

BIOCONSTRUCCION
CANARIAS

Nº 02 · NOVIEMBRE 2026
Revista de obras

MEMORIA DE OBRAS

Una oficina en Triana, un local comercial,
una vivienda y dos obras que llegan al final. **Distintas escalas, un mismo método.**

SUMARIO · Nº 02

En este número

03 **Novedad: ya somos ANERR**
Única empresa de la provincia en la asociación

04 **Ayudas y financiación**
Qué hay para rehabilitar y cómo lo gestionamos

06 **AECP**
La construcción de Las Palmas

07 **Carta de la dirección**
Lo que hacemos no cabe en una sola categoría

08 **Tres obras y dos resultados**
El número de un vistazo

09 **Edificio Domingo J. Navarro**
Fachada reticular y patio en Triana

11 **Local en Guanarteme**
Una fachada comercial, antes y después

13 **Reforma integral de vivienda**
Nueva distribución e instalaciones

15 **Resultados**
Complejo hotelero y Las Salinas

20 **Cómo trabajamos**
Cinco pasos en cualquier escala

21 **Actualidad del sector**
Lo que viene para la rehabilitación

23 **Nuestro compromiso**
El edificio que no se derriba

BIOCONSTRUCCION CANARIAS

CONTACTO

691 20 10 10

info@bioconstruccioncanarias.com

Bioconstrucción Canarias, S.L. · CIF B13888763 · Gran Canaria

Ahora formamos parte de ANERR

1 **La única empresa de la provincia de Las Palmas asociada a ANERR.**
No todo el mundo puede entrar: la asociación filtra a quién admite.

QUIÉNES SON

ANERR, la Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma, nació en 2011, cuando caía la obra nueva y la rehabilitación empezaba a verse como el futuro del sector.

Hoy es la voz de las empresas de rehabilitación ante la Administración, la industria y los ciudadanos. Defiende una rehabilitación eficiente, accesible y de calidad, y trabaja para profesionalizar el sector frente al intrusismo.

QUÉ HACE

- **Interlocución directa con la Administración** desde hace más de 15 años.
- **Información de primera mano** sobre subvenciones y convocatorias de rehabilitación.
- **Formación como agente rehabilitador** y gestor de la rehabilitación para sus empresas.
- **Sello «Empresa Adherida a ANERR»**, para que el ciudadano identifique empresas fiables.

REQUISITOS DE ENTRADA

No basta con querer entrar

Sociedad mercantil. Solo pueden asociarse empresas constituidas como tales.

Actividad específica de rehabilitación, construcción o reforma.

Trayectoria acreditada: antigüedad mínima de cinco años en la actividad.

Código deontológico y cumplimiento de la legislación vigente.

Derecho de admisión: ANERR decide a quién incorpora.

QUÉ SIGNIFICA PARA NUESTROS CLIENTES

Una empresa contrastada

Admitida por la asociación nacional del sector tras revisar su actividad.

Formación continua

Normativa, técnicas y sistemas al día, compartidos con empresas de toda España.

Ayudas de primera mano

Qué subvenciones hay y cómo las gestionamos: en las páginas siguientes.

Qué ayudas hay para rehabilitar

El **Plan Estatal de Vivienda 2026-2030** (Real Decreto 326/2026, BOE de 23 de abril de 2026) fija los importes máximos de las ayudas a la rehabilitación de los próximos cinco años. **Para pedirlas habrá que esperar a la convocatoria del Gobierno de Canarias**, que concretará requisitos y plazos.

7.000 M€	30 %	80 %	100 %
Presupuesto total del Plan, entre Estado y comunidades autónomas	De los fondos, cada año, para rehabilitación y accesibilidad	Del coste, máximo subvencionable en las obras de mayor ahorro energético	Del coste imputable a propietarios vulnerables, si la comunidad autónoma lo concede

EDIFICIOS DE VIVIENDAS · POR VIVIENDA

ACTUACIÓN	AYUDA	HASTA
Eficiencia energética, ahorro ≥ 60 %	**80 %**	**20.500 €**
Eficiencia energética, ahorro 45-60 %	**65 %**	**13.000 €**
Accesibilidad	**70-80 %**	**13.000-22.000 €**
Seguridad	**40 %**	**8.000 €**

Topes por vivienda según el Plan. Cada comunidad autónoma concreta los requisitos en su convocatoria.

REQUISITOS DEL EDIFICIO

- Terminado antes de 2006, con carácter general
- Proyecto o memoria técnica de la actuación
- Libro del Edificio Existente para la rehabilitación
- Certificado energético antes y después de la obra
- Retirada del amianto por empresa inscrita en el RERA

Y LA PARTE QUE NO CUBRE LA SUBVENCIÓN

hasta 60 %

Deducción en el IRPF

Por rehabilitación energética de edificios residenciales, hasta el 31-12-2027, con un ahorro mínimo del 30 % o clase A o B acreditados con certificados y con los límites que fija la ley. Las del 20 % y 40 % en vivienda, hasta el 31-12-2026.

0 €

Sin adelantar la ayuda

El Plan permite que el agente rehabilitador reciba la subvención por cesión del derecho de cobro, si la convocatoria lo admite.

Cuotas

Financiación para comunidades

El resto puede repartirse en cuotas mensuales, según número de vecinos y plazo.

Importes máximos según el RD 326/2026 (art. 99 y anexo II); la convocatoria autonómica fijará los definitivos dentro de esos límites. Información orientativa, no constituye asesoramiento fiscal: consulta tu caso con tu asesor. Requisitos: art. 97 y 102. Agente o gestor de la rehabilitación: art. 10. Deducciones del IRPF: disposición adicional 50.ª de la Ley del IRPF, redacción del Real Decreto-ley 7/2026 (BOE de 21-03-2026).

NUEVO SERVICIO

Rehabilitar, con ayudas públicas

Muchas comunidades aplazan obras necesarias por el coste. Existen ayudas públicas a la rehabilitación y a la mejora de la eficiencia energética, pero conseguirlas exige documentación técnica, plazos y una tramitación que pocas comunidades pueden asumir solas.

LA FIGURA CLAVE

El agente rehabilitador

La normativa estatal de ayudas a la rehabilitación residencial contempla el **agente o gestor de la rehabilitación**: un profesional o empresa que impulsa y gestiona el proceso en nombre de la propiedad, desde la solicitud hasta la justificación.

ANERR forma a sus empresas asociadas en esta función. Es el camino que estamos recorriendo para ofrecer la obra y la gestión de las ayudas en un solo interlocutor.

CÓMO LO HACEMOS

01 **Diagnóstico y viabilidad**

Visitamos el edificio y vemos qué actuaciones y qué líneas de ayuda encajan con él.

02 **Proyecto y documentación**

Coordinamos proyecto técnico, certificados energéticos de antes y después, y presupuesto por partidas.

03 **Solicitud y tramitación**

Preparamos y presentamos la solicitud en nombre de la comunidad o del propietario, y hacemos el seguimiento.

04 **Obra y justificación**

Ejecutamos la obra y reunimos la documentación final que exige la convocatoria para cobrar la ayuda.

Las ayudas dependen de las convocatorias abiertas en cada momento, de los requisitos del edificio y de la mejora energética conseguida. Te decimos con claridad qué es viable antes de empezar.

¿TU COMUNIDAD PODRÍA OPTAR A AYUDAS?

691 20 10 10

info@bioconstruccioncanarias.com · bioconstruccioncanarias.com

También en AECP, la construcción de Las Palmas

La **Asociación de Empresarios Constructores y Promotores de la Provincia de Las Palmas** reúne a las constructoras y promotoras de la provincia y forma parte de la Confederación Canaria de Empresarios.

Si ANERR nos conecta con la rehabilitación a escala nacional, AECP nos ancla al sector en las islas: normativa canaria, administraciones locales y empresas con las que compartimos obra.

QUÉ OFRECE A SUS EMPRESAS

Asesoría jurídica

Apoyo legal y administrativo específico para constructores.

Prevención de riesgos

Departamento y jornadas de prevención de riesgos laborales.

Vivienda y suelo

Oficina propia para los asuntos de vivienda y suelo de la provincia.

Formación y empleo

Cursos y bolsa de trabajo para el sector de la construcción.

Internacionalización

Apoyo a las empresas que trabajan fuera de las islas.

Voz del sector

Interlocución con las administraciones y presencia en los medios.

EN QUÉ TRABAJA AHORA

01 Construcción industrializada en Canarias
Jornada de AECP dedicada a la construcción industrializada en las islas.

02 Un sector más profesional
Proyecto de AECP sobre economía sumergida en el sector, en marcha en 2026.

03 Seguridad en obra
Formación continua en prevención de riesgos laborales para las empresas asociadas.

ANERR
Nacional · Rehabilitación y reforma

\+

AECP
Provincia de Las Palmas · Construcción y promoción



CARTA DE LA DIRECCIÓN

Lo que hacemos no cabe en una sola categoría

Abrimos con una noticia: ya formamos parte de ANERR, la red nacional de empresas de rehabilitación, como única empresa de la provincia de Las Palmas, y ponemos en marcha la gestión de ayudas para nuestros clientes. Después, cambiamos de escala a propósito: las obras de este número no se parecen entre sí.

Un edificio de oficinas en la calle más transitada de Triana. Un local comercial en Guanarteme. Una vivienda que se vacía hasta la estructura para empezar de nuevo.

Cambia el cliente, el tamaño y el problema. No cambia el orden de trabajo: **primero se diagnostica, después se presupuesta**, se protege a quien pasa por debajo y se documenta cada fase.

Y como esta revista sale cada mes, volvemos a dos obras del número anterior para enseñar **cómo han quedado**: la fachada de un complejo hotelero y Las Salinas.

LA DIRECCIÓN

Bioconstrucción Canarias, S.L.



PORTFOLIO · ESTE MES

Tres obras y dos resultados

Terciario, comercial y vivienda particular, más dos obras del Nº 01 que ya se ven terminadas.

01 Edificio Domingo J. Navarro
Fachada y patio · Oficinas en Triana — PÁG. 09

02 Local en Guanarteme
Fachada comercial · Antes y después — PÁG. 11

03 Reforma integral de vivienda
Vivienda particular · Nueva distribución — PÁG. 13

04 Complejo hotelero
Resultado · Fachada principal terminada — PÁG. 15

05 Edificio Las Salinas
Resultado · Refuerzo y zonas comunes — PÁG. 17



01

OBRA EN EJECUCIÓN · TRIANA, LAS PALMAS DE GC

Edificio Domingo J. Navarro

Rehabilitación de la fachada reticular y del patio de un edificio de oficinas de 1980, en una esquina peatonal con tránsito constante y comercios abiertos.

Un aplacado que sonaba a hueco

La retícula de hormigón estaba revestida con placas de hormigón de 5 cm pegadas con mortero. Muchas estaban sueltas y otras, fisuradas desde dentro.

Detrás aparecieron huecos, rellenos sueltos y armaduras oxidadas que, al hincharse, rompían el revestimiento. Se retira todo el aplacado, se pica hasta las armaduras, se tratan y se reconstruyen los nervios. Solo entonces llega el nuevo revestimiento de piedra sinterizada, **pegado y reforzado con anclaje mecánico**.

FICHA

UBICACIÓN	Triana, Las Palmas de GC
TIPOLOGÍA	Oficinas en esquina, planta baja y cinco plantas (1980)
ALCANCE	Fachada reticular, patio, cubierta del patio y bajantes con desamiantado
ESTADO	En ejecución



Fachada reticular con la plataforma de mástil montada en el chaflán.

Plataformas de mástil

Monomástil y bimástil certificadas, sin andamio fijo en la acera.

Plan de seguridad

Plan firmado, centro de trabajo comunicado y recurso preventivo.

Amianto, lo primero

Las bajantes se retiran con empresa registrada antes de reparar nada.



02

OBRA ENTREGADA · GUANARTEME, LAS PALMAS DE GC

Local comercial en Guanarteme

Una fachada comercial con molduras y cornisa de principios de siglo, rehabilitada sin cerrar la calle y con el negocio funcionando.

La fachada, recuperada

Picado hasta soporte firme, mortero hidrófugo, molduras y goterón de cornisa reconstruidos a mano y pintura exterior anti-UV.





Antes, encalado degradado y cornisa sin goterón. Después, revestimiento continuo y molduras recuperadas en su color.

01
Picado
Hasta soporte firme, sin dejar zonas huecas.

02
Mortero
Hidrófugo, con puente de unión donde cambia el soporte.

03
Molduras
Cantos y goterón de cornisa reconstruidos a mano.

04
Acabado
Imprimación y dos manos de pintura exterior anti-UV.



03

OBRA EN EJECUCIÓN · LAS PALMAS DE GC

Reforma integral de vivienda

Un piso en edificio plurifamiliar que se vacía por dentro para cambiar su distribución, renovar todas las instalaciones y entregarse terminado, llave en mano.

Abrir para volver a distribuir

Tabiques, alicatados y puertas fuera. Lo que queda es la estructura y una planta libre sobre la que se replantea la casa entera.

Las paredes nuevas se levantan en bloque de hormigón. La fontanería y la electricidad se hacen nuevas de punta a punta, con sus pruebas antes de cerrar rozas. Después llegan el falso techo de escayola con moldura, la cerámica, cinco puertas interiores y la puerta de seguridad.

Un único interlocutor y un plazo cerrado: la propiedad sabe qué se hace cada semana y qué falta.

FICHA	
OBRA	Reforma integral de vivienda
UBICACIÓN	Las Palmas de GC
TIPOLOGÍA	Vivienda en edificio plurifamiliar
ALCANCE	Demolición interior, tabiquería, instalaciones, techos, revestimientos y carpintería
PLAZO	60 días hábiles
ESTADO	En ejecución · demoliciones









Demoliciones en curso: huecos abiertos, alicatados retirados y escombro clasificado en capazos para su retirada a gestor autorizado.



04

RESULTADOS · OBRAS DEL Nº 01

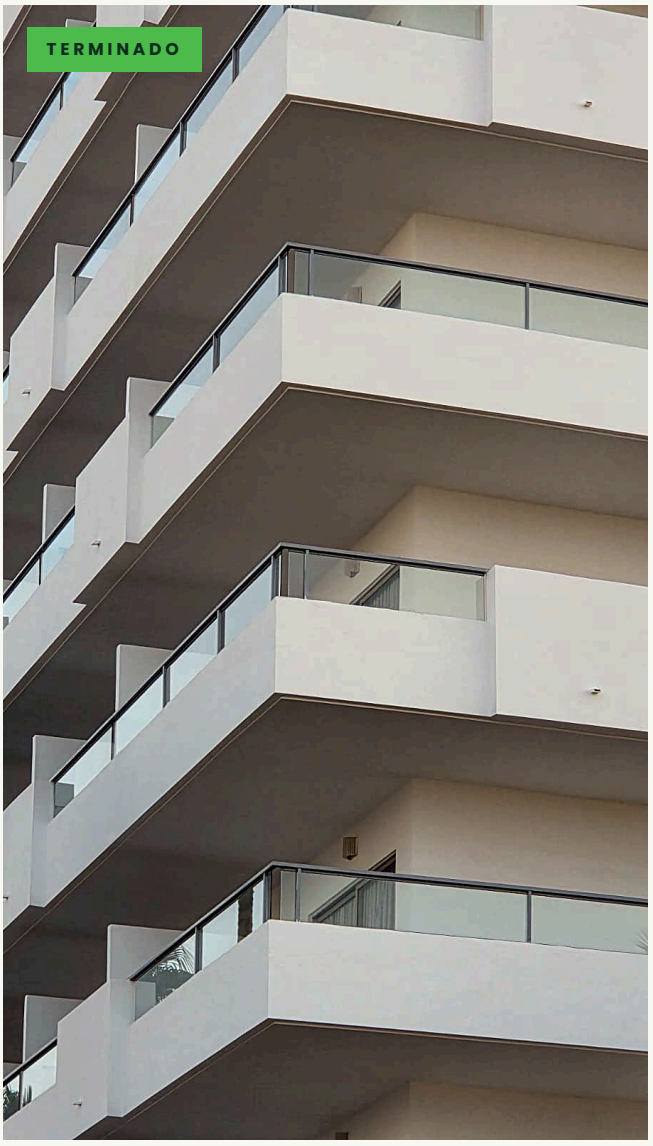
Lo que ya se ve terminado

Dos obras que presentamos el mes pasado han llegado a su fase final: la fachada principal de un complejo hotelero y Las Salinas. Así han quedado.

COMPLEJO HOTELERO · SUR DE GRAN CANARIA

La fachada principal, casi terminada





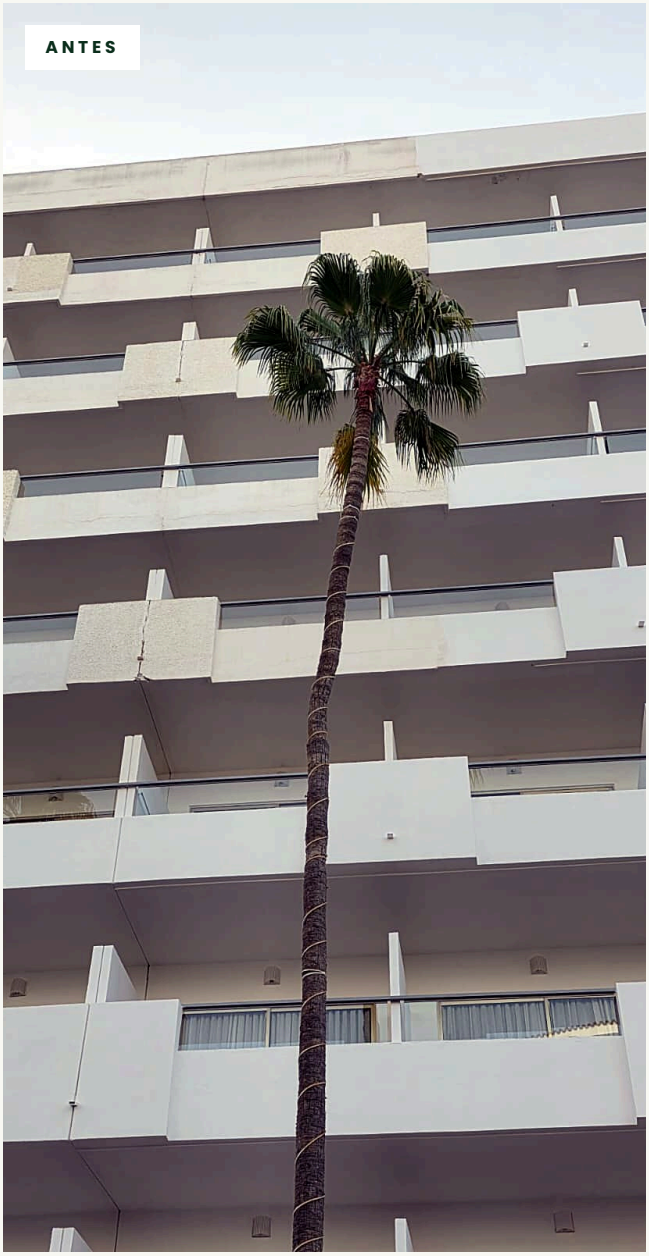
Antepechos y cantos de balcón saneados y regularizados; a la derecha, el mismo frente con el acabado final.

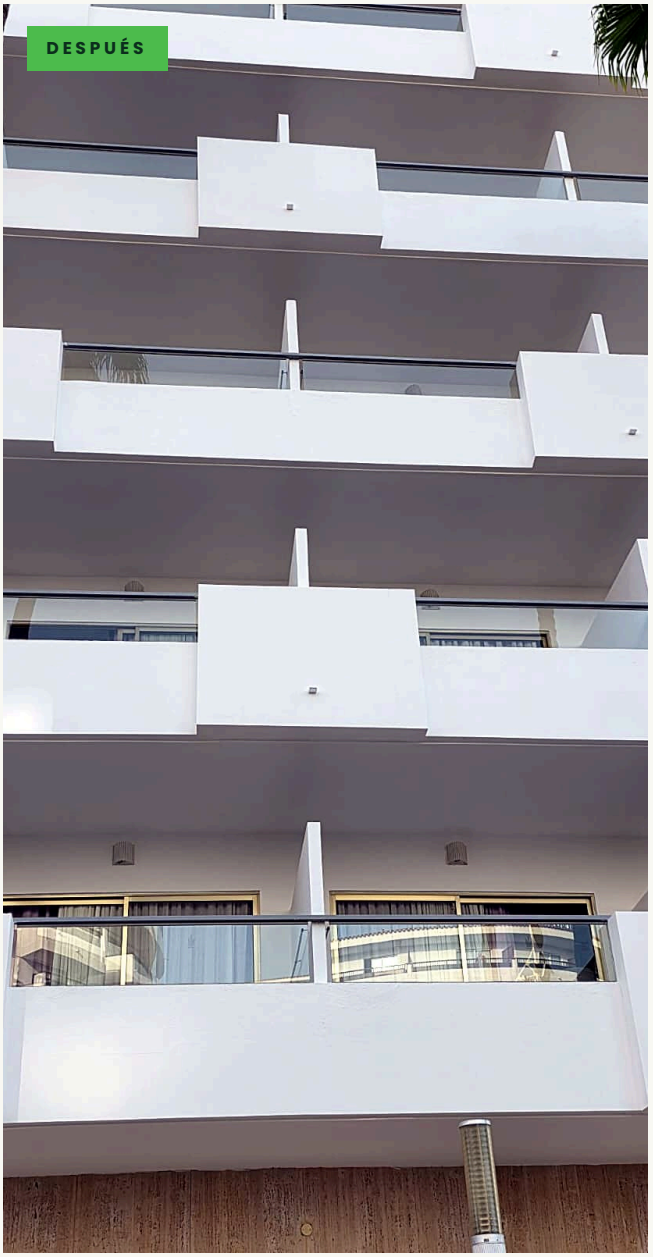
Frentes de forjado, cantos de balcón y antepechos: los puntos donde el salitre había hecho más daño. Se trabajó por bandas con plataformas suspendidas, sector a sector.

El hotel no cerró ni un día. Accesos y zonas comunes siguieron operativos mientras la fachada principal llegaba a su acabado blanco final.

COMPLEJO HOTELERO · RESULTADO

Blanco, limpio y sin cerrar un día





A la izquierda, antepechos aún sin acabar en las plantas altas; a la derecha, el frente terminado.

0

días de cierre del establecimiento

Por bandas

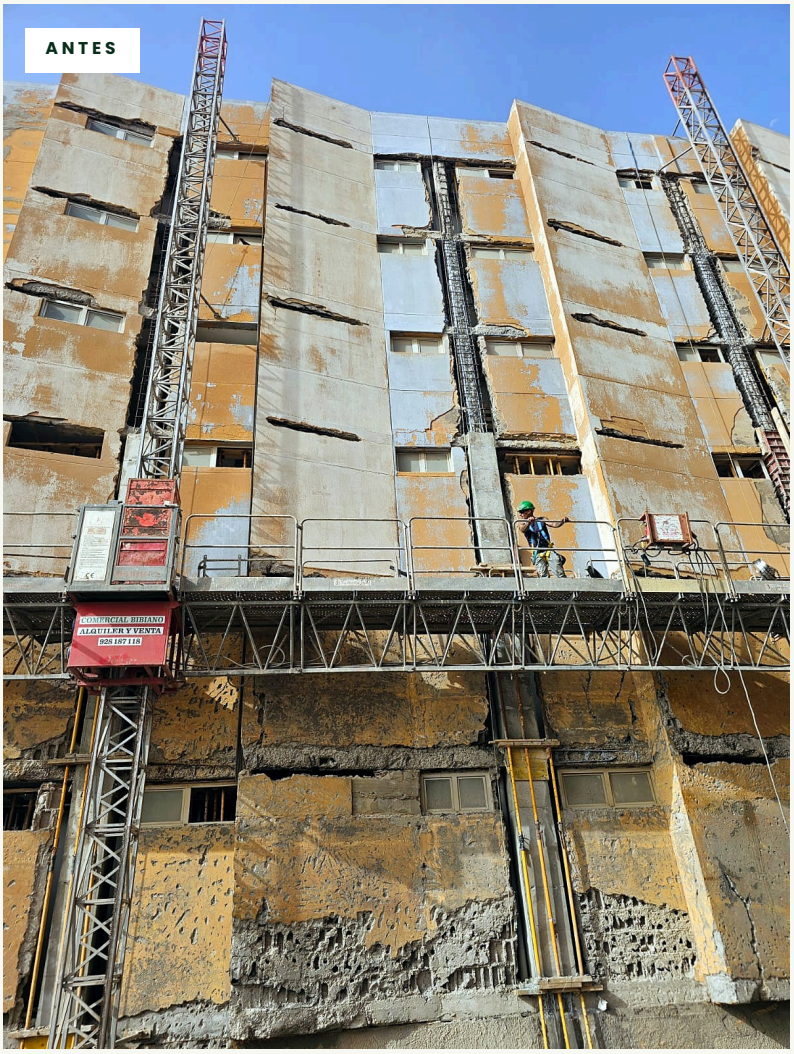
con plataformas suspendidas, sector a sector

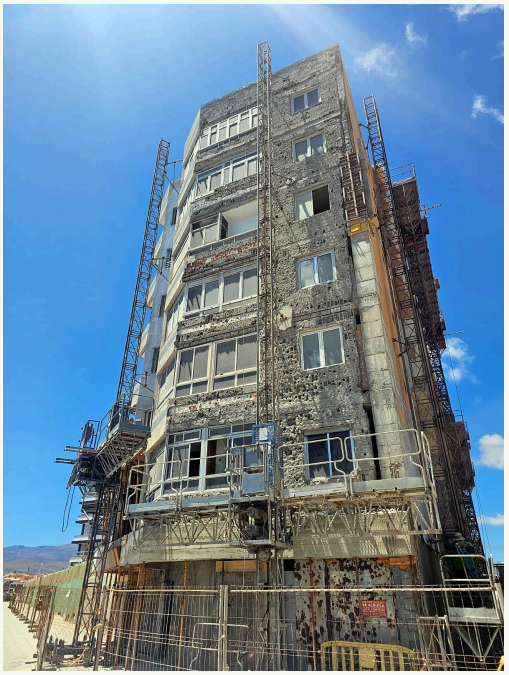
Accesos

y zonas comunes operativos durante toda la obra

EDIFICIO LAS SALINAS · ANTES Y DESPUÉS

De dónde partimos, cómo queda



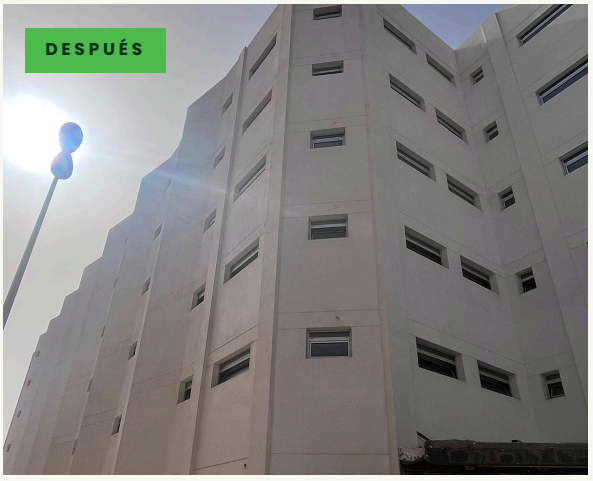




Punto de partida: placas desprendidas, armaduras vistas y recubrimiento perdido en toda la envolvente.

En el Nº 01 contamos el diagnóstico. Este mes, el refuerzo: pilares recrecidos con ferralla nueva anclada a la existente, y zapatas reforzadas bajo el edificio.

Mientras tanto, la envolvente exterior entra en su fase final, con el revestimiento terminado en los paños principales.



Zonas comunes listas, vecinos en casa



Pasillo de acceso a las viviendas, terminado.



Planta baja apeada para reforzar la estructura con el edificio habitado.

Las zonas comunes ya están terminadas: los pasillos de acceso a las viviendas, listos para su uso.

Una reforma integral con refuerzo de pilares y zapatas, hecha **sin que los vecinos dejaran sus casas**, salvo un mes por un corte de agua.



CÓMO TRABAJAMOS

Cinco pasos, en cualquier escala

Da igual que sea un piso o un edificio de seis plantas. El orden es el mismo porque es el que evita sorpresas a mitad de obra.

01

Visita y diagnóstico

Recorremos el edificio, abrimos catas si hace falta y documentamos cada lesión con foto y ubicación.

02

Presupuesto por partidas

Medición real y descripción de cada unidad de obra. Lo que no está incluido, también por escrito.

03

Permisos y seguridad

Comunicación de obra, ocupación de vía, plan de seguridad y salud y gestión de residuos.

04

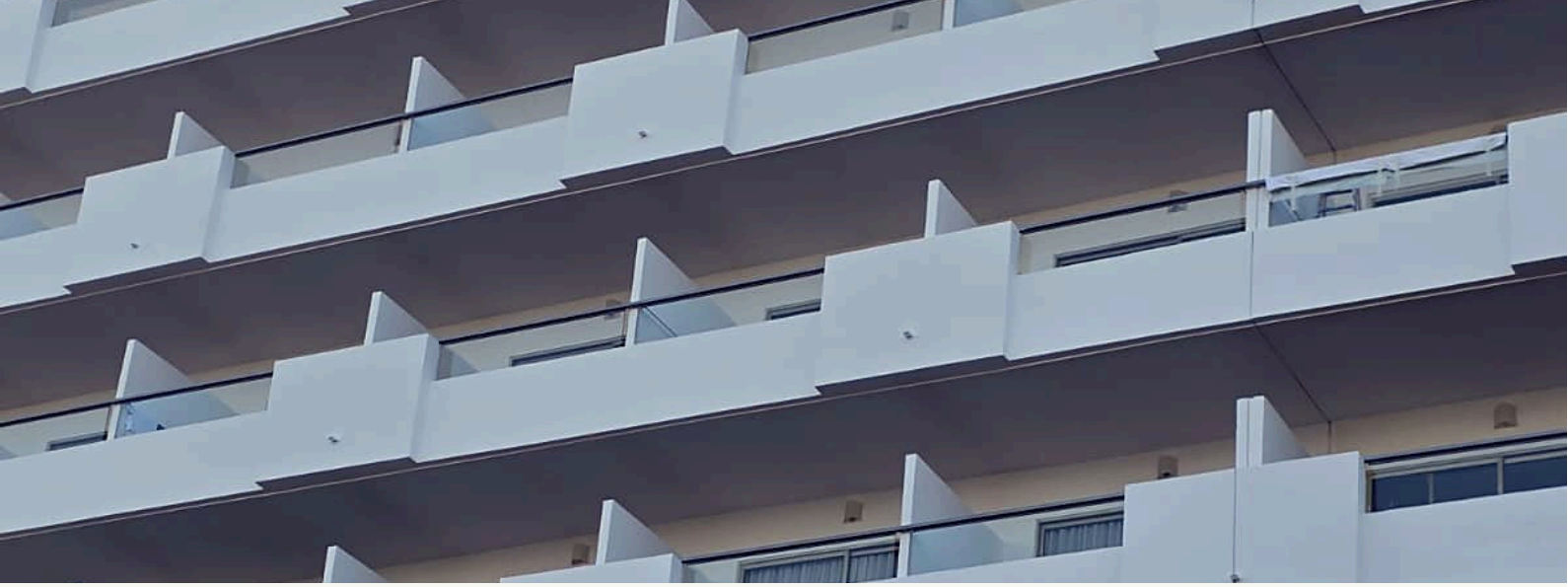
Ejecución documentada

Cada fase se fotografía antes, durante y después. La propiedad sabe en qué punto está su obra.

05

Entrega y garantía

Limpieza final, revisión con la propiedad y garantía de diez años sobre los trabajos.



ACTUALIDAD DEL SECTOR

Lo que viene para la rehabilitación

EUROPA

Edificios de cero emisiones: el rumbo está marcado

La nueva directiva europea de eficiencia energética de los edificios (UE 2024/1275) fija un objetivo claro: **reducir el consumo medio de energía primaria del parque residencial un 16 % en 2030** y entre un 20 y un 22 % en 2035, respecto a 2020.

El objetivo final es un parque de edificios de cero emisiones en 2050. Cada Estado debe presentar a la Comisión su primer Plan Nacional de Renovación de Edificios a más tardar el 31 de diciembre de 2026.

Pasaporte de renovación. Hoja de ruta por etapas para renovar en profundidad cada edificio. Voluntario, salvo que el Estado lo haga obligatorio.

Escala de la A a la G. El certificado energético usará una escala común en la que la A corresponde al edificio de cero emisiones.

Ventanillas únicas. Servicios de asesoramiento técnico para propietarios: al menos uno por cada 80.000 habitantes.

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA

El Libro del Edificio Existente, la llave de las ayudas

Para pedir las ayudas a la rehabilitación de edificios del nuevo Plan, el proyecto o la memoria técnica deben incluir el **Libro del Edificio Existente para la rehabilitación**, que se archiva en formato electrónico en el Registro de la Propiedad.

Recoge el estado de conservación del edificio, su certificado de eficiencia energética y un diagnóstico de lo que se puede mejorar. Si señala la necesidad de actuar en seguridad, esa actuación es obligatoria para acceder al resto de ayudas.

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA

Las ayudas, para quien vive en el edificio

En los edificios de viviendas, la subvención se reparte según el coeficiente de propiedad o la superficie útil, **solo entre las viviendas que sean domicilio habitual y permanente** de quienes residen en ellas. Las demás no participan en el reparto.

La obra necesita además el acuerdo de la comunidad de propietarios, salvo que el edificio tenga un único propietario.

QUÉ CONVIENE REVISAR

Cuántas viviendas son residencia habitual · Acuerdo de la junta · Año de terminación del edificio (antes de 2006, con carácter general)

DEDUCCIONES FISCALES

El IRPF también premia la eficiencia

El Real Decreto-ley 7/2026 amplió las deducciones por obras de mejora de la eficiencia energética. En vivienda: **20 %** si se reduce al menos un 7 % la demanda de calefacción y refrigeración, y **40 %** si se reduce al menos un 30 % el consumo de energía primaria no renovable o la vivienda pasa a clase A o B.

En edificios residenciales, los propietarios pueden deducir hasta el **60 %** de lo pagado, con los límites anuales que fija la ley, por obras de rehabilitación energética que reduzcan al menos un 30 % ese consumo o lleven el edificio a clase A o B. Todo se acredita con certificados energéticos de antes y después.

AGENDA · FECHAS A TENER EN CUENTA

31·12·2026	Último día para las deducciones del IRPF del 20 % y del 40 % en vivienda.
31·12·2026	Fecha límite para presentar a la Comisión el primer Plan Nacional de Renovación de Edificios.
31·12·2027	Fin de la deducción del 60 % por rehabilitación energética de edificios.
2030	Objetivo europeo: -16 % de consumo medio de energía primaria en el parque residencial.
2050	Parque de edificios de cero emisiones en toda la UE.

¿CÓMO AFECTA TODO ESTO A TU EDIFICIO?

Te explicamos qué normativa le aplica y a qué ayudas puede optar, antes de hablar de presupuesto.

691 20 10 10

Fuentes oficiales: Directiva (UE) 2024/1275 (arts. 1, 3, 9, 12, 18, 19 y 35); RD 326/2026 (BOE 23-04-2026); RDL 7/2026 (BOE 21-03-2026). Información orientativa, no constituye asesoramiento fiscal ni jurídico.

NUESTRO COMPROMISO

El «bio» no es un adorno del nombre

Rehabilitar es la forma más sostenible de construir: se aprovecha lo que ya existe, se evita el derribo y se ahorra el material y la energía de levantarlo de nuevo. En una isla, donde todo llega por barco, eso pesa el doble.

Alargar la vida útil

Cada año que se le devuelve a un edificio es un año de obra nueva que no hace falta construir.

Eficiencia de la envolvente

Rehabilitar la fachada es la ocasión de mejorar el comportamiento térmico del edificio.

Materiales y residuos

Sistemas de bajo impacto, residuos clasificados en obra y entregados a gestor autorizado.

Amianto, fuera

Retirada por empresa registrada y con plan específico, nunca como un trabajo más.

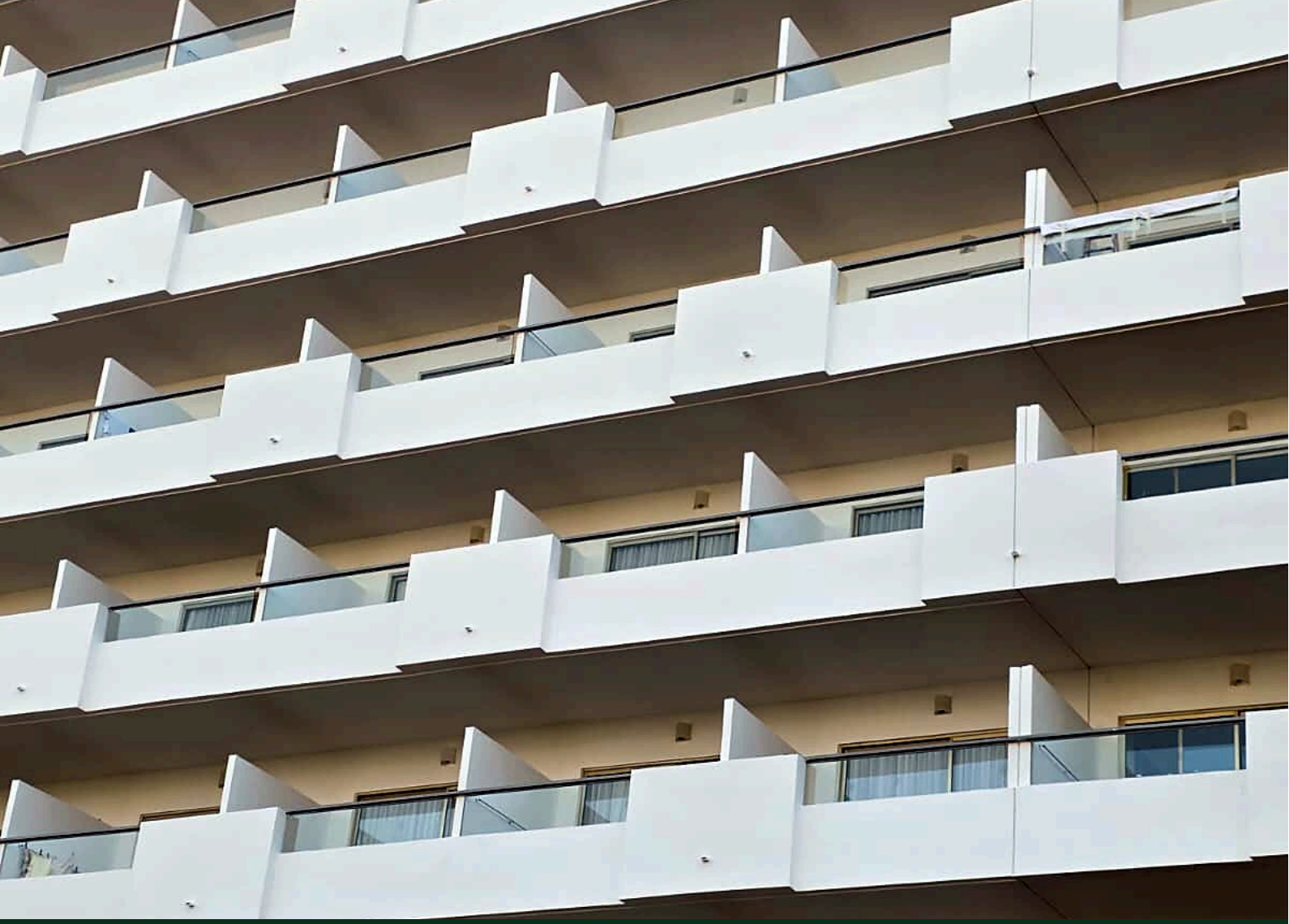
Seguridad como condición

No hay plazo que justifique un frente sin proteger. Casco, arnés y línea de vida son condición de acceso.

Trazabilidad

Cada paño se documenta antes, durante y después. La propiedad recibe una obra justificada.

El edificio que no se derriba es el más sostenible que existe.



BIOCONSTRUCCION
CANARIAS

Rehabilitación · Refuerzo estructural · Impermeabilización · Reforma integral

691 20 10 10

info@bioconstruccioncanarias.com

Bioconstrucción Canarias, S.L. · CIF B13888763 · Gran Canaria · Nº 02 · Noviembre 2026