

# La rehabilitación se mantiene como promesa

Cae un 4% pero espera su recuperación en 2012

En un sector como el de la construcción, en el que las malas noticias se suceden una tras otra en los últimos tiempos, las miradas de esperanza empiezan a girar hacia la rehabilitación, tradicionalmente olvidada, que arroja los escasos datos de optimismo que salpican al sector. El leve repunte en el número de visados de reforma de viviendas el pasado año apunta hacia una suave recuperación que pueda permitir a las constructoras aliviar la pérdida de actividad en otros segmentos. El sector, no obstante, está repartido en un amplio y atomizado mercado en el que pymes y empresas especialistas compiten con los grandes grupos constructores, que no renuncian a su trozo de pastel, valorado en casi 43.000 M en el último año.



**Gustavo López**

[gustavo.lopez@alimarket.es](mailto:gustavo.lopez@alimarket.es)

**D**esde el desplome del sector constructor hace ya cuatro años, la rehabilitación y la restauración de edificios se ha erigido como una alternativa clara de cara al futuro para los alicaídos operadores del sector. Sin embargo, y a pesar del apoyo institucional decidido, la renqueante economía no ha permitido aún el despegue del sector. Los fríos datos no permiten aún hablar de un mercado recuperado aunque sí dejan entrever señales de optimismo para el futuro y la ruptura de una tendencia claramente bajista.

Así, durante 2010 la rehabilitación descendió su actividad un 4%

## Ingresos de las principales empresas especialistas en rehabilitación y restauración en España

Empresa	Sede	Actividad	Ingresos-2009 (M€)	Ingresos-2010 (M€)	Ingresos rehabilitación (%)
1 PROYECTOS Y REHABILITACIONES KALAM, S.A.	Madrid	Rehabilitación y restauración edificios	23,75	23,00 (*)	100%
2 URCOTEX INMOBILIARIA, S.L.	Barcelona	Restauración patrimonio, rehabilitación	21,00	23,00	60%
3 CYM YAÑEZ, S.A.	Valladolid	Restauración y conserv. arquitectónica	21,32	20,07	75%
4 CONSTRUCCIONES VALMASEDO, S.L.	S. S. Reyes (M)	Rehabilitación y restauración	12,44	17,00	70% (*)
5 NATUR SYSTEM, S.L.	Hospitalet (B)	Rehabilitación y restauración edificios	16,00	14,00	100%
6 TORREMAR REHABILITACIONES, S.L.	Valencia	Rehabilitación de edificios	12,90	14,00	100%
7 S.A. DE PROYECTOS DE ING. Y CNES. (SAPIC)	Barcelona	Restauración edificios históricos	33,04	13,80	75%
8 CIA. INTERN. CNES. Y DISEÑO, S.A. (CONDISA)	Madrid	Restauración de inmuebles	17,22	13,00 (*)	100%
9 REHAC, S.A.	Hospitalet (B)	Rehabilitación y restauración edificios	19,94	11,15	76%
10 TÉCNICAS REST. Y CNES, S.A. (TRYCSA)	Valladolid	Restauración y conserv. arquitectónica	10,83	10,91	100%
11 NOVANTIA INTEGRAL, S.L.	Barcelona	Rehabilitación y restauración edificios	14,50	10,70	100%
12 ESFER CNES. Y PROYECTOS, S.L.	Oviedo	Rehabilitación y restaur. de edificios	9,79	10,18	100%
13 ESTUDIO MÉTODOS DE LA RESTAURACIÓN, S.L	Moncada (V)	Conserv. y restauración de patrimonio	8,64	8,50	100%
14 C.P.A., S.L.	Burgos	Restauración inmuebles históricos	7,80	7,80	100%
15 TEUSA TÉCNICAS DE RESTAURACIÓN, S.A.	San Sebastián	Restauración de patrimonio y fachadas	10,09	7,20	100%
16 CONSTRUCCIONES ZUBILLAGA, S.A.	Pamplona	Restauración de inmuebles	6,58	7,00	100%
17 TRAC REHABILITACION D'EDIFICIS, S.L.	Barcelona	Rehabilitación y restaur. de edificios	7,81	6,90	100%
18 RAYET REHABILITACIÓN, S.L.	Guadalajara	Rehabilitación de edificios	9,07	6,00	100%

(\*) Estimación

Fuente: Construcción Alimarket

en términos reales, según los datos de la patronal Seopan, hasta aportar un negocio cercano a los 43.000 M. Su comportamiento ha sido, no obstante, mucho más positivo que otros segmentos de la construcción como la obra civil (-13,5%) y la media de la edificación (-16,5%). Además, los visados concedidos para la reforma de viviendas se elevaron levemente hasta 32.613 proyectos de obra, lejos aún de los 46.000 visados concedidos en 2005. La falta de crédito para la ejecución de obras, el desánimo económico general y los ajustes en las cuentas públicas y licitaciones siguen lastrando el despegue definitivo de la rehabilitación.

La aportación de este segmento a la producción de la construcción se sitúa ya en el 24,2% del total, cifra aún muy inferior a la registrada en otras economías vecinas. No en

vano, los países de la Unión Europea otorgan a la rehabilitación un 37% del negocio constructor, razón de más para el optimismo en un sector que ha estado tradicionalmente aparcado en aras de los grandes proyectos de infraestructura y la edificación extensiva. Esta tendencia es la que el Gobierno ha querido cambiar por medio de varias medidas de impulso a la rehabilitación que ha desarrollado en los últimos meses. Así, el ejecutivo dio luz verde a un paquete inversor de 110 M€ dentro del Fondo para la Dinamización de la Economía y el Empleo, instauró un tipo de IVA reducido del 8% para obras de reforma y aprobó la deducción de hasta un 10% adicional del IRPF en obras de rehabilitación de la vivienda habitual en ciertos supuestos.

Estas medidas de impulso puestas en marcha el pasado año por el

ejecutivo central podrían empezar a dar sus primeros frutos y notarse claramente en la reactivación del sector en 2012. Eso al menos piensan algunos actores como la Federación de Gremios de la Construcción, que echa de menos, no obstante, una simplificación de la normativa aplicable a las obras de mantenimiento de edificios. Asimismo, esta asociación patronal pide la extensión de dichas medidas en el tiempo (su fecha límite está fijada para finales de 2012) y la aplicación de los distintos tramos reducidos del IVA a todas las obras de rehabilitación sin excepción.

### Rehabilitar para obtener eficiencia

Además de las citadas medidas, el Gobierno dio luz verde el pasado verano al Plan de Acción de Ahorro

## Principales constructoras españolas con negocio de edificación

	Empresa / Grupo	Ubicación	Ventas-2010 totales	Ventas-2010 construcción	Ventas-2010 edificación
1	FCC - GRUPO	Madrid	12.114,16	6.694,00	1.923,70
2	ACS ACTIVIDADES DE CONST. Y SERV. S.A (GRUPO)	Madrid	15.379,66	5.593,00	1.398,00
3	GRUPO FERROVIAL, S.A. (1)	Madrid	12.169,00	4.525,10	803,20
4	OHL - GRUPO (2)	Madrid	4.909,78	3.070,30	450,70
5	ACCIONA - GRUPO	Alcobendas (M)	6.263,27	3.011,76	666,48
6	SACYR VALLEHERMOSO, S.A. (GRUPO SYV)	Madrid	4.820,44	2.819,00	706,19
7	GRUPO ISOLUX CORSÁN, S.A.	Madrid	3.240,00	1.393,20	348,00
8	COMSA EMTE, S.L. - GRUPO	Esplugues de Llob. (B)	2.031,00	1.057,00	70,00
9	GRUPO EMPRESARIAL SANJOSÉ, S.A.	Pontevedra	852,25	715,90	558,00
10	GRUPO ALDESA, S.A.	Madrid	923,41	615,38	129,29

11	COPASA - GRUPO	Ourense	540,00	540,00	54,00
12	COPIISA CONSTRUCT. PIRENAICA, S.A. - GRUPO	L'Hospitalet de Llob. (B)	740,00	466,00 (*)	130,00 (*)
13	COPCISA CORP, S.L.	Terrassa (B)	506,00	457,00	140,00
14	ORTIZ - GRUPO	Madrid	576,00	451,00	90,00 (*)
15	GRUPO EMPRESARIAL SANDO, S.L.	Madrid	750,00	450,00	80,00 (*)
16	GRUPO DE EMPRESAS AZVI, S.L.	Sevilla	453,00	395,50	15,00
17	OBINESA, S.L. (LUBASA)	Castellón	850,00	353,00	265,00 (*)
18	SORIGUE, S.A. - GRUPO	Lleida	532,40	348,00	69,60
19	CONSTRUCCIONES AMENÁBAR, S.A. -GRUPO-	Zarautz (GUI)	448,00	311,00	264,00
20	PUNTES - GRUPO	Sigüeiro (CO)	328,52	263,50	66,00

21	ASSIGNIA INFRAESTRUCTURAS, S.A.	Madrid	326,68	212,00	65,00
22	JOCA INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES, S.A.	Badajoz	385,00	195,00 (*)	45,00 (*)
23	CYOPSA-SISOCIA, S.A.	Madrid	190,00	190,00	21,00
24	CONSTRUCC. Y PNES. BALZOLA, S.L. - GRUPO	Bilbao	190,00	185,00	85,00
25	CYES INFRAESTRUCTURAS, S.A. (3)	Valencia	182,40	182,40	55,00
26	GOA-INVEST, S.A.	Arteixo (CO)	181,01	181,01	181,01
27	CONSTRUCCIONES RUBAU, S.A.	Girona	193,00	170,00 (*)	35,00 (*)
28	CHM OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.	Alicante	170,00	170,00	25,00
29	GRUPO DE EMPRESAS BRUESA, S.A.	San Sebastián	220,00	158,50	60,00 (*)
30	ROVER ALCISA, S.A.	Valencia	147,07	147,07	58,80

(1) La edificación supone el 17,7% de su cartera de construcción.

(2) El dato señalado incluye únicamente edificación en España.

(3) La edificación supone el 23% de su cartera de construcción.

Fuente: Construcción Alimarket

y Eficiencia Energética (2011-2020), que incluye dos medidas vinculadas directamente al mantenimiento de inmuebles. La primera, dotada con una partida presupuestaria de 839 M€, se centra en ayudas de reducción energética gracias a la rehabilitación de la envolvente del edificio, mientras que la segunda incentivará a los edificios con energía neta casi nula.

La restauración ligada a la eficiencia energética es otro de los pilares en los que se puede basar el sector de cara al futuro, toda vez que este concepto está cobrando cada vez más importancia y es demandado más claramente por los propietarios y las entidades públicas. A largo plazo, y gracias al Código Técnico de la Edificación, este aspecto está llamado a convertirse en una de las

claves para mantener el sector con buena salud.

Mientras el Gobierno Central intensifica su apuesta por el segmento, otras administraciones están empujando en la misma dirección desde sus diferentes ámbitos de actuación. Así, el Gobierno Vasco ha aprobado el nuevo Plan de Rehabilitación de Edificios y Regeneración Urbana 2010-2013, que contempla



## Sistemas innovadores para la colocación de cerámica y piedra natural



- Impermeabilización y desolidarización de terrazas
- Construcción de espacios hídricos
- El pavimento de cerámica climatizado
  - Perfiles técnicos y decorativos



Schlüter-Systems, S.L.

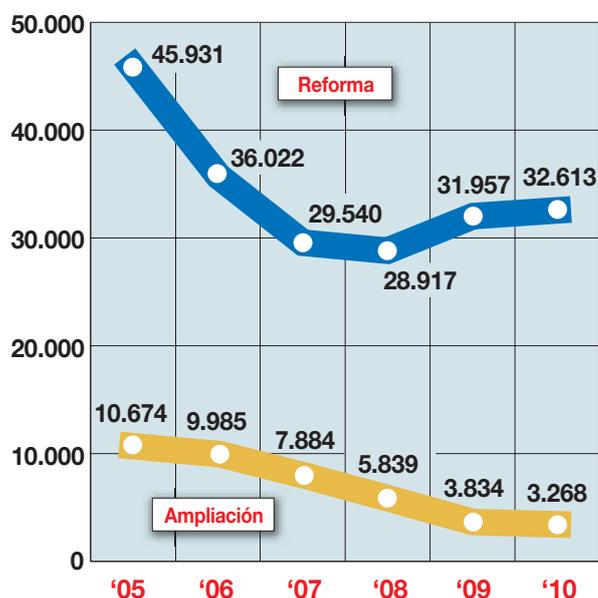
T 964 241144 · F 964 241492 · info@schluter.es · www.schluter.es

una inversión conjunta de 139,8 M en el periodo, destinada a rehabilitar 70.500 viviendas en Euskadi.

De capital importancia por su capacidad de generación de negocio es la implantación en febrero de la Inspección Técnica de Edificios (ITE) en la ciudad de Barcelona, que supondrá la revisión de un parque de 190.000 edificios en la Ciudad Condal durante los próximos cuatro años, lo que podría mover un volumen de negocio estimado de hasta 30.000 ME.

En el sector de rehabilitación conviven un pequeño grupo de medianas empresas especialistas en el sector, junto a las grandes constructoras generalistas que licitan a los contratos más voluminosos en concurso, así como centenares de pymes centradas en la ejecución de reformas y restauración de fachadas. La heterogeneidad y amplitud del mercado se ha reforzado en los últimos años tras la caída de la edificación y la obra civil, y la entrada de numerosas constructoras tradicionales en busca de nuevas vías de negocio.

### Evolución de visados de reforma y ampliación de viviendas (nº de viviendas)

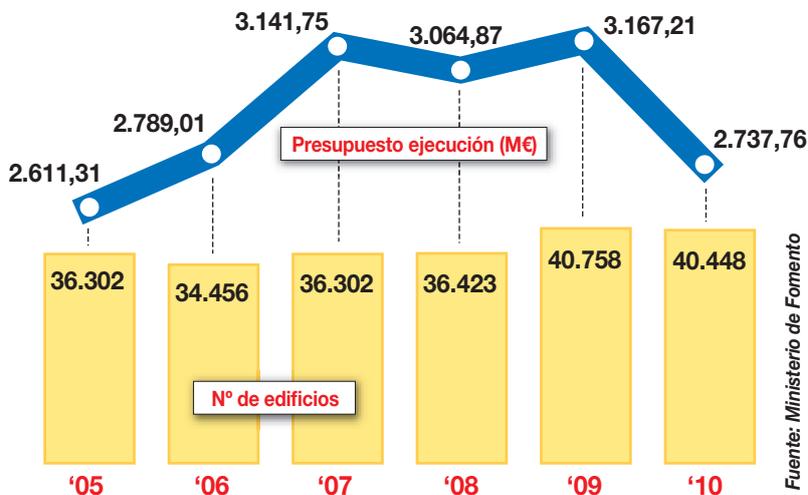


Fuente: Ministerio de Fomento

Así, la concurrencia a los concursos de restauración se ha disparado en los licitaciones públicas y la competencia se ha multiplicado en la disputa por los contratos privados. En consecuencia, han aumentado también las bajas en las ofertas presentadas y los precios se han visto empujados a la baja.

Los grandes grupos constructores no renuncian a su trozo de negocio del sector, centrado en los grandes contratos de rehabilitación de edificios. Así, Ferrovial se ha hecho recientemente con los contratos para las rehabilitaciones del Museo Provincial de Bellas Artes de Badajoz (4,4 M) y del Teatro Pereyra, en Ibiza. FCC, por su parte, se hará cargo, por 25 M, de la rehabilitación del frente litoral de Santa Cruz de La Palma, mientras que Dragados ejecuta la remodelación de la malagueña plaza de la Merced, la rehabilitación del Pa-

## Evolución de los visados de reforma y restauración de edificios



lacio de Los Águila en Ávila, y la restauración del edificio Can Oliver, en Maó (Menorca), por 2,4 M, entre otros. Otro de los contratos

más jugosos del año, la remodelación integral del Mercado Central de Tarragona (20 M), ha recaído en la UTE formada por Vicsan e



LOS ESPECIALISTAS DE ERREKA DESARROLLAN SOLUCIONES ALTAMENTE SATISFATORIAS PARA UNA CUESTIÓN ESENCIAL EN LA FABRICACIÓN DE AUTOMATISMOS Y PUERTAS AUTOMÁTICAS:

### LA SEGURIDAD.

25 AÑOS DE EXPERIENCIA EN INGENIERÍA PROPIA AVALAN NUESTRO TRABAJO. APORTAMOS SOLUCIONES ÓPTIMAS MEDIANTE EL DISEÑO DE UNA GAMA DE PRODUCTOS QUE SATISFACE LAS NECESIDADES DE CADA CLIENTE.

**ERREKA AUTOMATISMOS**  
**ERREKA PUERTAS AUTOMÁTICAS**

*a tu servicio*



MONDRAGON

HUMANITY AT WORK

Finanzas  
Industria  
Distribución  
Conocimiento

Isolux Corsán, quien se encarga también de la rehabilitación del edificio Araú (4,48 M), en la localidad leonesa de San Andrés de Rabanedo.

### Con filial propia para restauración

Otras grandes constructoras han optado por impulsar este negocio a través de una filial especialista propia integrada en su estructura. Esta es la estrategia seguida por la catalana Copisa Constructora Pirenaica, que se hizo en 2006 con el 75% del capital de Natur System. Esta subsidiaria, centrada en rehabilitación y con ventas de 14 M durante el pasado año, está ejecutando la fachada de la Biblioteca Nacional en Madrid y la restauración de un pabellón del barcelonés hospital de Sant Pau, entre otras obras en cartera. Por su parte, Copisa desarrolla buena parte de su actividad en este segmento a través de la subsidiaria Novantia Integral, mientras la constructora guipuzcoana de obra civil Campezo controla desde 2008 la mayoría accionarial de la especialista donostiarra Teusa Técnicas de Restauración. Por su parte, la madrileña Ortiz Construcciones, que se acaba de adjudicar di-

### Reparto de visados de obra para viviendas en 2010



Fuente: Ministerio de Fomento

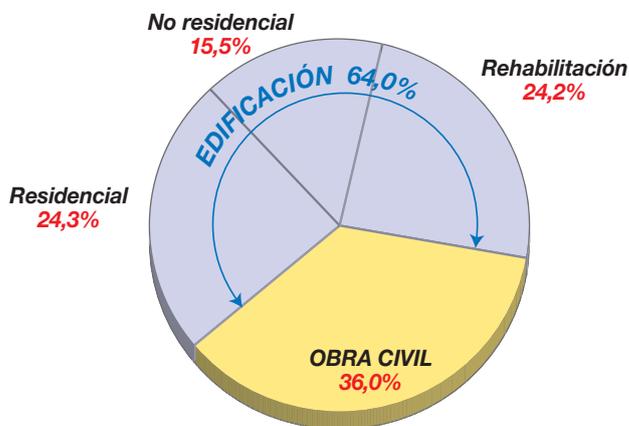
La implantación del ITE en Barcelona supondrá la revisión de 190.000 edificios de viviendas en los próximos cuatro años

rectamente la rehabilitación de Ca'n Domenech, en Alcúdia (Mallorca), cuenta con su propia filial Compañía Internacional de Construcciones y Diseño (Condisa), que facturó 17,22 M en 2009, íntegramente por restauración.

De la misma manera, la firma Rayet Construcción cuenta con Rayet Rehabilitación para hacerse cargo de las obras de este tipo, que localiza básicamente en Madrid y Castilla La Mancha. Por último, la constructora valenciana Torrescámara dispone del 50% del capital de Estudio Métodos de la Restauración (EMR), que está ejecutando una cartera de obras por valor de 8,5 M. En dicha cartera, destaca la restauración del puente romano de Tarragona y la conversión en hotel del antiguo hospital de Segorbe (Castellón).

Mención especial merece el grupo gallego Puentes que, si bien no cuenta con ninguna filial volcada íntegramente a este negocio, sí que cuenta con una importante presencia a través de su área de edificación, liderada por Construcciones Exisa y compuesta también por Norviresa, Cotexant, Cotexmur, Construcciones y Rehabilitaciones de Euskadi (Cresa) y Catalana D'Habitatges i Rehabilitació (Cabiresa). Puentes, que ingresó 66 M el pasado año por

### Reparto de la producción de construcción por subsectores en términos reales en 2010



Fuente: Ministerio de Fomento

# Sistemas de Aislamiento Térmico por el Exterior con Poliestireno Expandido

“La evolución del aislamiento”



## Mejora eficazmente el aislamiento de las fachadas

- Rehabilitación energética
- Confort térmico
- Fácil adaptación
- Evita humedades y oscilaciones térmicas
- Eficiencia y ahorro de energía
- Mínimas molestias para el usuario
- 100% reciclable

 **anape**

asociación nacional de poliestireno expandido

su negocio de edificación, abandonó a principios de año su anunciado proyecto de fusión con la extremeña Joca, que hubiese dado lugar a una constructora con 679 M€ de facturación agregada.

Por otra parte, el sector de rehabilitación y restauración mantiene un ramillete de compañías especialistas de tamaño medio fuera de la órbita de las constructoras generalistas. En este grupo destacan operadores como las madrileñas Proyectos y Rehabilitaciones Kalam y Construcciones Valmasedo, las barcelonesas Urcotex Inmobiliaria, Sapic y Rehac, la vallisoletana Cym Yáñez y la valenciana Torremar. La mayoría de ellas están aguantando los vaivenes de los últimos años con pequeños descensos en su facturación, gracias al tamaño de su estructura empresarial y al conocimiento del sector.

### Tímidas salidas al exterior

No obstante, algunas de ellas están empezando a dar sus primeros pasos en el exterior, en busca de nuevos mercados que permitan aliviar la contracción de la demanda en España. No obstante, se trata aún de tímidos intentos en un sector acostumbrado a trabajar en un ámbito local y nacional. Una de las firmas que se ha aventurado en esta dirección es Construcciones Valmasedo, que ha puesto en marcha a finales de 2010 una filial propia en Perú, la primera en el exterior, y que ya cuenta con obras contratadas por 60 M. Asimismo, la firma, que también ejecuta un pequeño porcentaje de obra nueva, está estudiando diversos proyectos en otros países como Argelia, Libia y otras zonas de Sudamérica.

Mientras, la burgalesa C.P.A., centrada en restauración de patrimonio histórico, acaba de adjudicarse su primer contrato internacional, concretamente en República Dominicana, país en el que se encargará de la restauración de la ca-

tedral de Santo Domingo, cuyas obras iniciará a principios de 2012. Por su parte, EMR ha acudido a concursos puntuales en países como Grecia y Rusia, mientras que Cym Yáñez dispone de delegación propia en Panamá. Ya en casa, esta firma vallisoletana goza de una abultada

las empresas del sector. Muchas pequeñas compañías se han visto obligadas a cerrar y a ajustar sus plantillas, mientras que otras han emprendido el tortuoso proceso concursal. Entre las últimas en pasar por los juzgados dentro de este mercado, destacan la guipuzcoana

da en rehabilitación de edificios de viviendas.

Pero sin duda alguna el proceso que levantó más expectación es el protagonizado por la firma madrileña Clar Rehabilitación, que lideró durante años el ranking de las principales empresas del sector, con una facturación que se elevó a 67 M€ en 2007. Un año después de alcanzar esta cifra, la constructora se vio abocada a la presentación de concurso voluntario con una deuda acumulada de 35,9 M. En el proceso posterior, la compañía ejecutó un expediente de regulación para el 87% de su plantilla, que se elevaba a 310 empleados, y clausuró sus sociedades filiales en Barcelona, A Coruña y Valencia. Finalmente, y tras fracasar los intentos para alcanzar un convenio con sus acreedores, Clar ha emprendido este año el proceso de liquidación.

## Firmas como Construcciones Valmasedo y C.P.A. están impulsando su negocio exterior, donde ya han obtenido los primeros contratos.

cartera de proyectos que incluye las rehabilitaciones del antiguo matadero de Valladolid, la Manzana Fundacional Cisneriana en Alcalá de Henares (3,74 M), el Museo de Mallorca y las murallas de Cuéllar, entre otros muchos trabajos.

Sin embargo, el azote de la crisis no ha pasado desapercibido para

Artemo Obras y Proyectos, declarada en marzo. En esa misma fecha entró en suspensión de pagos la firma zaragozana Gótico Construcciones y Rehabilitaciones, mientras que posteriormente han seguido sus pasos otros operadores como Reformas Saube, de Zaragoza, y Caprival, de Valencia, especializa-



andamios in s.a.

**ANDAMIOS IN, S.A.**  
Avda. Cerro del Águila, 3 - Edificio 2 2ª. Planta  
28703 San Sebastián de los Reyes (Madrid)  
Tel. 91 659 82 00 - Fax. 91 663 88 20  
[www.insistemas.es](http://www.insistemas.es)

## Estabilizadores de fachada

Cada vez es más necesario la conservación de fachadas en edificios de núcleo urbano, por imposición de las normativas de protección.

La conservación de las fachadas posibilita una nueva estructura interna más apropiada a las necesidades de los usuarios sin desentonar del entorno urbano. Al desaparecer los muros interiores las cargas horizontales sobre las fachadas han de ser soportadas y

trasmitidas por una estructura provisional hasta la ejecución de la nueva estructura definitiva.

Esta estructura provisional deberá soportar esfuerzos de viento y de posibles desplomes de la fachada que podrían provocar su vuelco o deformaciones no deseadas.

Nuestro sistema está diseñado y calculado según la última normativa de seguridad estructural CTE.



Parador Nacional en Tortosa (Tarragona)



Acueducto romano en Plasencia



Edificio singular en Barcelona

## CARACTERÍSTICAS

Estructura específica para estabilizar fachadas, vigas aligeradas con uniones atornilladas.

Gran rigidez del sistema lo que conlleva mínimas deformaciones.

Elementos con diferentes modulaciones lo que permite ajustarse a cualquier geometría.

Resistencia a la intemperie debido a su terminación en galvanizado.



Edificio Policía Local en Valencia