

CANARIAS7

Sábado 25 de abril de 2026

SUPLEMENTO ESPECIAL



Construyendo una Canarias más sólida

La actividad de construcción es mucho más que la edificación de inmuebles y ha jugado un papel clave en el desarrollo de las islas

MARIA SALUD GIL

Presidenta de la Asociación de Empresas de la Construcción de Las Palmas (AACP)

«Si hay rentabilidad habrá viviendas. Falta una apuesta presupuestaria contundente»

La presidenta de los constructores alaba los pasos dados por el Gobierno de Canarias pero anima a hacer un mayor esfuerzo presupuestario

SILVIA FERNÁNDEZ



LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

—¿En qué momento se encuentra el sector de la construcción tras los años que pasó de ostracismo tras la gran crisis y el reclamo ahora para salvarnos de la emergencia habitacional?

—Frente a los mitos, los prejuicios y los estereotipos respecto a nuestra actividad nos encontramos con la resiliencia de un sector que resiste, se reinventa, evoluciona, y se transforma por sí mismo porque, a pesar de todos los obstáculos, seguimos siendo propositivos. Como organización estamos en un momento de absoluto compromiso y empeño, convencidos de nuestra contribución al progreso de Canarias.

—Como apuntaba antes, de este sector depende que se resuelva la emergencia habitacional de Canarias pero no se acaba de coger ritmo. ¿Por qué no se construye más? ¿Es responsable el Gobierno, los ayuntamientos, las empresas, la falta de trabajadores...? ¿Qué se necesita para construir más rápido aparte de dinero que imagino que sea uno de los elementos fundamentales?

—Nosotros somos la herramienta operativa fundamental y el eje que sostiene y potencia una parte imprescindible del rompecabezas que me plantea. Nosotros, el sector, está más que dispuesto a colaborar y ayudar. Ansiamos promover viviendas pero las piezas tienen que encajar. El Gobierno de Canarias ha hecho esfuerzos importantes en el marco normativo en este sentido. Ejemplo de ello son los ajustes, muy importantes, que se han realizado con la RIC para posibilitar su materialización en la construcción de vivienda en alquiler. Con esto se ha entendido que sin la iniciativa privada no se podrá alcanzar el objetivo. Respecto a los ayuntamientos, hay algunos - pocos pero



La presidenta de los constructores, María de la Salud Gil, en la sede de la AACP en la capital grancanaria. COBER

los hay - que están muy activos con nosotros ensayando fórmulas. Sin embargo, el problema de fondo de la emergencia habitacional es la falta de rentabilidad y la inexistencia de presupuestos públicos que apoyen de verdad la po-

lítica de vivienda. Todo lo demás se vuelve secundario ante esta realidad. Esta es una cuestión de vital relevancia, el nudo gordiano: si hay rentabilidad habrá viviendas. Para que la dicotomía entre los costes de producción y el pre-

cio final de la vivienda asequible lleguen a un punto de encuentro es necesario y urgente una apuesta presupuestaria contundente que equilibre ambos conceptos. En este sentido, el panorama actual es desolador. Urge una acción

contundente y definitiva por parte del Gobierno de España que supere los anuncios y se materialice en fondos directos a la política de vivienda en Canarias. Por parte del Ejecutivo regional, es necesario que aproveche el impulso que ha dado a la política de vivienda complementando los presupuestos. El Gobierno de Canarias no debe perder la oportunidad que ha abierto. En números gruesos, con las estimaciones que manejamos, si se pusieran 450 millones de euros anuales de presupuesto público la empresa privada aportaría 2.400 millones de euros anuales, lo que se traduciría en la construcción de 12.000 viviendas al año. En el año 2007 construimos 30.000. Es un reto complicado pero no inalcanzable.

—¿Qué le parece el nuevo Plan de Vivienda que aprobó esta semana el Gobierno de España?

—Necesito más tiempo para conocer el detalle del plan, que seguro que tiene medidas que son positivas pero lo poco que se sabe, esos 7.000 millones para todo el país y 371 para Canarias, son insuficientes. Si el Estado pone el 60% y las islas el 40% hablamos de unos 500 millones para cinco años cuando nosotros pedimos 450 millones al año. De otra forma, es imposible construir las viviendas que Canarias necesita y salir de la emergencia habitacional.

—Hay regiones como el País Vasco que han puesto en marcha fondos de capital público y privado para acelerar el proceso, se debería replicar el modelo en Canarias?

—Justo lo que acabo de decir. En ese fondo que ha proyectado el Gobierno vasco hay una aportación de capital público del 30%, esto es, unos 600 millones de euros públicos para 2.000 millones de fondos privados. Lo público se complementa con capital privado y deuda. Madrid es otro ejemplo. En esta región además de la materia presupuestaria se ha apostado por la aportación de suelo público con el concurso inversor de la iniciativa privada. En los dos casos se ha entendido que deben perseguir la rentabilidad. Aquí nadie engaña a nadie. Los números, de lo contrario, no salen.

—Antes ha mencionado los cambios que se han introducido en la RIC para vivienda asequible pero tampoco parece que vaya a buen ritmo por la inseguridad jurídica. ¿No debería estar Canarias exigiendo al Estado que acla-

re todo ya?

–Hace sólo ocho meses que se han hecho los ajustes en la RIC y pre-tender que, en ocho meses la RIC por sí misma resuelva el problema es como querer tapar el sol con un dedo. El riesgo jurídico existe a pesar de los esfuerzos que se hicieron por redactar entre todos un texto seguro. El problema es el de siempre, que cuando los textos ‘llegan a palacio’, aparece el de los ‘manguitos’ y las comas y los puntos y seguidos hacen su agosto. Lo que está claro es que la RIC es un elemento clave y puede contribuir de forma profunda a la causa de la vivienda. Por eso, como bien indica, es urgente darle seguridad jurídica y me consta que se está trabajando en ello.

–Vamos ahora con la obra pública ¿cómo se ha cerrado el 2025 y cómo ha arrancado el 2026? Imagino que en lo que queda hasta las elecciones de 2027 asistiremos a un importante aumento de la inversión, ¿no?

– El ejercicio 2025 cerró con un presupuesto licitado de 1.845 millones de euros, 718 millones de euros más que en 2024. Sin embargo, la intención de invertir choca frontalmente con las obras desiertas y los encargos directos de obras a las empresas públicas. Este año, en enero, que son los datos disponibles, se ha registrado una

licitación pública de 178 millones de euros que supone un incremento de 56,7 millones de euros. En cuanto a los próximos meses, de cara a 2027, no me cabe duda alguna de que en el período preelectoral se disparará la inversión. Siempre ocurre en todos los períodos estudiados, lo que significa que la maquinaria puede activarse si hay liderazgo y motivación.

–Se ha referido al problema de las obras desiertas, que es algo en lo que ha hecho hincapié en los últimos años. ¿Está haciendo algo la administración regional y municipal canaria para solventarlo?

–No, y no sólo no se han reducido las obras desiertas sino que, de acuerdo a datos cerrados de 2025, el pasado ejercicio las obras desiertas se incrementaron un 59%. El 45% de las obras desiertas son municipales, frente a un 15% de los cabildos y un 15% del Gobierno de Canarias. Es vergonzoso que, lejos de corregir la situación y siendo muy conscientes de lo que ocurre, persisten en un comportamiento de dudosa legalidad, dado que la ley establece con claridad que los precios de los contratos deben ser ciertos y ajustados a la realidad del mercado.

–Imagino que la guerra de Irán



IMPLICACIÓN DEL ESTADO

«Para construir viviendas se necesita una acción contundente del Estado»

PLAN DE VIVIENDA ESTATAL

«El dinero propuesto en el nuevo plan del Gobierno de España es insuficiente»

OBRAS DESIERTAS

«Es vergonzoso que no corrijan la situación y sigan sin adaptar los contratos al precio»

GUERRA IRÁN

«El sector ya sufre la subida de los precios y efectos como el retraso de los embarques»

va a ayudar poco a esta situación por la subida de los precios. ¿Ya lo nota el sector? En cualquier caso y refiriéndome a lo que ha dicho anteriormente, siempre quedará Tragsa para solucionarlo, ¿no?

–La guerra ya está empezando a impactar en el sector. Por ejemplo, estamos empezando a notar retrasos en los embarques de mercancía y por tanto, demora en la recepción por la escasez de contenedores en destino. Esto es muy preocupante porque puede producir retrasos significativos en el suministro de mercancías para las obras. En cuanto a los fletes del transporte marítimo también sufrimos ya subidas significativas. Por ejemplo, en la ruta China con el Mediterráneo en la última semana ha subido el precio un 13%; en la ruta Canarias con los puertos africanos, el alza es de un 30% y en materiales fundamentales para el sector y la edificación como son el aluminio, los productos derivados del petróleo, como los poliuretanos y el pvc. En el caso de el gasoil la subida es de un 73%; el fuel oil, un 69% y el cobre se ha incrementado un 20% y el transporte, un 25%. Podría seguir dándole datos pero vamos, el entorno es de subida generalizada. Además de esto, hay un problema añadido, los períodos de

validez de los presupuestos solicitados oscilan entre solo entre los 7 y los 15 días. Transcurrido este plazo, caducan. Además se están produciendo tensiones en los contratos públicos derivados de la incertidumbre en precios, especialmente en contratos sin revisión, también hay freno de inversiones por la incertidumbre y mucha prudencia a la hora de acudir a licitaciones públicas.

–En cuanto a Tragsa, que esta semana defendía el consejo de Obras Públicas, Pablo Rodríguez en el Parlamento los contratos que se dan...

–Por lo que se refiere a los encargos a las empresas públicas en general y a Tragsa en particular, que es la reina de los encargos directos de las administraciones públicas canarias sin excepción, 2025 supuso más de 1.000 millones de euros derivados de un total de 977 obras ‘encargadas’. De estas, las administraciones locales encargaron el 48% del total, seguidas de la autonómica con un 32% y de la estatal con un 20%. Desgraciadamente todas las administraciones públicas canarias participan de la sangría confiscatoria de la actividad de las empresas especializadas en obra pública, un auténtico escándalo del que no se avergüenzan, además de bordear la legalidad con trampas.

 PEDRO GARCÍA
HENRÍQUEZ S.L.

 MAINTELCA
MANTENIMIENTO E INSTALACIONES CANARIAS

**INSTALACIONES
FOTOVOLTÁICAS**
Industriales, domésticas, etc

Consulte Ofertas

C/ Casuarinas, nº 36 - Polígono Industrial de Arinaga - Las Palmas de Gran Canaria

928 601 888
650 929 440



El Cabildo es uno de los principales promotores de obra de Gran Canaria

La corporación insular promueve la construcción de Salto de Chira, reforma el Estadio de Gran Canaria y prepara la creación de un nuevo pabellón ferial

JESÚS QUESADA

El progresivo incremento de su presupuesto, que en 2026 le mete en el club de los millonarios, y de su capítulo de inversiones, que supera este año los 220 millones, convierten al Cabildo de Gran Canaria en uno de los principales promotores de obra de la isla. Tres ejemplos dan fe de este hecho: la construcción de la central hidroeléctrica Salto de Chira, que prefinancia Red Eléctrica de España (REE) y pagará el Estado pero parte de una concesión del Consejo Insular de Aguas; la renovación del Estadio de Gran Canaria ya en marcha; y la creación del nuevo pabellón ferial de Infecar, en proceso de contratación. La primera es la obra pública más cara que se ejecuta en Canarias en muchas décadas.



Visita de autoridades a la toma de agua de la presa de Soria. c7

trica de España (REE) y pagará el Estado pero parte de una concesión del Consejo Insular de Aguas; la renovación del Estadio de Gran Canaria ya en marcha; y la creación del nuevo pabellón ferial de Infecar, en proceso de contratación. La primera es la obra pública más cara que se ejecuta en Canarias en muchas décadas.

Con un presupuesto estimado de 618 millones, la faraónica obra de Salto de Chira y todos sus elementos es también de las de mayor plazo de ejecución. Se inició

en febrero de 2022 con la intención de que el uso hidroeléctrico esté en marcha en 2027, aunque la entrada en servicio probablemente se retrase hasta 2028.

La mano de obra necesaria para ejecutar las piezas del gigantesco puzzle que es Salto de Chira ronda las 500 personas, buena parte de ellas empleada en los trabajos subterráneos de la central.

Para acometer la obra de mayor envergadura que se ejecuta en el archipiélago REE ha logrado un préstamo de 300 millones del Banco Europeo de Inversiones que facilitan la enorme financiación que adelanta para hacer realidad esta pila de almacenamiento de energías renovables, con el que el sistema eléctrico insular elevará notablemente el porcentaje que las energías limpias aportan a la demanda.

Un estadio del siglo XXI

No es baladí, ni mucho menos, la inversión, completamente propia en este caso, que el Cabildo se ha comprometido a inyectar en la renovación del Estadio de Gran Canaria para cumplir con los compromisos adquiridos para que sea sede del Mundial de Fútbol de 2030 y convertir al recinto de Siete Palmas en una instalación de múltiples usos multitudinarios, deportivos, culturales y de otros tipos, similar a la de las grandes ciudades europeas y mundiales.

heating & cooling solutions

Flujo de aire por zonas. Máxima comodidad. Energía mínima.

Descubre la nueva generación de climatización con la serie Panasonic PACi NX Multizona.
La solución definitiva para que cada rincón de tu casa o negocio tenga la temperatura perfecta.

¿Por qué elegir el sistema Multizona PQ4 / PQ5?

- **Tu temperatura, tus reglas:** controla de forma independiente hasta 5 zonas distintas.
- **Ahorro inteligente.**
- **Silencio y discreción.**
- **Todo bajo control desde tu móvil.**
- **Gran alcance operativo hasta 50 metros de tubería.**
- **Ideal para renovaciones.**

Máximo confort. Mínimo consumo. Control total.
Consúltanos hoy mismo y empieza a vivir en el clima que te mereces.

Panasonic

DISTRIBUIDOR OFICIAL AUTORIZADO
928 480 804 - www.enaigy.es

La transformación ya está en marcha. Ha comenzado con el derribo de la torre este que nunca se terminó de completar y tiene que estar terminada en junio de 2029.

El coste de la reforma, cuyo presupuesto inicial era de 114 millones, requerirá finalmente una inversión en torno a 174 millones. Así está previsto en el reciente acuerdo para su posterior explotación suscrito con la Unión Deportiva Las Palmas, teniendo previsto el club amarillo aportar 60 millones.

La metamorfosis del estadio aumentará su actual aforo, pasando de 32.418 espectadores a casi 45.000 netos, ya que para albergar un Mundial se exigen al menos 40.000 localidades. Entre otras modificaciones, se ampliarán y acercarán al césped las gradas sur, naciente y curva, se bajará la cota del terreno de juego y se creará una cubierta perimetral que será seña de identidad del recinto.

La Nube, el proyecto ganador del concurso para el diseño del futuro estadio, posibilitará la celebración de eventos alternativos, como conciertos, mediante el uso de gradas retráctiles; mejorará las áreas vinculadas de servicios y de comida y bebida; expandirá las prestaciones Hospitality, VIP y VeryVIP; y dotará de locales comerciales al perímetro interior.

La explotación posterior del nuevo estadio permitirá recuperar la



Recreación del futuro Estadio de Gran Canaria. c7

inversión, según afirman reiteradamente los responsables del Cabildo.

El nuevo pabellón ferial

En el trámite de contratación de las obras se encuentra en estos momentos la construcción del nuevo pabellón ferial de Infecar y su edificio de usos complementarios, una infraestructura llamada a ser un nuevo icono paisajístico de la capital grancanaria y a transformar la actividad ferial y de con-

gresos del viejo recinto del barrio de La Feria.

Con un plazo de ejecución de las obras de 24 meses, el hito arquitectónico que supondrá este inmueble sustituirá a los actuales pabellones 7 y 3 de Infecar, que serán demolidos como paso previo a la construcción del nuevo. El primero de los dos es el de mayor capacidad del recinto ferial de la capital y el único de dos plantas.

Con 146 metros de largo y 65 de ancho, el futuro pabellón prin-



Así será el nuevo pabellón ferial de Infecar. c7

cipal de Infecar tendrá una superficie construida de 20.171 metros cuadrados e incluirá, en una misma estructura, el pabellón y el edificio de usos complementarios para las oficinas de Infecar y otras dotaciones y servicios necesarios.

Concebido para ser un inmueble de cero emisiones a la atmósfera, por lo que aspira a conseguir una certificación Breeam, el futuro edificio estará cubierto con placas fotovoltaicas que suman casi 580 kWh y dispondrá de tres ba-

terías de almacenamiento energético.

El espacio diáfano interior del pabellón, de 7.000 metros cuadrados de superficie, con capacidad para albergar hasta 3.500 personas y con alturas que variarán desde los 11,50 hasta los 18 metros, podrá, a su vez, dividirse en cuatro subpabellones de 1.750 metros cuadrados de superficie cada uno y totalmente independientes entre sí mediante tabiques móviles con aislamiento acústico.



**ERES
FORMACIÓN**




**ERES LO QUE
CONSTRUYES**

Próxima formación

**OPERACIONES
CON
GRÚA TORRE**

Interesados contactar

 esocorro@fundacionlaboral.org

 689 297 321



Se imagina pagar durante meses –o años– por una casa que nunca llega a construirse? Puede parecer excepcional pero, lamentablemente, esto ha ocurrido y sigue ocurriendo. En España, uno de los primeros casos documentados es el de Construcciones Nueva Esperanza que, en 1967, dejó a más de 10 000 familias sin vivienda y sin el dinero que habían adelantado para empezar a pagarla.

En 1993, la quiebra de la cooperativa Promoción Social de Viviendas (PSV), del sindicato UGT, afectó a 175 proyectos inmobiliarios en toda España. Unos siete mil cooperativistas se dieron de baja, y recuperaron sólo el 75 % de su inversión, mientras que los cerca de 13 000 socios restantes acabaron pagando por su vivienda un 7 % más del precio inicial. En 2001, la Audiencia Nacional condenó a UGT a indemnizarlos.

Todavía hoy siguen dándose promociones inmobiliarias que no llegan a buen puerto. La pregunta es, pues, sencilla: «¿Me tienen que devolver el dinero que adelanté para la que iba a ser mi casa?».

Planteamiento del caso

En principio, si se reúnen una serie de condiciones, se pueden recuperar las cantidades anticipadas para la casa comprada y no recibida. Aparte de la resolución del contrato (darlo por finalizado por incumplimiento de la otra parte) y recibir las cantidades que se entregaron a cuenta del precio (con los incrementos relativos al pago de intereses), el comprador también puede conceder una prórroga al promotor. Y, en cualquiera de los casos, reclamar una indemnización de los daños causados.

El problema surge cuando el promotor dice que no puede devolver las cantidades anticipadas. Para eso, en España contamos con leyes que buscan proteger a los compradores:

Entre el 29 de julio de 1968 y el 6 de junio de 2000 se aplicó la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. Esta norma, que nació de la alarma social provocada por los casos de promoción inmobiliaria

Compré una casa sobre plano y no me la entregan: ¿puedo recuperar el dinero que adelanté?

TRIBUNA LIBRE

ALEJANDRO ARAQUE GARCÍA

Contratado predoctoral en formación de Derecho Civil, Universidad de Málaga

MARIA DEL ROCIO DIEGUEZ OLIVA

Chair professor, Universidad de Málaga



ADOBE STOCK

que dejaron a muchas familias en la estacada, protegía a los compradores garantizando las cantidades entregadas a cuenta, a las que se debía sumar un interés del 6 % anual. Además, obligaba al promotor a suscribir un aval (la entidad bancaria respondería por él de las cantidades anticipadas) o un contrato de seguro colectivo. Tanto el aval como el seguro tenían carácter ejecutivo (los clientes podían exigir directamente a la entidad bancaria o aseguradora

la devolución de lo aportado).

Del 6 de junio de 2000 al 1 de enero de 2016 se aplicó la Ley 57/1968 con las modificaciones de la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), relativa a la percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción. Así, se amplió la protección a toda clase de viviendas, y el interés adicional en caso de devolución de las cantidades anticipadas

se fijó en el interés legal (en 2025 es del 3,25 %).

A partir del 1 de enero de 2016 quedó derogada la Ley 57/1968 y se aplica la disposición adicional primera de la LOE, modificada luego por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras (LOSAR).

¿Cómo protege la ley?

El uso de la vivienda debe ser

para domicilio o residencia familiar. La finalidad de la adquisición es clave para aplicar la especial protección de esta ley. Se descartan, por tanto, las adquisiciones para inversión inmobiliaria o residencia vacacional.

Además, debe haber comprobante de las cantidades anticipadas (que han de corresponder con la previsión del contrato).

Todo esto debe quedar adecuadamente expresado en la demanda. ¿Y a quién podemos reclamar el dinero anticipado? La jurisprudencia dictada por el Tribunal Supremo sobre este tema reconoce hasta tres posibles responsables:

1. El promotor-vendedor: responsable directo de la no entrega de la propiedad.

2. El avalista o asegurador: que garantiza al comprador que, si la propiedad finalmente no se entrega, se le devolverán sus anticipos.

3. El banco receptor de las cantidades: que tiene una obligación de control sobre el promotor. Debe cerciorarse de que cumple con sus obligaciones legales y, en particular, de la contratación de la garantía de las cantidades que los compradores le entregan.

En caso de incumplimiento de contrato, el comprador puede demandar a uno de estos tres sujetos o a todos. En ese caso, si son condenados responderán solidariamente (el importe total se puede exigir a cualquiera de los demandados, que podrá reclamar al resto la parte correspondiente).

No hay que olvidar los tiempos

No obstante, hay un elemento importante que muchas veces se obvia: los plazos de reclamación.

Hasta octubre de 2015 el plazo era de quince años; a partir de entonces se redujo a cinco. La buena noticia es que esta acción se puede interrumpir tanto judicial como extrajudicialmente y, al reanudarse la causa, el plazo vuelve a computar desde cero.

Así que, cuidado con los plazos. Y si anticipó cantidades para pagar su futura vivienda y no la recibe en los plazos estipulados, ¡reclame!



Derribos y excavaciones Kiko, S.L.

Más de 40 años de experiencia con una seriedad demoledora

DEMOLICIÓN

MOVIMIENTOS DE TIERRA

CORTE Y PERFORACIÓN DE HORMIGÓN

www.derribosyexcavacioneskiko.com

info@derribosyexcavacioneskiko.com

Calle Morrete, 39
(Carretera Los Hoyos - Tafira Alta)

Tel. 928 430 597 Fax: 928 356 936



Cumplir con Canarias: de la planificación a la ejecución de grandes proyectos

TRIBUNA LIBRE

PABLO RODRÍGUEZ

Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad del Gobierno de Canarias.



Gobernar es, ante todo, asumir responsabilidades y cumplir compromisos. Cuando iniciamos esta legislatura, lo hicimos con una intención clara: no podíamos permitir que los grandes problemas de Canarias siguieran instalados en la inercia, en la falta de ejecución o en la ausencia de soluciones estructurales. Había que ordenar, planificar y actuar.

Hoy, con perspectiva, Canarias no solo ha cambiado la forma de abordar sus retos, sino que ha recuperado algo esencial: la capacidad de ejecutar. Y esa capacidad se traduce en hechos, en obra construida, en proyectos que avanzan y en un sector que vuelve a tener protagonismo en la transformación del territorio. En lo que va de legislatura, se han licitado más de 600 millones de euros en obra pública.

La vivienda ha sido uno de los grandes ejes de esta legislatura, y también un ámbito donde la construcción vuelve a ocupar un lugar central. Más de 4.000 viviendas en distintas fases de desarrollo, con más de 2.000 en construcción y otras tantas planificadas, no son solo cifras, son obras, son grúas en marcha y profesionales trabajando para dar respuesta a una necesidad estructural.

Este impulso responde también a un cambio de tendencia en el propio sector. El aumento de las calificaciones de vivienda

protegida refleja que la actividad privada, tras años de parálisis desde la crisis inmobiliaria, comienza a reactivarse. Y lo hace en un contexto distinto, con mayor seguridad jurídica, con marcos normativos más claros y con instrumentos que hacen viable el desarrollo de nuevas promociones.

La política de vivienda no se resuelve solo desde la creación de normas, sino desde la capacidad de construir. Y para construir, es imprescindible contar con un sector fuerte, dinámico y con condiciones adecuadas para desarrollar su actividad.

Pero es en el ámbito de las infraestructuras viarias donde Canarias está protagonizando algunos de los avances más significativos desde el punto de vista técnico y constructivo. Hoy, el archipiélago no solo ejecuta obra, sino que lo hace incorporando soluciones innovadoras que lo sitúan a la vanguardia en determinados ámbitos de la ingeniería civil.

Un ejemplo claro es el tramo Puerto del Rosario-La Caldereita, en Fuerteventura, que se ha convertido en el primero de Canarias, dentro de las vías de interés regional, en incorporar una capa de rodadura de altas prestaciones que utiliza caucho pro-

cedente de neumáticos fuera de uso.

La innovadora mezcla, hecha a medida para adaptarse al basalto volcánico de Fuerteventura, aprovecha la elasticidad del caucho y su capacidad para modificar el betún empleado, tradicionalmente, en las técnicas de asfaltado, para aportar a la vía la capacidad de recuperarse de las deformaciones generadas por el paso de los vehículos. Esta solución no solo mejora la adherencia, la elasticidad del firme y el confort en la conducción, sino que alarga la vida útil de la infraestructura y reduce su impacto ambiental. Es construcción, pero también es innovación, sostenibilidad y eficiencia en el uso de los recursos.

Este tipo de actuaciones se integran dentro de la Estrategia Verde en materia de infraestructuras viarias, que impulsa un cambio de modelo en la forma de diseñar y ejecutar carreteras en Canarias. Un modelo que apuesta por la eficiencia energética, la incorporación de energías renovables y el desarrollo de carreteras que reduzcan el impacto ambiental sin comprometer las prestaciones.

Pero más allá de la innovación en materiales, Canarias está desarrollando también proyectos

de gran complejidad. El túnel de Erjos, en Tenerife, es un ejemplo de ello.

Con una longitud de 5,1 kilómetros, se ha convertido en el túnel más largo de Canarias, y el túnel interurbano bitubo más grande de España. Una infraestructura que no solo mejorará la conectividad, sino que representa un reto constructivo de primer nivel por las condiciones geológicas y topográficas en las que se desarrolla.

A este tipo de actuaciones se suma la carretera Agaete-La Aldea, en Gran Canaria, una de las obras más complejas ejecutadas en el Archipiélago en las últimas décadas. Un proyecto que ha requerido soluciones técnicas avanzadas para adaptarse a un entorno especialmente exigente y que ha permitido mejorar la seguridad y la conectividad en una de las zonas más complejas de la isla.

Además, hay que destacar que en islas como Tenerife o Gran Canaria, el diseño de las infraestructuras viarias se está integrando cada vez más con las políticas de movilidad, especialmente en los grandes ejes, donde la optimización de la capacidad y la reducción de la congestión son objetivos prioritarios.

En las islas verdes, donde la orografía condiciona cualquier

intervención, la ingeniería adquiere un papel aún más relevante. En La Palma, tras la erupción volcánica, se ha desarrollado un trabajo excepcional desde el punto de vista técnico, con la construcción de nuevas vías sobre coladas de lava. Actuaciones que no solo han permitido recuperar la conectividad, sino que han supuesto un hito en la capacidad de adaptación de la ingeniería a situaciones extremas.

En El Hierro o La Gomera, cada actuación implica resolver desafíos técnicos complejos para garantizar la conexión de territorios aislados, mejorar la seguridad y facilitar el acceso a servicios básicos. Todo ello refleja un cambio profundo. Canarias no solo planifica, Canarias construye. Y lo hace incorporando innovación, sostenibilidad y calidad en cada uno de sus proyectos, adaptándolos a las singularidades de cada isla.

Ese es, en gran medida, el balance de esta etapa: haber recuperado la capacidad de ejecutar y haber situado la construcción y la ingeniería como herramientas fundamentales para transformar Canarias y mejorar la vida de las personas.

Aún queda camino por recorrer. Los retos siguen siendo importantes. Pero hoy Canarias cuenta con más proyectos en marcha, más capacidad técnica y una visión más clara de hacia dónde debe avanzar.

Crisis de la vivienda en España: ¿funciona premiar fiscalmente a quien alquila barato?

TRIBUNA LIBRE

ALBERT NAVARRO
GARCÍAProfesor titular de Derecho
Financiero y Tributario, Universitat
de Girona

La tensión en el mercado del alquiler ha aumentado de forma constante en los últimos años. Los precios suben, la oferta de vivienda es escasa y la competencia entre inquilinos es cada vez mayor. Ante esta situación, las Administraciones públicas han buscado nuevas fórmulas para ampliar la oferta de vivienda asequible sin depender exclusivamente de la construcción de nuevo parque público, un proceso lento y que exige grandes inversiones.

Por este motivo, los incentivos fiscales dirigidos a propietarios privados han vuelto a ocupar un lugar central en la política de vivienda. La pregunta es evidente: ¿estos incentivos cambian realmente la conducta de los arrendadores en un mercado donde las alternativas, como el alquiler turístico o la venta, resultan más rentables y aparentemente más seguras?

La fiscalidad como herramienta de política de vivienda

La política de vivienda en España está repartida entre diferentes niveles de gobierno. Las comunidades autónomas tienen la competencia exclusiva en esta materia, pero los instrumentos fiscales más relevantes, como el IBI y el IRPF, dependen de los ayuntamientos y del Estado. Esta combinación ha generado un mapa fiscal muy diverso según el territorio.

En este contexto, las Administraciones han recurrido a tres grandes tipos de instrumentos:

1. Las bonificaciones en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) destinadas a las viviendas que se incorporan a programas públicos de alquiler asequible.

2. Las reducciones reforzadas del IRPF aplicables a los arrendadores que cumplen determinados requisitos.

3. Los programas autonómicos que combinan ayudas directas con distintos incentivos fiscales para fomentar el alquiler a precios moderados.

La finalidad común es clara: animar a los pequeños propietarios a ofrecer viviendas en alquiler estable, con precios moderados y contratos de larga duración, evitando el desplazamiento de



viviendas hacia usos más lucrativos, pero menos accesibles.

El IBI: útil, pero insuficiente en solitario

El IBI es uno de los impuestos municipales más relevantes. Su regulación permite que los ayuntamientos bonifiquen hasta un 95 % la cuota cuando la vivienda se incorpora a programas públicos de alquiler asequible. Esta posibilidad, prevista en el artículo 74.6 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se ha utilizado con resultados desiguales.

Barcelona es el ejemplo más sólido. Allí, la bonificación del 95 % se acompaña con programas de mediación pública y garantías frente a impagos. Esta combinación ha permitido captar muchas viviendas privadas para alquiler social, generando una vía de acceso estable y con continuidad.

Sin embargo, otros municipios han logrado un impacto mucho más limitado. Málaga es un caso ilustrativo: su bonificación, además de limitarse al 50 %, se aplica exclusivamente a edificios completos de nueva construcción, destinados íntegramente al alquiler con renta limitada. Esto deja fuera a la gran mayoría del parque de viviendas ya existente y, por tanto, reduce el alcance del incentivo. La medida, por sí sola, no puede movilizar vivienda usada que podría incorporarse al alquiler asequible.

Además, los propietarios suelen valorar otros factores que no

dependen del IBI: seguridad en el cobro, mediación profesional, seguros frente a impagos o daños, rapidez en los trámites y apoyo administrativo.

Si estos elementos no existen, la simple bonificación resulta insuficiente para compensar el riesgo percibido.

El impacto en las finanzas municipales también es relevante. En las grandes ciudades, el coste fiscal se puede asumir mejor. En municipios medianos o pequeños, la pérdida de ingresos complica la aplicación de estas bonificaciones y exige un análisis riguroso de su sostenibilidad presupuestaria.

Reducciones en IRPF: un mecanismo potente pero poco operativo

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda creó un sistema reforzado de reducciones en el IRPF para el alquiler de vivienda habitual. El incentivo más destacado es una reducción del 90 % del rendimiento neto para nuevos contratos firmados en zonas tensionadas, siempre que exista además una rebaja del precio respecto al contrato anterior.

Sobre el papel, se trata de uno de los incentivos fiscales más ambiciosos diseñados hasta ahora para influir en el mercado del alquiler. Pero, en la práctica, su aplicación real es baja. La razón principal es simple: la reducción del 90 % solo puede aplicarse si la comunidad autónoma declara zo-

nas tensionadas. Sin esa declaración, no puede aplicarse en absoluto. Y la mayoría de las comunidades no lo ha hecho. Entre ellas: Madrid, Comunidad Valenciana, Andalucía y Galicia, que han rechazado la declaración por motivos ideológicos, técnicos, o porque consideran que este modelo no encaja en sus políticas de vivienda.

En la práctica, esto ha dejado desactivado el incentivo en una gran parte de España.

A ello se suma la complejidad técnica de la norma. Para acceder a las reducciones reforzadas se exige acreditar la rebaja del contrato previo, cumplir requisitos formales y asumir posibles comprobaciones fiscales.

Comunidades autónomas: cuándo los incentivos funcionan (y cuándo no)

La experiencia demuestra que los incentivos fiscales solo funcionan cuando se integran en políticas de vivienda coherentes, coordinadas y con recursos suficientes.

El País Vasco es el ejemplo más sólido. Allí se combinan deducciones fiscales relevantes, garantías públicas de cobro y programas profesionalizados como Bizigune o ASAP. Esta estructura ha permitido captar miles de viviendas privadas y reducir notablemente el riesgo para los arrendadores.

En Cataluña, especialmente en municipios como Barcelona, las bonificaciones del IBI se coordi-

nan con mediación pública, seguros frente a impagos y trámites simples. Esta integración explica los resultados positivos en la captación de vivienda.

En cambio, el caso de Andalucía muestra las limitaciones producidas por la falta de coordinación. La Consejería de Fomento reconoce que solo un 8 % de los municipios que tienen vivienda pública de la Junta aplican la bonificación del IBI. Este nivel tan bajo de aplicación revela un desajuste entre administraciones y dificulta que incluso la vivienda pública pueda beneficiarse de los incentivos disponibles.

La fiscalidad acompaña pero no sustituye las políticas de vivienda

Los incentivos fiscales pueden contribuir a aumentar la oferta de alquiler asequible, pero solo cuando funcionan dentro de una estrategia global. La evidencia muestra que la fiscalidad no transforma el mercado por sí sola. Para que sea eficaz, necesita apoyarse en una gestión pública profesionalizada, y ofrecer seguridad jurídica y garantías reales a los propietarios.

Sin coordinación institucional, programas estables e inversión pública, los incentivos se convierten en medidas aisladas con poco impacto. La fiscalidad puede orientar comportamientos y apoyar la política de vivienda, pero no puede reemplazarla. Es un complemento necesario, no una solución suficiente.



Invirtiendo para construir futuro en Canarias

TRIBUNA LIBRE

AUGUSTO HIDALGO MACARIO

Vicepresidente primero y consejero de Obras Públicas e Infraestructuras, Arquitectura y Vivienda del Cabildo de Gran Canaria



El sector de la construcción en Canarias atraviesa una coyuntura paradójica. A la vez que vive un momento de reactivación sostenida, arrastra importantes desequilibrios que condicionan su capacidad para desarrollarse como el importante motor social y económico que es.

Si echamos la vista atrás, podemos recordar como en el año 2005 el sector de la construcción aportaba el 12'8% al PIB de Canarias, registrando más de 148.000 personas empleadas. Posteriormente, al impacto de la crisis financiera del 2008 y la falta de crédito subsiguiente, se sumaron otras dificultades como el bloqueo administrativo y la falta de planes actualizados y, ya más recientemente, la inflación que afecta al precio de los materiales agravada por los recientes conflictos internacionales y la escasez de mano de obra cualificada. Todo ello ha llevado a que este sector estratégico haya visto reducida su aportación al PIB al 5'8%, con unas cifras de empleo que apenas superan las 61.000 personas en Canarias.

Ante esta situación, no es de extrañar que los principales representantes empresariales de la construcción en nuestra comunidad hayan encendido las alertas ante la posibilidad de que muchas pequeñas y medianas empresas de la construcción se vean obligadas al cierre si no se articulan medidas correctoras. Pero no se trata sólo

de economía. Esta crisis de la construcción tiene como consecuencia más palpable uno de los problemas que más preocupa a la sociedad en este momento: la escasez de vivienda. Y es que en los últimos veinte años la construcción de viviendas en Canarias ha caído un 87%. Una reducción drástica que, a pesar de registrar ciertos síntomas esperanzadores, ha tensionado de tal modo la demanda que se ha abierto un interesante debate aún por dilucidar sobre si el actual modelo es capaz de garantizar el derecho ciudadano a la vivienda o, si por el contrario, es necesario repensar con urgencia las políticas públicas, la planificación territorial y explorar con decisión la colaboración público-privada. La respuesta parece obvia, pero aún falta por determinar si los ritmos a los que se mueve la administración permitirán avanzar en la dirección adecuada con la celeridad que ahora mismo se demanda.

Desde una administración pública como es el Cabildo de Gran Canaria se ha hecho patente la contribución que aportan las administraciones públicas al mantenimiento y consolidación del sector. El Cabildo desempeña una función crítica en Canarias: por un lado, planifica y define la ordenación del territorio, y a su vez participa como motor di-

recto en la actividad a través de su inversión en obra pública. Carreteras, infraestructuras, equipamientos socio-sanitarios, culturales o deportivos, entre otros, así como la inversión en viviendas públicas, generan un flujo constante de contratos que contribuyen a mantener el empleo y la capacidad productiva del sector, labor especialmente relevante en los momentos en los que la promoción privada se retrae. Se trata de una función anticíclica que puede resultar clave: contribuye a evitar la destrucción del tejido empresarial y de mano de obra cualificada que luego resulta difícil recuperar.

En este sentido, el esfuerzo inversor realizado desde la Consejería de Obras Públicas del Cabildo de Gran Canaria en los últimos años constituye un claro ejemplo de este papel dinamizador que pueden ejercer las administraciones públicas. En los últimos tres años, la inversión total ha alcanzado los 326,3 millones de euros, distribuidos entre conservación de carreteras, nuevas infraestructuras viarias, políticas de vivienda e intervenciones en instalaciones del Cabildo. Y la previsión es que esta cifra siga subiendo con los proyectos ya planificados y que se ejecutarán en los próximos dos años.

Este volumen inversor no solo

tiene una traducción directa en la mejora de las infraestructuras y servicios públicos, sino que representa un soporte fundamental para la estabilidad del sector de la construcción. Cada proyecto licitado y ejecutado genera empleo, sostiene a empresas locales —muchas de ellas pymes— y contribuye a mantener activa la cadena de valor, desde los proveedores de materiales hasta los profesionales técnicos. Pero, además, tiene un alcance que trasciende lo económico: incide en la cohesión territorial, mejora la calidad de vida de la ciudadanía y refuerza la competitividad de la isla.

La apuesta pública por la vivienda merece una mención especial en este contexto. En un escenario marcado por la escasez y el encarecimiento, la intervención de las administraciones resulta imprescindible para corregir desequilibrios y garantizar el acceso a un derecho básico. La promoción de vivienda pública y la rehabilitación del parque existente no solo atienden una demanda social urgente, sino que también generan actividad económica sostenida y especializada dentro del sector.

No obstante, las administraciones no pueden ni deben ser el único motor. El verdadero reto pasa por lograr un equilibrio efi-

caz entre la inversión pública, la iniciativa privada y una planificación ágil y adaptada a la realidad actual. Simplificar procedimientos, dotar de seguridad jurídica a los proyectos y fomentar la colaboración público-privada serán claves para multiplicar el impacto de los recursos disponibles.

En definitiva, a pesar de las dificultades descritas, existen motivos para el optimismo. El sector de la construcción en Canarias ha demostrado históricamente una notable capacidad de adaptación y resiliencia. La actual reactivación, aunque todavía insuficiente para recuperar niveles pasados, apunta a un cambio de tendencia que puede consolidarse si se alinean adecuadamente los esfuerzos institucionales, empresariales y sociales. Nos encontramos ante un momento decisivo. La construcción no es solo un sector económico más: es un pilar estratégico para el desarrollo de Canarias, tanto por su capacidad de generar empleo como por su impacto directo en ámbitos tan esenciales como la vivienda, las infraestructuras o la ordenación del territorio. Aprovechar esta oportunidad exigirá decisiones valientes, coordinación entre administraciones y una visión compartida de futuro. Si se logra, el sector no solo superará sus actuales dificultades, sino que podrá recuperar su papel protagonista en el progreso económico y social del archipiélago.

TRIBUNA LIBRE

También la digitalización y la brecha digital influyen en el derecho a la vivienda

ELISA BREY

Profesora en sociología y opinión pública, experta en migraciones y vida urbana, Univ. Complutense de Madrid

AINHOA EZQUIAGA BRAVO

Contratada predoctoral en Sociología Urbana, Uni. Complutense de Madrid

La brecha digital se une a las dinámicas excluyentes del mercado de la vivienda (proliferación de alquileres de corta estancia, retirada de viviendas del mercado alquiler) y a la escasez de iniciativas públicas. Como resultado, se refuerzan las dificultades de acceso a la vivienda, especialmente para las personas más vulnerables.

Así lo hemos comprobado en un estudio reciente, realizado en tres ciudades del sur de Europa: Madrid, Bolonia y Atenas.

Esta digitalización coloca a algunos grupos sociales en una situación de especial ventaja (na-

tivos digitales, turistas o nómadas digitales) mientras otros (personas mayores o en situación de pobreza, por ejemplo) se ven especialmente excluidos.

Qué entendemos por digitalización en la vivienda

La digitalización se observa en tres niveles. El primero opera en el mercado inmobiliario en su conjunto, y está vinculado al auge del capitalismo digital. Un indicador es el aumento de los propietarios corporativos que gestionan el alquiler de sus propiedades anónimamente, con datos, y a través de intermediarios.



La lógica de datos rompe el vínculo entre propietarios e inquilinos, centrándose en maximizar beneficios y minimizar riesgos. Esto permite una gestión impersonal de los desahucios y discrimina a los inquilinos más vulnerables. Además, las plataformas digitales fomentan los aumentos en los precios de compra y alquiler.

El segundo nivel se refiere al

uso de las redes por parte de movimientos sociales para dar visibilidad a las necesidades de vivienda. En España, ha sido relevante la acción en plataformas digitales de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca y, más recientemente, de los Sindicatos de inquilinas e inquilinos.

El tercer nivel se refiere a la promoción de plataformas digitales por las autoridades públi-

cas. El objetivo es ampliar el acceso a la información y la transparencia de las iniciativas públicas.

La digitalización beneficia a unos, no a todos

Según las entrevistas hechas en Madrid, Bolonia y Atenas, la brecha digital modula el impacto de la digitalización en el derecho a la vivienda. Este impacto depen-

Casas Rurales Don Emilio

Un lugar lleno de naturaleza y tranquilidad, con una estancia cómoda y agradable en Valsequillo



CONTACTO

Teléfono: 928 684 322

Móvil: 615 928 029

Info@casasruralesdonemilio.com



ADOBE STOCK

de de los grupos de población y el tipo de plataforma digital.

Las personas mayores, los migrantes, las personas sin hogar, los refugiados y los inquilinos se encuentran en una situación más vulnerable en la era digital. Por el contrario, propietarios e inquilinos a corto plazo (como los turistas o los nómadas digitales) pueden estar más protegidos.

La situación de los jóvenes es

ambigua. En general, se ven menos afectados por la brecha digital, pero se encuentran en una situación vulnerable para acceder a una vivienda asequible y digna.

La generación de alquiler (generation rent), menores de 40 años que no pueden permitirse comprar una vivienda, que emergió como consecuencia a largo plazo de la crisis de 2008, agra-

vado por la pandemia de covid-19, se ha consolidado como una generación de inquilinos. Para ellos, el régimen de tenencia tiene consecuencias vitales más allá de la vivienda: se retrasa la salida del hogar familiar y se pospone la formación de una familia propia, lo que a su vez provoca un desplome de la natalidad.

En los tres países que estudiamos es clara la posición de fuer-

za de las personas con mayores conocimientos digitales en el acceso a la vivienda. Tienen más poder para acceder a la información y negociar las condiciones del alojamiento. Un posible factor de protección ante la brecha digital sería unirse a movimientos sociales y organizaciones de defensa a través de la participación digital y analógica, dadas las consecuencias reales que tiene la brecha digital en el derecho a la vivienda.

En cuanto al tipo de plataformas digitales utilizadas por los ciudadanos, las plataformas austeras –que funcionan como intermediarias entre quien ofrece y quien recibe el servicio (por ejemplo, Idealista o Airbnb)–, benefician a los propietarios, especialmente si se trata de fondos de inversión transnacionales. Las redes sociales pueden convertirse en plataformas digitales de networking, defensa y diálogo. Ofrecen así mayor visibilidad al derecho a una vivienda digna.

Familiaridad versus brecha digital

En España, la digitalización puede facilitar el acceso a la vivienda a determinados grupos de población. Por ejemplo, los jóvenes, gracias a su familiaridad con el mundo digital y los anuncios en línea pueden encontrar compañeros de piso más rápidamente.

Las redes sociales y las aplicaciones de mensajería (WhatsApp, Telegram y similares) son otros canales informales de acceso a la vivienda para jóvenes y otros grupos vulnerables. Allí pueden encontrar y compartir recursos de forma pública, o con un grupo limitado de personas de su confianza.

La brecha digital afecta al ac-

ceso a la vivienda de distintos modos. Interfiere al solicitar vivienda pública y ayudas económicas o al registrarse en el censo. Incide en otros procesos del ámbito privado, como el pago del alquiler y los servicios a través de oficinas electrónicas.

Más allá de la disponibilidad de dispositivos electrónicos, también el acceso a una conexión a internet adecuada es parte fundamental de la integración en la sociedad actual, junto con tener competencias digitales básicas.

Son notables los problemas que enfrentan las personas vulnerables cuando realizan tareas burocráticas complejas en los sitios web del gobierno. El acceso se ve agravado por la falta de conocimiento sobre dónde buscar la información. La brecha digital aumenta las dificultades para acceder a la información sobre la oferta de vivienda, ya que gran parte de ella se publica en listados en línea.

Retos de futuro

En materia de digitalización y vivienda, algunos temas merecen mayor atención. Es el caso de la gobernanza democrática (en el plano digital) de los sistemas de vivienda: la igualdad de acceso a la información digital sobre los programas de vivienda pública, el papel del Estado en la alfabetización digital, la política de vivienda asequible y la regulación de los mercados inmobiliarios, incluidos los alquileres a corto y medio plazo.

Estos nuevos conocimientos permitirán a las sociedades estar mejor preparadas para prevenir las crisis de vivienda y reconocer, proteger y cumplir el derecho a la vivienda para todos y por todos en la era digital.



CEISA

CEMENTOS ESPECIALES DE LAS ISLAS

ceisa.es



Hormisol

Moescan

Moricansa

Juntos construimos nuestras islas



JUAN CARLOS ALONSO

España necesita renovar más de siete millones de viviendas: cómo planificar rehabilitaciones energéticas realistas

TRIBUNA LIBRE

PABLO HERNÁNDEZ-CRUZ

Investigador Doctor en Ingeniería Energética, Universidad del País Vasco / Euskal Herriko Unibertsitatea

Las viviendas desempeñan un papel clave en el cumplimiento de los objetivos para reducir emisiones de gases de efecto invernadero. En la Unión Europea, representan alrededor del 26 % del consumo de energía final.

En España, el 75 % de los edificios son ineficientes y su edad media ronda los 43,5 años. La oleada de rehabilitación que necesitan ya está en marcha, pero ¿se está llevando a cabo de forma adecuada?

Renovar el 43 % de los edificios menos eficientes

Las ayudas de rehabilitación se conceden en base al ahorro energético esperado y han intensificado en los últimos años los esfuerzos para rehabilitar el parque edificado.

Entre 2020 y 2023 se han ejecutado unas 540 000 rehabilitaciones de viviendas al año según el borrador del Plan Nacional de Renovación de Edificios (PNRE). Para 2050, el objetivo es renovar el 43 % de los edificios menos eficientes (más de siete millones de viviendas).

El PNRE destaca que la vivienda social es esencial para garantizar una transición energética justa y reducir la pobreza energética. La reciente creación de la Entidad Estatal de Vivienda y Suelo CASA47, que velará por el acceso universal a una vivienda digna y adecuada, va en esta línea.

En Euskadi, esta función la desempeña Alokabide, S. A., que gestiona más de 30 000 vivien-

das. En los últimos años, Alokabide ha impulsado rehabilitaciones clave para mejorar la habitabilidad y reducir el consumo energético de su parque.

¿Qué tipo de rehabilitaciones necesitan las viviendas?

El consumo energético doméstico se debe a la calefacción, al agua caliente sanitaria y la electricidad para iluminación y electrodomésticos. Las rehabilitaciones más habituales incluyen la mejora del aislamiento y la renovación de ventanas, la sustitución de los sistemas de calefacción y agua caliente sanitaria por otros más eficientes y la incorporación de energías renovables.

Dependiendo del grado de intervención, se habla de rehabilitaciones ligeras, cuando se renuevan pocas partes de la vivienda, o de rehabilitaciones profundas, con las que se pueden conseguir ahorros energéticos de hasta un 80 %.

Entre 2020 y 2023, de las 540 000 rehabilitaciones anuales, solamente unas 31 500 fueron profundas, menos del 10 %. No obstante, gracias a estas actuaciones, se estima que el consumo energético del parque residencial se ha reducido un 7 % en los últimos años.

La hoja de ruta plantea unos objetivos ambiciosos para los próximos años, que incluyen recortar un 45 % las emisiones para

2030 y alcanzar un parque sin emisiones en 2050.

La diferencia entre consumo energético teórico y real

No obstante, estas cifras de estimaciones no pueden tomarse al pie de la letra. Cuando se plantea una rehabilitación, la reducción de consumo esperada se calcula con perfiles de uso estándar o teóricos. Sin embargo, está demostrado que el consumo real –especialmente el de calefacción y agua caliente– difiere bastante del teórico. Esto se conoce como brecha de comportamiento energético o Energy Performance Gap (EPG).

Varios estudios realizados en edificios terciarios y en viviendas privadas han cuantificado que el consumo real puede ser entre dos y cinco veces superior al teórico. Esto afecta a las estimaciones de ahorro: si una vivienda consume más de lo esperado, la reducción lograda tras rehabilitar será mayor en términos absolutos. Sin embargo, en estudios llevados a cabo en el parque de viviendas sociales de Euskadi no ocurre esto, sino que se ha descubierto que el consumo real es entre 0,3 y 2,3 veces el teórico.

En otras palabras, algunos de estos hogares consumen menos energía de la prevista teóricamente. En estos casos, las estimaciones de ahorro tras una

rehabilitación pueden ser demasiado optimistas.

En otra investigación hemos determinado que, si no se considera el consumo real, la diferencia entre la reducción energética real y estimada puede ser de hasta 22 puntos porcentuales. Esto no solo altera las previsiones de reducción de energía o emisiones, sino también las expectativas de ahorro económico: una acción pensada para reducir significativamente la factura energética puede no lograrlo si el consumo actual ya es más bajo de lo esperado.

Cómo mejorar las estimaciones de ahorro energético

En términos globales del parque público de Euskadi, bajo un escenario de rehabilitaciones profundas, se podría estar sobrestimando el ahorro real en unas 2 500 toneladas de CO₂ o unos 12 000 MWh anuales.

El problema es que afinar en estas predicciones es complejo. Implica realizar simulaciones energéticas detalladas y calibradas a partir de datos reales de consumo energético.

Con el fin de solucionar esto, nuestro trabajo propone una metodología simplificada para evaluar de forma más fiable el impacto de las rehabilitaciones. Así nos aseguramos de no fallar en las ambiciosas predicciones de

ahorro energético. La herramienta es accesible para agentes del sector, ya que solamente requiere de datos simplificados de consumo de calefacción y agua caliente, y del certificado de eficiencia energética del edificio.

La metodología propuesta sigue los siguientes pasos:

1. Calcular la brecha entre el consumo energético real y teórico utilizando los consumos reales recolectados y el certificado de eficiencia energética.

2. Plantear una medida de rehabilitación ajustada a las necesidades reales de los usuarios.

3. Calcular el ahorro teórico utilizando el certificado de eficiencia energética.

Aplicar la metodología propuesta para obtener una estimación de reducción de energía y emisiones más realista.

Rehabilitando con conciencia

El hecho de que podamos fallar en las estimaciones de rehabilitación energética en viviendas sociales no significa que no haya que rehabilitarlas, sino todo lo contrario. Significa que es fundamental hacerlo con conocimiento de la realidad.

Nuestro estudio también muestra que entender el consumo real ayuda a identificar qué medidas mejorarán el confort interior de los usuarios. Conocer cómo viven las personas y cuáles son sus necesidades permite diseñar intervenciones más eficaces y orientadas a mejorar sus condiciones, más allá de los números teóricos de ahorro y emisiones.

Un paso clave para la Estrategia de Movilidad Sostenible e Inteligente

La iniciativa incorpora un proceso de participación pública a través de su web oficial con el fin de que la ciudadanía pueda implicarse y aportar sus propuestas

CANARIAS7



Imagen del acto de la presentación. c7

El Gobierno de Canarias presentó este mes el Documento Básico de Análisis y Diagnóstico de la Estrategia de Movilidad Sostenible e Inteligente de las Islas Canarias (Movic), un hito clave que sienta las bases de la planificación del sistema de movilidad del Archipiélago para las próximas tres décadas. Este documento constituye el punto de partida de una hoja de ruta estructurada con horizontes en 2030, 2040 y 2050, orientada a dar respuesta a las singularidades de Canarias como región ultraperiférica y territorio fragmentado.

El consejero de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad, Pablo Rodríguez, destacó que esta estrategia «nace desde una reflexión profunda sobre cómo entendemos la movilidad en Canarias, no como un conjunto de infraestructuras aisladas, sino como un sistema interconectado que influye directamente en la cohesión social, el desarrollo económico y la

sostenibilidad del territorio».

En este sentido, subrayó que Movic «no será un documento más, sino una auténtica hoja de ruta que permitirá planificar, coordinar inversiones y optimizar recursos con una visión integral», insistiendo en que «la movilidad es un derecho y debe ser accesible, eficiente, segura y sostenible para todos los canarios y canarias».

Por su parte, el viceconsejero de Infraestructuras, Francisco Javier González, indicó que el documento presentado es el resultado de un proceso riguroso de análisis y escucha activa. «Movic no parte de soluciones preconcebidas, sino de una evaluación real de cómo nos movemos hoy y de cómo queremos hacerlo en el futuro», señaló.

Asimismo, remarcó que el reto pasa por «avanzar hacia un sistema de transporte moderno, seguro y resiliente, capaz de equilibrar la cohesión territorial, la protección del entorno y la com-

petitividad económica».

En este contexto, la Estrategia de Movilidad Sostenible e Inteligente de las Islas Canarias (Movic) incorporará, entre otras medidas, un conjunto de actuaciones orientadas a una gestión más eficiente y sostenible de la movilidad en los entornos urbanos, especialmente en los centros de las ciudades, que concentran una parte significativa de los desplazamientos diarios. En este sentido, se impulsarán políticas dirigidas a organizar el acceso del vehículo privado a estas zonas, promoviendo alternativas como redes metropolitanas de transporte público más competitivas, sistemas de aparcamientos disuasorios en los accesos urbanos y soluciones específicas adaptadas a territorios dispersos.

Un diagnóstico basado en datos y tecnología

El Documento Básico de Análisis y Diagnóstico se ha elaborado mediante herramientas avanzadas

como el análisis de datos de telefonía móvil, lo que ha permitido caracterizar con precisión los hábitos de movilidad en Canarias. Este enfoque ha facilitado la construcción de una radiografía completa del sistema de transporte en las islas.

Movic plantea una visión integral de la movilidad —terrestre, marítima y aérea; de personas y mercancías— y se alinea con los principales compromisos internacionales en materia de sostenibilidad, como la Agenda 2030 y el Pacto Verde Europeo.

Entre sus prioridades se encuentran el refuerzo del transporte público, la intermodalidad, la digitalización y la reducción de emisiones, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de la ciudadanía y avanzar hacia un modelo más eficiente y sostenible.

Participación pública: eje central de la estrategia

La Estrategia incorpora un amplio proceso participativo como

uno de sus pilares fundamentales. Desde 2025 se han realizado más de 5.000 encuestas domiciliarias y 7.688 encuestas presenciales en nodos estratégicos como puertos y aeropuertos, además de consultas online y sectoriales.

A través de la web oficial de Movic, la ciudadanía, el ámbito universitario, las administraciones públicas y el tejido empresarial pueden acceder al documento y participar activamente en su desarrollo mediante cuestionarios y propuestas.

Además, se desarrollarán talleres presenciales en todas las islas, así como encuentros con cabildos, ayuntamientos y agentes clave para garantizar que la estrategia refleje la realidad específica de cada territorio.

Para facilitar el acceso a la información y fomentar la implicación de la ciudadanía, el Gobierno de Canarias ha habilitado la web oficial de la Estrategia Movic, donde ya está disponible el Documento Básico de Análisis y Diagnóstico, así como los distintos canales de participación pública.

La presentación del Documento Básico de Análisis y Diagnóstico de la Estrategia de Movilidad Sostenible e Inteligente de las Islas Canarias constituyó la primera rueda de prensa Net Zero del Ejecutivo, lo que implica la compensación total de las emisiones de gases de efecto invernadero generadas durante el evento.

El cálculo de la huella de carbono fue realizado por la empresa especializada DC Servicios Ambientales, permitiendo cuantificar con precisión el impacto del acto, incluidas las emisiones derivadas del desplazamiento de las personas asistentes. Estas emisiones serán compensadas mediante la colaboración con la Fundación Canaria para la Reforestación (Foresta), a través de la creación de un bosque participativo en Gran Canaria, con acciones de reforestación, voluntariado y seguimiento ambiental verificable.



**+ 10.000
PROYECTOS**



RESATLANTIC
+ de 40 años dando servicio

- Andamios multidireccionales y motorizados
- Ingeniería y fabricación propia
- Servicios industriales
- Capacidad en todas las islas

Un nuevo plan sobre la mesa que no despierta mucho entusiasmo

La vivienda se ha incorporado al debate electoral y los gobiernos lanzan planes. Esta semana ha llegado uno nuevo del Ejecutivo central y la acogida ha sido muy discreta

CANARIAS7



Isabel Rodríguez, ministra de Vivienda, presentó el plan aprobado por el Gobierno. EFE

El Consejo de Ministros aprobó el pasado martes el real decreto que regula el nuevo Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 que moviliza 7.000 millones de euros, el triple que el anterior plan, con el objetivo de elevar y proteger para siempre el parque público y protegido a precios asequibles.

Según la ministra de Vivienda y Agenda Urbana, Isabel Rodríguez, se trata de un paso importante para dar solución al problema de la vivienda de hoy y para siempre y recalca que «no valen parches», ni hay una «varita mágica» y que la ciudadanía está demandando un acuerdo de país en torno a la vivienda.

Además, subrayó que es el plan con mayor diálogo y colaboración (más de 28 encuentros, 400 aportaciones del sector recibidas y es la primera vez que lo estudia el Consejo de Estado).

Este plan recoge que el 60% de la inversión proceda del Gobierno de España y el 40% lo aporten las autonomías, que verán multi-

plicados por tres sus fondos para el desarrollo de políticas públicas que garanticen la asequibilidad y protección permanente de la vivienda.

Tras las reuniones de la próxima semana, está previsto que durante el segundo semestre del año comenzarán a desplegarse los efectos del plan en todas las CC AA.

Entre las novedades se encuentra el blindaje de la vivienda pública y protegida para que nunca se pueda especular con ella; una cláusula antifraude en las adjudicaciones para evitar casos como lo ocurrido en Alicante y deberán hacerse con criterios objetivos medibles, transparentes y trazables, aunque el Ministerio ejercerá un doble control o datos públicos al servicio del interés general para dar transparencia al mercado y acabar con los «bulos» y los intereses privados.

Además se crea un grupo de trabajo para hacer seguimiento de plan.

Del total de fondos, un 40% irán destinados a la construcción, un 30% a la rehabilitación y otro 30% a las ayudas.

Ayudas a jóvenes y vulnerables

-Ayudas a jóvenes por 300 euros para el pago del alquiler y ayuda para la compra de una vivienda rural de hasta 15.000 euros para jóvenes de hasta 35 años.

-Ayudas a mujeres víctimas de violencia de género, con un máximo de 1.000 euros/mes.

-Ayuda general al alquiler por 250 euros para personas con recursos limitados.

Hincapié en la construcción

-Ayudas a la construcción de vivienda pública o en régimen de colaboración público-privada con hasta 85.000 euros por vivienda.

Tendrán un precio máximo de alquiler de 900 euros/mes y estarán para siempre protegidas. Si están en municipios de menos de 10.000 habitantes podrán destinarse a la venta manteniendo la protección.

-Ayudas para financiar la urbanización de suelos en los que se tenga previsto construir, al menos, un 40 % de vivienda protegida con hasta 8.000 euros por vivienda.

-Ayuda adicional de 8.500 euros por vivienda cuando se empleen técnicas de industrialización. Podrá ascender hasta 93.500 euros por cada vivienda nueva cuando se haya construido de forma industrializada.

-Una ayuda adicional de 8.500 euros cuando la nueva vivienda se construya en una zona de mercado tensionado.

-Ayudas a las CCAA para que puedan ejercer su derecho de tan-

teo y retracto o para que puedan adquirir vivienda de forma directa a través de la financiación del 70 % del coste de la adquisición. Puede ascender al 85 % si está en zona tensionada y se sacará a un alquiler máximo de 800 euros/mes.

-Cesión de viviendas a administraciones para alquiler asequible. Se ofrece una ayuda de 17.000 euros (25.000 en zona tensionada) a particulares que la cedan a la comunidad, que la pondrá a un máximo de 600 euros/mes hasta que se acabe el contrato. Se destinarán hasta 12.000 euros para financiar reformas a estas viviendas.

Rehabilitación

En este capítulo se recogen ayudas estructurales de hasta 8.000 euros por vivienda; ayudas de accesibilidad de hasta 13.000 euros; ayudas de rehabilitación energética de hasta 20.500 euros por vivienda o una ayuda extra de 30.000 cuando la vivienda a rehabilitar esté en un caso histórico o cuente con especial protección.

También ayudas a la rehabilitación de viviendas que lleven vacías más de 2 años con hasta 30.000 euros si se ponen en alquiler asequible 5 años (en medio rural será de 35.000 euros).

Una fría acogida

Distintos operadores del sector inmobiliario y partidos políticos coincidieron esta semana en que el impacto del nuevo Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 tendrá una incidencia muy limitada en el mercado y en la reducción de los precios.

El propio socio del PSOE en el Gobierno, Sumar, ha calificado el plan de «muy insuficiente», tanto por el presupuesto como porque no incluye medidas regulatorias ni fiscales.

Su portavoz de Vivienda en el Congreso, Alberto Ibáñez, ha señalado que los 7.000 millones con que está dotado el plan es un 30% menos que en el periodo 2009-

SEGUIMOS TRABAJANDO A SU LADO PARA OFRECERLES LAS MEJORES MARCAS Y EL MEJOR SERVICIO.






SUMINISTROS DE FONTANERÍA

C/ Concepción Arenal, 4 - Tel.: 928 240 638 / 928 247 966 - 35006 - Las Palmas de GC
C/ Labrador, 4 - Salinetas Industrial - Tel.: 928 131 842 / 928 130 488 - 35214 - Telde
crc@centralderepresentaciones.com - www.centralderepresentaciones.com

VARIEDAD DE PRODUCTOS DE LAS MEJORES MARCAS

+55

AÑOS JUNTOS



CENTRAL DE REPRESENTACIONES CANARIAS

2012, aunque ha aplaudido dos medidas a su juicio «fundamentales»: que la vivienda protegida no se pueda vender y la cláusula para evitar que se repitan presuntos fraudes en las adjudicaciones, como el que se investiga en Alicante.

También la líder de Podemos, Ione Belarra, ha criticado que el dinero que van a destinar las administraciones públicas en su conjunto, es decir, el Estado más las comunidades autónomas, a la vivienda hasta 2030, «es el equivalente a lo que gasta España en gasto militar en apenas dos meses y medio».

En nombre del PP, el vicesecretario de Hacienda, Vivienda e Infraestructuras, Juan Bravo, ha enmarcado que el nuevo Plan de Vivienda en lo que los 'populares' creen que caracteriza la política de vivienda del Ejecutivo, que es que «hace muchos anuncios, pero la realidad es que esos hechos se traducen a cero», ha dicho en una entrevista en Radio Nacional.

La Asociación de Propietarios de Viviendas en Alquiler (Asval) ha valorado que el plan supone «un paso en la buena dirección», pero ha señalado que «su impacto será limitado si no se refuerza la ambición presupuestaria, se desarrolla un modelo sólido de alquiler asequible incentivado y se alinea plenamente con el nuevo marco europeo».

En un comunicado, los grandes



tenedores reivindican que «en muchas ocasiones» están «asumiendo de facto una función de escudo social que debería corresponder al Estado a través de un parque público suficiente y adecuado», por lo que sostienen que «cualquier sistema de protección debe ir acompañado de mecanismos de compensación claros, efectivos y dotados financieramente, que garanticen un reparto equilibrado de responsabilidades».

Por su parte, la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias (FAI) ha destacado que la falta de un pacto de Estado por la vivienda «lastra la eficacia» del nuevo plan y que la «falta de una dotación económica sólida, debido a la falta de Presupuestos Generales, condiciona la ejecución real y realista de las medidas».

Asimismo, la Confederación Nacional de la Construcción (CNC) valora positivamente el plan, que califica de «bueno y completo»

para abordar retos de oferta y demanda, pero advierte de que «la actual confrontación política entre el Gobierno y algunas comunidades autónomas puede poner en riesgo su correcta ejecución».

No obstante, la patronal de la construcción insiste en la necesidad de reforzar la coordinación e interlocución entre administraciones para garantizar una ejecución ágil y eficaz de las políticas de vivienda.

La Asociación de Promotores

Constructores de España, por su parte, ha recalado que el plan es un primer paso para aportar soluciones para ampliar el parque de vivienda de protección oficial, pero ha matizado que hay que esperar a ver «cómo se materializan los convenios con las autonomías, clave para la ejecución de este plan, para poder valorar su alcance real».

En ese sentido, el director general de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima), Jorge Ginés, ha celebrado el plan, porque contempla medidas acertadas: «Con la escasez de oferta que hay en vivienda protegida, destinar el 40% de los fondos a ayudas directas impulsará su producción, que es justo lo que hace falta», ha comentado Ginés.

El presidente de FAI, José María Alfaro, señala en un comunicado que el plan «nace con importantes limitaciones que comprometen su impacto sobre el mercado residencial», entre ellas que «no focaliza de manera suficiente sus recursos ni sus medidas en los mercados tensionados», como las grandes ciudades y áreas metropolitanas.

Entretanto, la Red de Clústeres de la Construcción de España ha valorado el apoyo del nuevo Plan de Vivienda a la industrialización, aunque ha advertido de que «las mejoras se quedarán cortas si no se reducen los plazos administrativos y la fiscalidad».

CANARIAS CONSTRUYE SU FUTURO

Plan Estratégico de la Construcción Industrializada

Convocatoria de empresas especializadas que quieran formar parte de la estrategia para definir las nuevas guías y procesos del sector en las islas.

Obtén apoyo técnico y formación especializada a través de nuestra nueva Oficina Técnica de Construcción Industrializada (OTCI).

Asociación de Empresarios Constructores y Promotores de la provincia de Las Palmas

Proyecto financiado por la Consejería de Economía, Industria, Comercio y Autónomos. Dirección General de Industria.



Participa:

Escanea el código QR con tu teléfono para registrarte.

Infórmate:

otci@aecplpa.es / 928 432 453

www.aecplpa.org



Consejería de Economía, Industria, Comercio y Autónomos
Dirección General de Industria



Las Palmas

Canarias 
NUESTRA MEJOR VERSIÓN

Lo que hacemos
en Canarias
nos hace
Canarias

Cada empresa local contribuye
a fortalecer nuestra economía,
nuestra identidad y nuestra
forma de avanzar.