

7. Actividad del sector de la construcción



7.1. INTRODUCCIÓN

Para abordar este capítulo estudiaremos la evolución del sector de la construcción en las Islas durante 2018, además de su progresión desde el año de inicio del periodo de crisis, en 2007.

Iniciamos el análisis con una definición del marco general en el que se desenvuelve el sector, para lo que prestaremos especial atención a diversos indicadores disponibles, tales como las importaciones de materiales de construcción, las ventas al por mayor de cemento, el precio de la vivienda libre o las transacciones inmobiliarias.

Asimismo, presentamos una sección dedicada al análisis de las cifras de licitación oficial, que hacen referencia a la totalidad del valor de las obras licitadas durante el periodo de estudio y no al periodo en que se ejecutan, dado que las actuaciones sacadas a concurso no han de coincidir necesariamente con una puesta en marcha inmediata, aunque sí nos brinda una aproximación del volumen de inversión futura de las distintas Administraciones Públicas.

El contenido del presente capítulo se configura según el siguiente esquema:

7.2. Marco general del sector de la construcción.

7.2.1. Importación de materiales de construcción.

7.2.2. Ventas al por mayor de cemento.

7.2.3. Precio de la vivienda libre.

7.2.4. Transacciones inmobiliarias.

7.2.5. Visados de obra nueva.

7.3. Licitación oficial en Canarias.

7.4. Principales resultados.

7.2. MARCO GENERAL DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.

Esta sección del Informe la dedicamos a estudiar la evolución del sector de la construcción, a través del análisis de los datos correspondientes a indicadores tan relevantes como la importación de materiales de construcción, las ventas de cemento, los precios de la vivienda libre o el número de transacciones de compraventa inmobiliaria efectuadas durante el pasado 2018.

El sector de la construcción encadena su cuarto año consecutivo de crecimiento, tal y como lo refrenda la evolución del VAB asociado al sector, que al término del pasado 2018, alcanzó un incremento del 8,0% interanual.

PRODUCCIÓN Y EMPLEO EN LA CONSTRUCCIÓN. CANARIAS

	VAR. VAB SECTORIAL	VAR. NÚMERO DE EMPRESAS*	VAR. AFILIACIÓN	VAR. OCUPACIÓN	TASA DE PARO
2007	-0,6	9,8	-6,7	13,6	7,9
2008	-4,1	1,2	-34,1	-36,5	33,5
2009	-15,1	-14,6	-14,7	-16,0	34,8
2010	-7,7	-10,8	-13,9	-9,7	29,7
2011	-15,3	-6,0	-14,6	-27,0	35,0
2012	-7,9	-3,2	-17,4	-4,3	30,8
2013	-6,9	-6,8	-8,9	-22,6	34,0
2014	-2,0	-4,3	6,9	5,8	25,8
2015	5,1	1,6	10,6	2,9	25,1
2016	5,0	2,5	8,2	11,5	22,1
2017	10,3	3,6	14,0	6,4	19,9
2018	8,0	5,5	8,6	2,2	18,8

* Cambio metodológico a partir de 2008, debido al uso de la clasificación CNAE 2009

Fuente: INE; Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social

Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

TABLA 7.2.1

De esta manera, el valor de la producción asociada a esta rama de producción alcanzó, en términos nominales, los 2.580,05 millones de euros en Canarias durante el pasado año 2018, lo que supone, el 6,5% del VAB total de las Islas.

Los datos referidos al mercado laboral también ponen de relieve la buena marcha del sector durante el último año, tal y como lo demuestran los resultados de la Encuesta de Población Activa, que indican que la ocupación en la construcción aumentó un 2,2% interanual, creando, así, 1.000 empleos adicionales a los estimados durante 2017, así como el número de afiliados a la Seguridad Social, que se incrementó en un 8,6%, sumando 4.070 altas adicionales en el último año.

A pesar de la tendencia favorable de los últimos años, el sector no ha logrado recuperar aún los niveles de actividad y empleo previos al periodo de crisis, debido a la fuerte degradación a la que ha tenido que hacer frente.

Si bien, resulta de interés señalar que la tasa de paro del sector no ha dejado de reducirse desde 2014, cerrando el pasado 2018 en un 18,8%, el valor más bajo desde antes de la crisis.

En esta misma línea, se aprecia que tanto la población ocupada en la construcción como la afiliación a la Seguridad Social, acumulan ya cinco ejercicios consecutivos experimentando incrementos, lo que avala la trayectoria favorable descrita por el empleo del sector en el transcurso de este periodo.

VARIACIÓN INTERANUAL DEL VALOR DE LA IMPORTACIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y DEL VAB DEL SECTOR. CANARIAS. 2003-2018

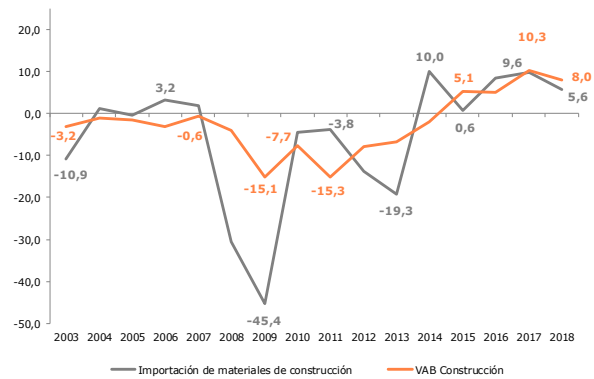


GRÁFICO 7.2.1

7.2.1. Importación de materiales de construcción

Dentro de este conjunto se encuadran distintas mercancías, a saber, yesos, piedras, cementos, explosivos y aleaciones pirofóricas (aleaciones de fácil combustión al contacto con el aire, tales como las usadas para la soldadura), y en términos generales, todos los productos recogidos en los capítulos 25 y 36 de la clasificación arancelaria de mercancías (TARIC).

En la tabla 7.2.2 se observa que la compra de materiales de construcción en el exterior aumentó durante 2018, tanto en términos de valor, contabilizando un alza del 5,6% y un desembolso de 48,7 millones de euros; como de volumen, con un aumento del 8,4% y un total de 785.146 toneladas importadas.

En cambio, en relación con 2007, el desembolso en este tipo de materiales ha acumulado una disminución del 66,3%, por ciento.

IMPORTACIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN. CANARIAS

	MILES DE EUROS*		VAR. %
2003	136.211	02-03	-10,9
2004	137.847	03-04	1,2
2005	137.290	04-05	-0,4
2006	141.661	05-06	3,2
2007	144.320	06-07	1,9
2008	100.225	07-08	-30,6
2009	54.750	08-09	-45,4
2010	52.328	09-10	-4,4
2011	50.359	10-11	-3,8
2012	43.456	11-12	-13,7
2013	35.072	12-13	-19,3
2014	38.570	13-14	10,0
2015	38.795	14-15	0,6
2016	42.017	15-16	8,3
2017	46.071	16-17	9,6
2018	48.652	17-18	5,6
		07-18	-66,3

Fuente: ISTAC; Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

TABLA 7.2.2

Si analizamos de forma detallada las partidas arancelarias que componen los capítulos 25 y 36 del TARIC, se aprecia que las importaciones más importantes, en términos de valor, son las de “Cementos”, “Yesos” y “Arenas naturales”, que, conjuntamente, suponen el 72,2% del total de aprovisionamientos de estas mercancías, a lo largo del pasado 2018.

La compra de “Cementos” y “Yesos” experimentó un crecimiento del 6,7% y del 12,2%, en cada caso, mientras que el gasto en “Arenas naturales”, en cambio, evidenció una caída interanual del 3,8%, con respecto a la cifra del año previo.

7.2.2. Ventas al por mayor de cemento

En este epígrafe estudiamos las ventas de cemento al por mayor en las Islas, según los datos publicados por el Instituto Canario de Estadística.

A partir de estos resultados, se aprecia que las ventas de cemento en el Archipiélago se elevaron a razón de un 11,2% durante el ejercicio de referencia, hasta contabilizar un montante total de 587.199 toneladas, lo que se traduce en un repunte, en términos absolutos, de 59.219 toneladas.

De este modo, las ventas de cemento se han incrementado por quinto año consecutivo en Canarias, aunque todavía se encuentran por debajo de las cifras de 2010, fecha del primer dato disponible, con un 28,4% menos.

Si volvemos a los datos referidos a 2018 y los analizamos en términos insulares, se observa que los avances más relevantes, en términos relativos, se anotaron en Fuerteventura, en la que se apuntó un aumento interanual del orden del 33,3%; en El Hierro, donde el alza apreciada alcanzó el 30,0%; y en Tenerife, con una elevación del 18,1% en comparación con el ejercicio previo.

Asimismo, en las islas de La Palma, Lanzarote y La Gomera también se evidenciaron incrementos en las ventas de este material, cifrados en un 10,6%, un 9,0% y un 2,4%, respectivamente.

En la isla de Gran Canaria, sin embargo, el volumen de cemento vendido disminuyó un 0,8%, en el transcurso de 2018.

Si ampliamos el periodo estudiado y tomamos como referencia los resultados del año 2010, las ventas presentaron al término de 2018 un saldo negativo en ambas provincias, sobre todo en las islas occidenta-

VARIACIÓN INTERANUAL DE LAS VENTAS DE CEMENTO* POR ISLAS. 2010-2018

	2010	2017	2018	17-18	10-18
Gran Canaria	280.282	189.834	188.394	-0,8	-32,8
Lanzarote	51.343	49.739	54.210	9,0	5,6
Fuerteventura	37.492	38.020	50.690	33,3	35,2
Las Palmas	369.116	277.592	293.294	5,7	-20,5
Tenerife	358.303	225.165	265.944	18,1	-25,8
La Palma	60.012	19.994	22.110	10,6	-63,2
La Gomera	20.345	3.427	3.509	2,4	-82,8
El Hierro	12.218	1.802	2.342	30,0	-80,8
S/C Tenerife	450.878	250.388	293.905	17,4	-34,8
CANARIAS	819.994	527.980	587.199	11,2	-28,4

* En toneladas

Fuente: ISTAC; Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

VARIACIÓN INTERANUAL DE LAS VENTAS DE CEMENTO EN CANARIAS. 2010-2018

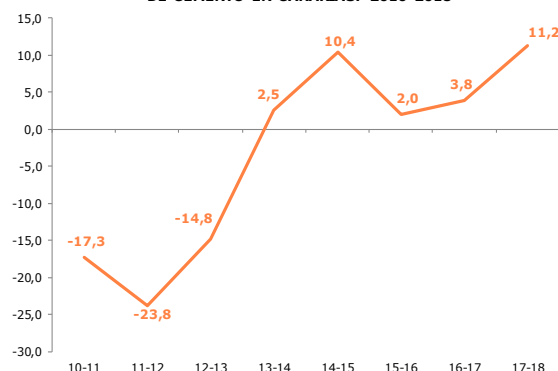


GRÁFICO 7.2.2

les, donde se ha acumulado una pérdida relativa del 34,8%, mientras que en la provincia más oriental, se ha experimentado una reducción del 20,5 por ciento.

7.2.3. Precio de la vivienda libre.

El Ministerio de Fomento publica las estadísticas referidas al precio medio por metro cuadrado de la vivienda libre, que analizaremos en esta sección del capítulo.

En el transcurso de 2018, el precio medio del metro cuadrado tasado de la vivienda libre en el Archipiélago, alcanzó los 1.467,48 euros, un incremento del 4,1% si lo comparamos con el valor medio del ejercicio anterior.

VALOR TASADO DE LAS VIVIENDAS LIBRES (euros/m²). 2007-2018

	LAS PALMAS	S/C TENERIFE	CANARIAS	ESPAÑA
2007	1.846,08	1.729,78	1.795,88	2.056,35
2008	1.862,58	1.712,58	1.793,50	2.071,08
2009	1.727,33	1.586,45	1.664,50	1.917,03
2010	1.617,05	1.508,30	1.567,43	1.843,03
2011	1.496,70	1.484,28	1.489,45	1.740,20
2012	1.340,13	1.374,48	1.355,10	1.588,13
2013	1.322,83	1.232,68	1.278,55	1.495,35
2014	1.325,38	1.220,18	1.272,85	1.459,40
2015	1.363,95	1.261,95	1.314,25	1.475,20
2016	1.429,53	1.274,95	1.352,55	1.502,63
2017	1.499,58	1.317,75	1.409,38	1.538,63
2018	1.562,45	1.371,78	1.467,48	1.590,70

	VARIACIÓN INTERANUAL			
07-08	0,9	-1,0	-0,1	0,7
08-09	-7,3	-7,4	-7,2	-7,4
09-10	-6,4	-4,9	-5,8	-3,9
10-11	-7,4	-1,6	-5,0	-5,6
11-12	-10,5	-7,4	-9,0	-8,7
12-13	-1,3	-10,3	-5,6	-5,8
13-14	0,2	-1,0	-0,4	-2,4
14-15	2,9	3,4	3,3	1,1
15-16	4,8	1,0	2,9	1,9
16-17	4,9	3,4	4,2	2,4
17-18	4,2	4,1	4,1	3,4
07-18	-15,4	-20,7	-18,3	-22,6

Unidad: Euros por metro cuadrado

Fuente: Ministerio de Fomento

Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

TABLA 7.2.4

TABLA 7.2.3

GRÁFICO 7.2.3

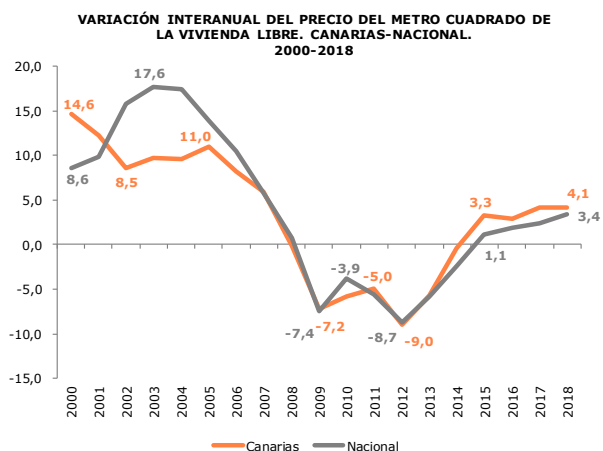
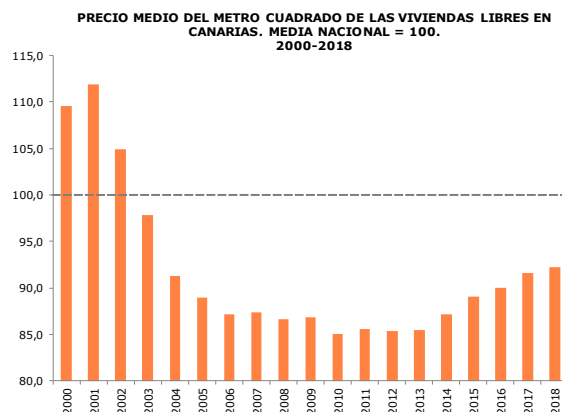


GRÁFICO 7.2.4



Se trata del cuarto año consecutivo de crecimiento que experimenta este indicador en las Islas desde el período de crisis, siendo, además, de mayor intensidad que el experimentado en el ámbito nacional, cifrado en un 3,4%, hasta los 1.590,70 euros por metro cuadrado.

En términos provinciales, el precio de la vivienda apuntó un aumento interanual muy similar en ambos casos, elevándose un 4,2% en Las Palmas, frente al ascenso del 4,1% anotado en Santa Cruz de Tenerife.

A pesar del comportamiento mostrado por esta variable durante los últimos ejercicios, si observamos su evolución en el periodo comprendido entre los años 2007 y 2018, se pone de relieve que el precio de la vivienda en el Archipiélago se ha aminorado un 18,3%, al tiempo que en el conjunto del país, este valor se ha reducido con una mayor intensidad, computando un retroceso del 22,6%, con respecto a 2007.

Por provincias, en ambos casos se mantiene la tendencia negativa, aunque la caída resulta más moderada en las islas orientales, con una contracción del 15,4%, mientras que en la provincia más occidental, se

observó un decrecimiento del 20,7%, en relación con el año de inicio del periodo de crisis.

Profundizando aún más en los datos, a partir de la información disponible sobre los precios medios anuales por metro cuadrado en municipios con una población superior a los 25.000 habitantes, publicada también por el Ministerio de Fomento, calculamos una aproximación a los precios de la vivienda libre por islas.

Según estos cálculos, el precio de la vivienda libre se habría elevado durante 2018 en todos los términos insulares para los que se dispone de información, destacando el ascenso del 13,9% apreciado en Lanzarote, al que le siguieron los anotados en Fuerteventura, Tenerife y Gran Canaria, cifrados en un 11,5%, un 6,6% y un 3,7%, en cada caso.

Si analizamos los datos desde una perspectiva temporal más amplia, se aprecia que desde el año 2000 se observan diferentes fases en la evolución de los precios de la vivienda, según estudiemos el caso de las Islas o del conjunto nacional, tal y como muestran los gráficos 7.2.3 y 7.2.4.

PRECIO MEDIO DEL METRO CUADRADO DE LAS VIVIENDAS LIBRES (euros/m²). ISLAS*. 2007-2018

	2007	...	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	07-18
LANZAROTE	1.893,0	...	1.303,4	1.057,3	987,0	1.013,9	992,9	955,5	990,4	1.128,5	-6,6	2,7	-2,1	-3,8	3,7	13,9	-40,4
Arrecife	1.893,0	...	1.303,4	1.057,3	987,0	1.013,9	992,9	955,5	990,4	1.128,5	-6,6	2,7	-2,1	-3,8	3,7	13,9	-40,4
FUERTEVENTURA	1.850,3	...	1.324,5	1.055,4	945,0	878,4	806,6	859,1	920,0	1.025,6	-10,5	-7,0	-8,2	6,5	7,1	11,5	-44,6
Puerto del Rosario	1.850,3	...	1.324,5	1.055,4	945,0	878,4	806,6	859,1	920,0	1.025,6	-10,5	-7,0	-8,2	6,5	7,1	11,5	-44,6
GRAN CANARIA	1.825,9	...	1.486,5	1.336,5	1.212,8	1.183,8	1.187,7	1.219,3	1.261,7	1.309,1	-9,3	-2,4	0,3	2,7	3,5	3,7	-28,3
Agüimes	1.619,9	...	1.181,5	1.203,8	1.031,2	944,6	996,3	971,5	1.036,6	1.134,4	-14,3	-8,4	5,5	-2,5	6,7	9,4	-30,0
Arucas	1.579,0	...	1.202,7	1.127,8	1.020,7	928,3	852,2	873,2	941,1	988,9	-9,5	-9,1	-8,2	2,5	7,8	5,1	-37,4
Ingenio	1.475,4	...	1.091,9	979,7	932,5	868,9	809,9	805,4	842,8	908,5	-4,8	-6,8	-6,8	-0,5	4,6	7,8	-38,4
Las Palmas de GC	1.938,8	...	1.575,1	1.470,8	1.352,2	1.348,4	1.359,5	1.371,1	1.417,5	1.470,5	-8,1	-0,3	0,8	0,9	3,4	3,7	-24,2
S. Bartolomé de Tirajana	2.333,1	...	2.039,6	1.743,8	1.577,1	1.454,8	1.572,8	1.677,7	1.769,0	1.909,7	-9,6	-7,8	8,1	6,7	5,4	8,0	-18,1
Santa Lucía	1.560,3	...	1.121,8	1.019,5	919,5	852,6	842,1	842,6	929,6	967,4	-9,8	-7,3	-1,2	0,1	10,3	4,1	-38,0
Telde	1.709,0	...	1.361,0	1.204,8	1.075,8	994,4	939,3	981,7	1.016,9	1.061,6	-10,7	-7,6	-5,5	4,5	3,6	4,4	-37,9
TENERIFE	1.838,5	...	1.474,0	1.357,1	1.184,2	1.091,9	1.135,2	1.155,7	1.250,6	1.332,5	-12,7	-7,8	4,0	1,8	8,2	6,6	-27,5
Adeje	2.279,3	...	1.802,7	1.698,3	1.477,6	1.329,1	1.415,6	1.500,0	1.716,0	1.898,8	-13,0	-10,1	6,5	6,0	14,4	10,7	-16,7
Arona	2.061,8	...	1.529,8	1.301,3	1.136,0	1.068,0	1.184,5	1.285,1	1.396,3	1.565,9	-12,7	-6,0	10,9	8,5	8,7	12,1	-24,1
Granadilla de Abona	1.767,7	...	1.268,1	1.171,2	916,1	870,4	908,3	960,7	1.096,5	1.213,9	-21,8	-5,0	4,4	5,8	14,1	10,7	-31,3
La Laguna	1.615,6	...	1.360,2	1.253,8	1.055,0	969,2	994,7	992,4	1.032,3	1.097,3	-15,9	-8,1	2,6	-0,2	4,0	6,3	-32,1
Santa Cruz de Tenerife	1.840,6	...	1.472,3	1.408,0	1.252,6	1.166,5	1.165,0	1.133,6	1.179,2	1.238,8	-11,0	-6,9	-0,1	-2,7	4,0	5,1	-32,7
CANARIAS	1.795,9	...	1.489,5	1.355,1	1.278,6	1.272,9	1.314,3	1.352,6	1.409,4	1.467,5	-5,6	-0,4	3,3	2,9	4,2	4,1	-18,3

* Precios referidos a la media anual para los municipios mayores de 25.000 habitantes, con datos disponibles para el periodo en estudio.

Fuente: Ministerio de Fomento

Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

TABLA 7.2.5

Al inicio de este periodo, Canarias experimentó un avance más acelerado en el precio medio del metro cuadrado de la vivienda, alcanzando su tasa más elevada en el año 2000. Tras esto, dio comienzo un proceso de ralentización en el crecimiento, hasta que en 2008 se comenzaron a registrar caídas interanuales. Esta tendencia negativa no se revirtió hasta 2015, volviendo a observar resultados positivos, lo que se ha mantenido hasta el pasado 2018.

Por otro lado, el mayor dinamismo que ha mostrado la evolución de los precios a escala nacional, hasta prácticamente los primeros años de la crisis, situó el diferencial de los precios entre Canarias y el conjunto del Estado en el 13,4% durante 2008, lo que se intensificó a lo largo del periodo de crisis, hasta situar a las Islas 15,0 puntos por debajo de la media nacional, a finales de 2010. A partir de 2011, este diferencial se ha ido reduciendo gradualmente, hasta alcanzar el 7,7% en 2018.

7.2.4. Transacciones inmobiliarias

Las estadísticas correspondientes a las transacciones inmobiliarias, recopilados por el Ministerio de Fomento a través de la Agencia Notarial de Certificación, nos brinda información trimestral relativa a las operaciones de compraventa de viviendas elevadas a escritura pública ante notario.

Estos resultados también ofrecen otras características referidas a la antigüedad o el régimen al que están ligadas las viviendas, diferenciando entre viviendas libres o de protección oficial.

En lo que respecta al volumen total de compraventas de viviendas en el transcurso de 2018 en las Islas, se observa que se registraron 25.232 transacciones inmobiliarias, lo que, en términos relativos, implica un descenso del 2,5%, en relación con el dato del año anterior.

En el ámbito nacional, por el contrario, el número de operaciones apreció un incremento del 9,3%, alcanzando un total de 581.793 transacciones.

Tal y como cabría esperar, un alto porcentaje, el 93,8%, de las operaciones efectuadas en el transcurso de 2018 en las Islas, se corresponde con viviendas de segunda mano, un segmento del mercado que, pese al ajuste del sector durante el periodo de crisis, mostró un especial dinamismo hasta 2017.

El primer crecimiento en las ventas de esta tipología tras el inicio de la crisis se observó en el año 2012, superando en un 13,4% el dato del año previo.

NÚMERO TOTAL DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS. NACIONAL-CANARIAS. 2007-2018

	TOTAL			VAR INTERANUAL	
	NACIONAL	CANARIAS		NACIONAL	CANARIAS
IT 07	230.755	10.746	IT06-IT07	-1,2	-3,8
IIT 07	227.562	11.340	IIT 06-IIT 07	-9,6	-2,3
IIIT 07	186.504	8.866	IIIT 06-IIIT 07	-15,8	-14,6
IVT 07	192.050	8.922	IVT 06-IVT 07	-22,6	-20,7
...
IT 12	69.420	3.719	IT 11-IT 12	-6,8	7,0
IIT 12	84.289	3.948	IIT 11 -IIT 12	-7,1	2,4
IIIT 12	75.313	3.006	IIIT 11-IIIT 12	-1,6	-2,2
IVT 12	134.601	4.614	IV T11-IV T12	25,4	19,0
IT 13	54.835	3.176	IT 12-IT 13	-21,0	-14,6
IIT 13	81.472	4.397	IIT 12-IIT 13	-3,3	11,4
IIIT 13	70.604	3.196	IIIT 12-IIIT 13	-6,3	6,3
IVT 13	93.657	4.711	IVT 12-IVT 13	-30,4	2,1
IT 14	81.516	4.486	IT 13-IT 14	48,7	41,2
IIT 14	91.769	4.495	IIT 13-IIT 14	12,6	2,2
IIIT 14	80.388	3.778	IIIT 13-IIIT 14	13,9	18,2
IVT 14	111.948	5.156	IVT 13-IVT 14	19,5	9,4
IT 15	85.605	4.433	IT 14-IT 15	5,0	-1,2
IIT 15	107.043	5.021	IIT 14-IIT 15	16,6	11,7
IIIT 15	94.035	4.854	IIIT 14-IIIT 15	17,0	28,5
IVT 15	115.030	5.538	IVT 14-IVT 15	2,8	7,4
IT 16	103.592	5.535	IT 15-IT 16	21,0	24,9
IIT 16	123.438	6.018	IIT 15-IIT 16	15,3	19,9
IIIT 16	104.143	4.935	IIIT 15-IIIT 16	10,7	1,7
IVT 16	126.565	5.795	IVT 15-IVT 16	10,0	4,6
IT 17	124.756	6.320	IT 16-IT 17	20,4	14,2
IIT 17	143.761	7.148	IIT 16-IIT 17	16,5	18,8
IIIT 17	119.162	5.936	IIIT 16-IIIT 17	14,4	20,3
IVT 17	144.582	6.464	IVT 16-IVT 17	14,2	11,5
IT 18	135.438	6.484	IT 17-IT 18	8,6	2,6
IIT 18	161.374	7.093	IIT 17-IIT 18	12,3	-0,8
IIIT 18	131.800	5.709	IIIT 17-IIIT 18	10,6	-3,8
IVT 18	153.181	5.946	IVT 17-IVT 18	5,9	-8,0
2007	836.871	39.874	16-17	16,3	16,1
2017	532.261	25.868	17-18	9,3	-2,5
2018	581.793	25.232	07-18	-30,5	-36,7

Fuente: Ministerio de Fomento; Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

TABLA 7.2.6

VARIACIÓN INTERANUAL DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS. CANARIAS-NACIONAL. 2007-2018

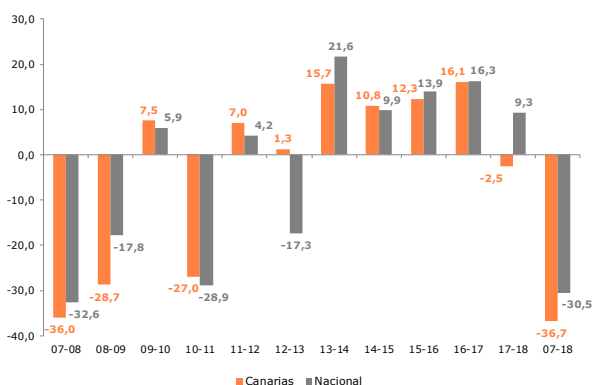


GRÁFICO 7.2.5

Esto supuso el comienzo de una trayectoria creciente que se mantuvo durante seis ejercicios, hasta el pasado 2017. Sin embargo, al cierre de 2018, se apreció una caída del 2,2 por ciento. No obstante, resulta necesario señalar que, a pesar del resultado negativo del último año, el número de transacciones de vivienda de segunda mano es el segundo más alto desde 2005, contabilizando un total de 23.666 compraventas, solo superado por el notable registro de 2017 (24.207 operaciones).

En lo que concierne a las transacciones de vivienda nueva, el balance del pasado 2018 apreció una minoración del 5,7%, lo que supone el regreso de este segmento a la senda negativa, tras el aumento anotado en 2017.

7.2.5. Visados de obra nueva

Resulta relevante destacar la situación en la que se encuentra actualmente la construcción de obra nueva, dado que es una buena aproximación para conocer el estado del sector. Para ello, tomaremos en consideración el comportamiento de los visados de dirección de obra nueva, haciendo uso, nuevamente, de los datos recabados por el Ministerio de Fomento.

En el transcurso del último año, el número de edificios de nueva construcción en Canarias experimentó un crecimiento del 15,6%, destacando el caso del uso residencial, que observó un repunte interanual del 19,4 por ciento.

En sentido opuesto, la cifra de edificios nuevos con destino no residencial disminuyó un 3,3 por ciento.

En cuanto a la superficie dedicada a la construcción de obra nueva, durante el último año se observó un ascenso en Canarias del 8,7 por ciento. En este caso, la superficie para uso residencial evidenció un avance interanual del 22,1%, frente al retroceso del 5,3% que apuntó la de uso no residencial.

Por el contrario, si centramos la atención en el comportamiento de los presupuestos de ejecución, se pone de manifiesto una ligera caída del 0,4%, con respecto al dato del año precedente.

Por su parte, los presupuestos de ejecución para uso residencial contabilizaron un alza interanual del 28,2%, lo que no pudo compensar el descenso del 27,1% de los destinados a uso no residencial.

Si analizamos lo sucedido en el periodo comprendido entre 2007 y 2018, se aprecia una minoración del 77,3% en el número de edificios de nueva construcción, con una caída más intensa en los visados de uso residencial.

Por lo que se refiere a la superficie a construir, se ha acumulado una contracción del 81,6%, registrándose también un descenso mayor del uso residencial.

La cantidad presupuestada para obra nueva también se redujo un 76,6% desde el comienzo del período de crisis, en el que el decrecimiento del uso residencial supera claramente el observado por el uso no residencial.

Por otro lado, también suscita interés observar la evolución de los visados de reforma y/o restauración, según se trate de viviendas u otros usos, que complementan el análisis de la actividad de la construcción.

En este sentido, el número de edificios en los que se ejecutaron obras de reforma o restauración en Canarias se incrementó un 22,8% a lo largo de 2018, con ascensos, tanto en viviendas como en edificios destinados a otros usos.

En el caso de los presupuestos de ejecución, se observó una caída del 10,7%, si bien, resulta destacable que, desde 2012, el desembolso previsto en esta materia ha experimentado un crecimiento acumulado del 146,8%, lo que da una idea del comportamiento favorable de esta actividad, y del dinamismo que confiere al sector de la construcción.

VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA NUEVA. CANARIAS. 2007-2018

Nº DE EDIFICIOS	2007	...	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	VAR. 17-18	VAR. 12-18	VAR. 07-18
Uso Residencial	5.267	...	502	446	326	346	588	928	1.108	19,4	120,7	-79,0
Uso no Residencial	402	...	201	134	97	141	117	184	178	-3,3	-11,4	-55,7
TOTAL	5.669	...	703	580	423	487	705	1.112	1.286	15,6	82,9	-77,3
SUPERFICIE A CONSTRUIR *												
Uso Residencial	4.103.159	...	275.749	256.642	155.963	167.431	286.703	422.930	516.242	22,1	87,2	-87,4
Uso no Residencial	772.414	...	209.072	223.414	185.125	178.515	288.515	401.032	379.621	-5,3	81,6	-50,9
TOTAL	4.875.573	...	484.821	480.056	341.088	345.946	575.218	823.962	895.863	8,7	84,8	-81,6
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN **												
Uso Residencial	1.672.976	...	122.836	121.133	75.594	81.132	163.462	219.844	281.821	28,2	129,4	-83,2
Uso no Residencial	261.117	...	96.117	79.469	97.483	93.299	62.081	235.030	171.358	-27,1	78,3	-34,4
TOTAL	1.934.093	...	218.953	200.602	173.077	174.431	225.543	454.873	453.180	-0,4	107,0	-76,6

VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA. REFORMA Y/O RESTAURACIÓN. CANARIAS. 2007-2018

Nº DE EDIFICIOS	2007	...	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	VAR. 17-18	VAR. 12-18	VAR. 07-18
Viviendas	1.019	...	513	561	415	373	430	391	442	13,0	-13,8	-56,6
Otros usos	319	...	228	224	205	188	294	258	355	37,6	55,7	11,3
TOTAL	1.338	...	741	785	620	561	724	649	797	22,8	7,6	-40,4
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN **												
Viviendas	44.997	...	14.702	12.291	15.607	25.220	24.590	21.677	38.718	78,6	163,4	-14,0
Otros usos	77.505	...	27.656	35.812	69.830	46.844	57.738	95.313	65.809	-31,0	138,0	-15,1
TOTAL	122.502	...	42.358	48.103	85.437	72.064	82.328	116.990	104.527	-10,7	146,8	-14,7

* Metros cuadrados; ** Miles de euros

Fuente: Ministerio de Fomento; Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

7.3. LICITACIÓN OFICIAL EN CANARIAS.

Completamos el estudio del sector de la construcción estudiando la evolución de la licitación oficial sacada a concurso por las diferentes administraciones públicas en las Islas, mediante los datos publicados por la Asociación de Empresas Constructoras y Concesionarias de Infraestructuras (SEOPAN).

Conviene aclarar que los datos corresponden al año de publicación de los proyectos licitados y no al período de ejecución, por lo que los resultados pueden considerarse como un indicador adelantado de la actividad del sector.

Tras el comienzo del periodo de crisis en 2007, la licitación de obra pública observó una tendencia decreciente que se intensificó en 2010, apreciando su valor mínimo de la serie durante 2012.

Desde el siguiente ejercicio, el valor de licitación inició una trayectoria favorable que se ha mantenido hasta el cierre del pasado 2018, sumando el sexto ejercicio consecutivo en el que se sitúa en terreno positivo.

Durante el último año, la cifra de licitación total en Canarias contabilizó 1.000,19 millones de euros, el mayor valor desde 2009 en este ámbito, lo que se traduce en superar en un 71,7% el dato publicado durante el ejercicio anterior.

Pese a la buena marcha observada durante los años recientes, el saldo acumulado de la licitación en las Islas desde el comienzo de la crisis,

LICITACIÓN OFICIAL TOTAL. 2007-2018

	LAS PALMAS	SC TENERIFE	CANARIAS
2007	605.195	607.642	1.439.065
...
2010	495.911	410.306	920.982
2011	152.191	152.675	304.865
2012	114.653	74.473	189.126
2013	190.571	73.695	264.288
2014	259.700	154.762	414.462
2015	264.039	171.063	435.102
2016	239.286	231.442	479.931
2017	269.438	313.101	582.539
2018	612.388	387.801	1.000.190
07-18	4.600.185	3.427.927	8.282.171
Variaciones interanuales			
07-08	34,5	-35,2	-15,9
...
10-11	-69,3	-62,8	-66,9
11-12	-24,7	-51,2	-38,0
12-13	66,2	-1,0	39,7
13-14	36,3	110,0	56,8
14-15	1,7	10,5	5,0
15-16	-9,4	35,3	10,3
16-17	12,6	35,3	21,4
17-18	127,3	23,9	71,7
07-18	1,2	-36,2	-30,5

Unidad: Miles de euros

Fuente: SEOPAN; Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

TABLA 7.3.1

LICITACIÓN OFICIAL POR TIPO DE OBRA (MILES DE EUROS). CANARIAS. 2007-2018

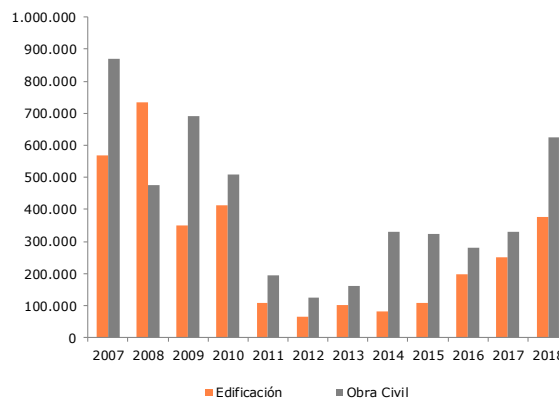


GRÁFICO 7.3.1

sigue arrojando un resultado negativo, contabilizando en 2018 un descenso del 30,5% en comparación con el dato de 2007.

Esto implica una caída de la inversión pública de 738,88 millones de euros en el global de Canarias.

Por provincias, el volumen de licitación se incrementó durante 2018 en ambas provincias, aunque los datos disponibles indican que en las islas orientales se licitó obra por valor de 612,39 millones de euros, un avance del 127,3%; mientras que el valor de licitación alcanzado durante el año de referencia en la provincia más occidental computó una cantidad de 387,80 millones de euros, un 23,9% más que en el año precedente.

En lo que se refiere al tipo de obra, la licitación de obra civil se elevó un 88,1%, si la comparamos con la apreciada en 2017; al tiempo que los proyectos publicados con destino a edificación anotaron un repunte del 49,9%, en relación con el resultado observado en el transcurso del año precedente.

Administración central

Atendiendo ahora a la evolución de la licitación publicada por la Administración central, durante el pasado año se observó una cifra total de 196,22 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 46,4%, en relación con la que se apuntó en 2017, cuando se anunciaron proyectos que alcanzaron un montante total de 134 millones de euros.

En el ámbito provincial, los resultados muestran que en Las Palmas se localizó un 50,6% del presupuesto, contabilizando una cifra total de 99,27 millones de euros, con lo que se incrementó un 74,2% en comparación con el dato anunciado en 2017.

En esta misma línea, el valor de las obras y proyectos publicados por la Administración central en Santa Cruz de Tenerife supuso el 49,4% restante, situándose en los 96,95 millones de euros, un ascenso interanual del 25,9 por ciento.

Retomando los datos globales del Archipiélago, se aprecia que la inversión pública del Estado en Canarias durante 2018, ha resultado un 50,6% menor que la contabilizada al inicio del periodo de crisis.

Esta evolución se ha trasladado a la provincia de Las Palmas, donde el total licitado por la Administración central ha acumulado una caída del 10,4%, mientras que, por el contrario, en Santa Cruz de Tenerife, el valor de licitación durante este periodo se ha elevado a razón de un 18,2 por ciento.

Administración autonómica

Al igual que en el caso anterior, el volumen de licitación de la Administración autonómica en Canarias observó un aumento del 224,6%, en el conjunto del último año.

El valor de estos proyectos se situó en los 306,54 millones de euros a lo largo del pasado ejercicio, localizándose el 90,2% en la provincia más oriental, en la que se anunciaron obras por valor de 276,45 millones de euros, lo que se traduce en un avance interanual del 504,9 por ciento.

En cambio, el montante total de la licitación de esta Administración en las islas occidentales se redujo un 38,3%, lo que implica alcanzar una cifra de 30,09 millones de euros en los doce meses del ejercicio.

En el periodo comprendido entre 2007 y 2018, la licitación publicada por los organismos y entidades dependientes del Gobierno canario se ha aminorado un 57,5% en el conjunto del Archipiélago, acumulando 415,23 millones de euros menos.

Administración local

En lo que respecta al valor de licitación de las Administraciones locales, este contabilizó un total de 497,44 millones de euros al cierre de 2018, con lo que se aprecia un avance interanual del 40,5%, en relación con el dato apreciado el ejercicio precedente.

Este resultado se trasladó a ambos términos provinciales, si bien, el volumen de licitación se elevó con algo más intensidad en Las Palmas, donde anotó un repunte interanual del 41,9%, con un montante total de 236,68 millones de euros.

En Santa Cruz de Tenerife, el valor observado durante 2018 resultó un 39,2% superior al que se contabilizó un año antes, alcanzando un total de 260,76 millones de euros.

En comparación con 2007, la licitación publicada por estas administraciones en el conjunto regional, experimentó un incremento acumulado del 55,5%, lo que equivale, en términos absolutos, a 177,45 millones de euros adicionales.

LICITACIÓN OFICIAL*. 2007-2018

	ADMINISTRACIÓN CENTRAL		
	LAS PALMAS	SC TENERIFE	CANARIAS
2007	110.819	82.048	397.306
...
2010	60.646	71.998	147.344
2011	56.104	15.693	71.797
2012	11.088	6.894	17.982
2013	55.329	25.566	80.916
2014	63.553	41.355	104.907
2015	71.840	31.337	103.177
2016	83.653	104.932	197.787
2017	56.980	77.022	134.002
2018	99.265	96.950	196.215
07-18	1.208.093	752.385	2.189.070
	Variaciones interanuales		
07-08	310,7	70,0	49,6
...
10-11	-7,5	-78,2	-51,3
11-12	-80,2	-56,1	-75,0
12-13	399,0	270,8	350,0
13-14	14,9	61,8	29,6
14-15	13,0	-24,2	-1,6
15-16	16,4	234,9	91,7
16-17	-31,9	-26,6	-32,2
17-18	74,2	25,9	46,4
07-18	-10,4	18,2	-50,6
	ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA		
	LAS PALMAS	SC TENERIFE	CANARIAS
2007	346.770	353.208	721.767
...
2010	193.805	167.678	361.547
2011	51.604	75.979	127.583
2012	29.199	32.001	61.200
2013	47.715	19.199	66.914
2014	13.388	27.671	41.060
2015	115.206	37.320	152.527
2016	33.295	19.863	53.159
2017	45.703	48.745	94.448
2018	276.446	30.090	306.536
07-18	1.549.960	1.021.043	2.596.468
	Variaciones interanuales		
07-08	-39,7	-72,5	-57,2
...
10-11	-73,4	-54,7	-64,7
11-12	-43,4	-57,9	-52,0
12-13	63,4	-40,0	9,3
13-14	-71,9	44,1	-38,6
14-15	760,5	34,9	271,5
15-16	-71,1	-46,8	-65,1
16-17	37,3	145,4	77,7
17-18	504,9	-38,3	224,6
07-18	-20,3	-91,5	-57,5
	ADMINISTRACIÓN LOCAL		
	LAS PALMAS	SC TENERIFE	CANARIAS
2007	147.606	172.386	319.992
...
2010	241.461	170.629	412.090
2011	44.483	61.003	105.486
2012	74.366	35.578	109.944
2013	87.527	28.930	116.457
2014	182.759	85.735	268.495
2015	76.993	102.406	179.399
2016	122.338	106.647	228.985
2017	166.756	187.334	354.090
2018	236.677	260.762	497.438
07-18	1.605.456	1.393.737	2.999.193
	Variaciones interanuales		
07-08	1,3	-8,8	-4,2
...
10-11	-81,6	-64,2	-74,4
11-12	67,2	-41,7	4,2
12-13	17,7	-18,7	5,9
13-14	108,8	196,4	130,6
14-15	-57,9	19,4	-33,2
15-16	58,9	4,1	27,6
16-17	36,3	75,7	54,6
17-18	41,9	39,2	40,5
07-18	60,3	51,3	55,5

* Miles de euros

Fuente: SEOPAN; Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

TABLA 7.3.2

7.4. PRINCIPALES RESULTADOS

Los datos más recientes de la Contabilidad Regional de España ponen de manifiesto que el VAB asociado a la construcción en Canarias durante 2018 se incrementó en un 8,0 por ciento.

Con este avance, la construcción encadena su cuarto año consecutivo de recuperación tras la fuerte contracción que había acusado durante el último periodo de crisis, aunque lo cierto es que el sector aún está lejos de alcanzar el nivel de participación que registraba al comienzo de la crisis.



GRÁFICO 7.4.1

En el año 2017, la construcción en las Islas generaba el 11,2% de la producción total, medida a partir de los datos de Valor Añadido Bruto en las islas, y al cierre de 2018, el peso del sector en el conjunto de la economía se sitúa en el 6,5 por ciento del VAB total de Canarias.

Pese a ello, el comportamiento más reciente de los indicadores de actividad de este sector apuntan a un avance notable en el último año.

Así, por ejemplo, el número de empresas en el sector ha experimentado un aumento del 5,5%, lo que se traduce en 830 empresas más que en 2017, y los resultados del mercado laboral también arrojan balances positivos.

EMPLEO Y PRODUCTO EN LA CONSTRUCCIÓN. CANARIAS 2007-2018

	VAR. VAB SECTORIAL	VAR. NÚMERO DE EMPRESAS*	VAR. AFILIACIÓN	VAR. OCUPACIÓN	TASA DE PARO
2007	-0,6	9,8	-6,7	13,6	7,9
2008	-4,1	1,2	-34,1	-36,5	33,5
2009	-15,1	-14,6	-14,7	-16,0	34,8
2010	-7,7	-10,8	-13,9	-9,7	29,7
2011	-15,3	-6,0	-14,6	-27,0	35,0
2012	-7,9	-3,2	-17,4	-4,3	30,8
2013	-6,9	-6,8	-8,9	-22,6	34,0
2014	-2,0	-4,3	6,9	5,8	25,8
2015	5,1	1,6	10,6	2,9	25,1
2016	5,0	2,5	8,2	11,5	22,1
2017	10,3	3,6	14,0	6,4	19,9
2018	8,0	5,5	8,6	2,2	18,8

* Cambio metodológico a partir de 2008, debido al uso de la clasificación CNAE 2009

Fuente: INE; Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social

Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

TABLA 7.4.1

VARIACIÓN INTERANUAL DEL EMPLEO EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN. CANARIAS. 2008-2018

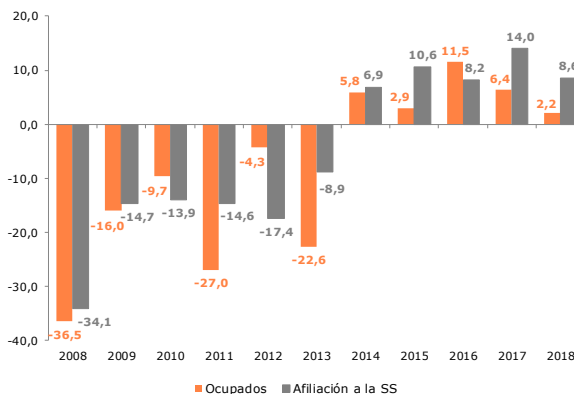


GRÁFICO 7.4.2

El número de trabajadores afiliados a la Seguridad Social en actividades relacionadas con la construcción se incrementó un 8,6%, durante el pasado año 2018, sumando así 4.070 altas adicionales a las estimadas el año anterior.

En este mismo sentido se alinean las estimaciones de la EPA, en las que se advierte que la población ocupada en el sector aumentó un 2,2% interanual, lo que implica 1.000 empleos más que en 2017, situando, además, la tasa de paro en el 18,8% de la población activa, el valor más bajo desde 2007.

Estos datos confirman la tendencia positiva del empleo del sector, que encadena cinco ejercicios consecutivos de crecimiento.

Otros indicadores relevantes para el sector, tales como las ventas mayoristas de cemento, la importación de materiales de construcción, o el precio del metro cuadrado de la vivienda, se alinean con la tendencia positiva de los últimos años que ha experimentado la construcción en Canarias.

La venta al por mayor de cemento mostró un alza del 11,2% en el transcurso de 2018, observando un total de 587.199 toneladas, 59.219 más que en el ejercicio previo; al tiempo que el valor de las importaciones de materiales de construcción se elevó un 5,6%, en un contexto en el que las labores de rehabilitación inmobiliaria han jugado un papel destacado.

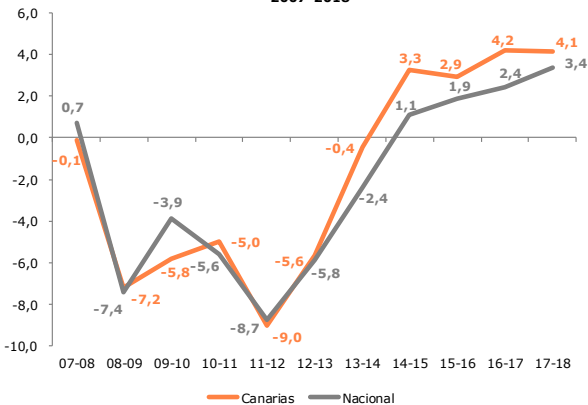
En cuanto al precio medio del metro cuadrado de la vivienda, este alcanzó los 1.467,48 euros, evidenciando un crecimiento del 4,1% si lo comparamos con el correspondiente al año precedente, con lo que ya son cuatro ejercicios consecutivos de incremento. Este resultado supera el ascenso observado por los precios en el conjunto del país, en el que ascendieron un 3,4 por ciento.

Por lo que se refiere a las transacciones inmobiliarias, al término del ejercicio de referencia, se contabilizaron 25.232 operaciones, un descenso del 2,5%, tras anotar en 2017 la cifra más alta desde el inicio de la crisis.

En cuanto a la tipología de las transacciones, el 93,8% del total corresponde a viviendas de segunda mano, tal y como viene sucediendo en los últimos ejercicios.

GRÁFICO 7.4.3

VARIACIÓN INTERANUAL DEL PRECIO DEL METRO CUADRADO DE LA VIVIENDA LIBRE. CANARIAS-NACIONAL. 2007-2018



En lo que concierne a la demanda de edificación, los visados de obra nueva observan un incremento del 15,6%, lo que obedece al ascenso del 19,4% de las licencias para uso residencial, mientras que las de uso no residencial disminuyeron un 3,3% interanual.

Por otro lado, en términos de obra pública, el valor de la licitación oficial sacado a concurso por las distintas Administraciones Públicas a lo largo de 2018 se elevó un 71,7 por ciento. Este comportamiento se extiende a ambas provincias, especialmente, en Las Palmas, donde se observó un repunte del 127,3% con respecto al dato de 2017.

En este mismo periodo, la licitación pública en la provincia de Santa Cruz de Tenerife apuntó un alza del 23,9 por ciento.

En términos absolutos, el valor de licitación en las Islas alcanzó los 1.000,19 millones de euros, de los que 612,39 millones se adjudicarían en Las Palmas, frente a los 387,80 millones sacados a concurso en Santa Cruz de Tenerife.

Atendiendo al detalle de las distintas administraciones públicas en 2018, la licitación ofertada por la Administración central creció un 46,4%, hasta los 196,22 millones de euros; al tiempo que la inversión destinada a obra pública por parte del Gobierno regional computó un avance del 224,6% (212,09 millones adicionales), si la comparamos con la que se registró doce meses antes.

En términos absolutos, el gobierno autonómico publicó un valor de licitación de 306,54 millones de euros, en su mayor parte, un 90,2%, en las islas orientales.

En lo que respecta a la Administración local, el valor de licitación sacado a concurso en el conjunto de 2018, se situó en los 497,44 millones de euros, un ascenso interanual del 40,5% (143,35 millones más).

No obstante, es importante indicar que el nivel de licitación pública, pese a los resultados positivos, se encuentra todavía alejado de los valores de 2007, cuando se publicaron proyectos por valor de más de 1.400 millones de euros, con lo que ha acumulado, al término del pasado año, un descenso de más de 400 millones de euros, en términos de inversión pública.

En síntesis, la gran mayoría de los resultados observados durante 2018 son positivos, fruto de la expansión de la inversión privada y del buen ritmo de la inversión pública.

LICITACIÓN OFICIAL*. 2007-2018

	TOTAL		
	LAS PALMAS	SC TENERIFE	CANARIAS
2007	605.195	607.642	1.439.065
2017	269.438	313.101	582.539
2018	612.388	387.801	1.000.190
07-18	4.600.185	3.427.927	8.282.171
Variaciones interanuales (%)			
17-18	127,3	23,9	71,7
07-18	1,2	-36,2	-30,5
ADMINISTRACIÓN CENTRAL			
	LAS PALMAS	SC TENERIFE	CANARIAS
2007	110.819	82.048	397.306
2017	56.980	77.022	134.002
2018	99.265	96.950	196.215
07-18	1.208.093	752.385	2.189.070
Variaciones interanuales (%)			
17-18	74,2	25,9	46,4
07-18	-10,4	18,2	-50,6
ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA			
	LAS PALMAS	SC TENERIFE	CANARIAS
2007	346.770	353.208	721.767
2017	45.703	48.745	94.448
2018	276.446	30.090	306.536
07-18	1.549.960	1.021.043	2.596.468
Variaciones interanuales (%)			
17-18	504,9	-38,3	224,6
07-18	-20,3	-91,5	-57,5
ADMINISTRACIÓN LOCAL			
	LAS PALMAS	SC TENERIFE	CANARIAS
2007	147.606	172.386	319.992
2017	166.756	187.334	354.090
2018	236.677	260.762	497.438
07-18	1.605.456	1.393.737	2.999.193
Variaciones interanuales (%)			
17-18	41,9	39,2	40,5
07-18	60,3	51,3	55,5

* Miles de euros

Fuente: SEOPAN

Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

Resulta indudable que la construcción ofrece indicios de recuperación, aunque si comparamos los datos actuales con los que se observaban antes del inicio de la crisis, se pone de relieve que los indicadores económicos del sector siguen estando lejos de recuperar los niveles previos a 2007, y no hay que perder de vista que se trata del sector más perjudicado por los efectos de este periodo.

La construcción de nuevas infraestructuras públicas, así como la rehabilitación de edificios residenciales o turísticos, o la atracción de inversiones del exterior, constituyen una vía que brinda muchas posibilidades para el desarrollo del sector.

En este contexto, debe aprovecharse el importante papel que juegan los incentivos que ofrece nuestro Régimen Económico y Fiscal a la hora de impulsar la rehabilitación inmobiliaria y todas aquellas inversiones encaminadas a mejorar el capital productivo y la competitividad, tanto del sector, como del conjunto de la economía canaria.

Para terminar, es necesario redoblar esfuerzos y trabajar para reducir los trámites y las cargas burocráticas excesivas, con el objeto de agilizar los procedimientos de concesión de proyectos y evitar demoras y retrasos innecesarios que puedan perjudicar la inversión inmobiliaria.

TABLA 7.4.2