



# Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Menorca

Mesa de l'Habitatge -11/06/25

Miguel A. Sicilia Carbonero



**INTRODUCCIÓN**

**RESUMEN  
SITUACIÓN**

**DECÁLOGO**

**LA TÉCNICA  
APLICADA A LA  
ARQUITECTURA**

**SOBRECOSTES**

**ALQUILER**

**EDIFICIOS  
EXISTENTES**

**CONCLUSIONES**

## La situación actual: datos y realidades

- La vivienda se ha convertido en un bien inaccesible: tanto el **alquiler como la compra** están fuera del alcance de buena parte de la población local.
- Escasez de vivienda habitual por efecto de:
  - Alquiler turístico y segunda residencia (más del 30% del parque en algunas zonas).
  - Falta de suelo urbanizable o disponible.
  - Dificultades administrativas para ejecutar proyectos (licencias, trabas urbanísticas, oposición social).
- Baja eficiencia energética y antigüedad del parque: más del 60% de las viviendas tienen más de 40 años y necesitan rehabilitación.

INTRODUCCIÓN

RESUMEN  
SITUACIÓN

DECÁLOGO



## Una mirada constructiva: Decálogo para abordar la escasez de vivienda en España

- 1. Aumento de la oferta de vivienda**
- 2. Agilización de la transformación y gestión del suelo**
- 3. Unificación normativa, agilidad y mejoras en el proceso de concesión de licencias**
- 4. Fiscalidad adecuada y financiación accesible**
- 5. Colaboración público-privada efectiva**
- 6. Impulso a la rehabilitación y regeneración urbana**
- 7. Apostar por la industrialización, la sostenibilidad y la calidad arquitectónica**
- 8. Más mano de obra cualificada**
- 9. Garantizar una dotación presupuestaria suficiente y estable**
- 10. Pacto de Estado por la vivienda**

## INDUSTRIALIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODULAR

- Fomentar la **construcción industrializada** y prefabricada:
  - Reduce entre un 30-40% el coste y los plazos de ejecución.
  - Mejora el control de calidad y sostenibilidad.
  - Es especialmente adecuada para promociones públicas, cooperativas o fórmulas mixtas.
- Crear en Menorca un **centro técnico de montaje modular**, aprovechando la experiencia local en construcción y logística.

## OPTIMIZACIÓN DE PROCESOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS

- Implantación de sistemas **IA** para:
  - Automatizar revisiones de proyectos según CTE, ordenanzas y normativas urbanísticas.
  - Proyectos Estandarizados.
  - Acortar los plazos de concesión de licencias.
  - Mejorar la trazabilidad del proceso constructivo, garantizando eficiencia y calidad.
  - Cambio de modelo, de normativas y del sistema que conocemos.
  - Inversión de las Tecnológicas en el sector de la construcción.

***“La Inteligencia Artificial no nos quitará del mercado, es el Técnico que sepa utilizar la Inteligencia Artificial la que nos quitará del mercado.... ¿Y a la Administración? ”***

## OPTIMIZACIÓN DE PROCESOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS

- **Incentivos a la construcción y rehabilitación**

- Reducción fiscal y bonificaciones para:
  - Viviendas construidas bajo estándares energéticos avanzados.
  - Promotores que incorporen industrialización y materiales sostenibles.
- Programas de ayudas con **tramitación técnica asistida**: los colegios pueden colaborar facilitando la documentación técnica a los ciudadanos.

- **Gestión eficiente del alquiler asequible**

- Potenciar convenios público-privados donde el sector técnico colabore en:
  - Gestión técnica y mantenimiento de parques públicos de alquiler.
  - Certificación técnica de calidad y confort.
- Establecimiento de un **modelo de alquiler a precio limitado con garantía técnica**: viviendas durables, eficientes y gestionadas con criterios profesionales.

## **CERTIFICADO DE GARANTÍA TÉCNICA**

- **Garantizar la situación actual del inmueble:**
  - Físicamente
  - Urbanísticamente
  - Económico

## **FORMACIÓN DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA**

- PROGRAMA DE FORMACIÓN EN GARANTÍAS PROFESIONALES DE UP
- FORMACIÓN CONTINUADA
  - Plataforma de Desarrollo Profesional Continuo de la Arquitectura Técnica (DPC)

## **BONIFICACIÓN DEL TRANSPORTE DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN: UNA MEDIDA ESTRUCTURAL**

- La construcción en Menorca sostiene el **sobrecoste derivado del transporte marítimo**.
- Implicación en el precio final de las viviendas. Doble Insularidad.
- Costes logísticos un 15-30% superiores a zonas peninsulares.
- Aumento de precios finales sin mejora en la calidad.
- Disuasión para proyectos de construcción industrializada o modular que requieren transporte preciso y volumen. 2D.

## **GESTIÓN DE LOS AGENTES INTERMEDIARIOS**

- Sobrecoste de intermediación / captación: 7%-10%.
- Regulación del mercado de información asimétrica.

### PROPUESTAS

#### **Bonificación parcial del transporte marítimo**

- Al estilo del **descuento de residente** en billetes, pero aplicado a mercancías justificadas para vivienda.
- Una tarifa reducida o subvención directa a empresas que transporten materiales debidamente certificados como destinados a construcción o rehabilitación de vivienda permanente.

#### **Sistema de trazabilidad y control digital**

- Implantación de una **plataforma digital pública** donde:
  - Se registren las mercancías, origen, destino y proyecto receptor.
  - Se justifique que el destino es una obra residencial o rehabilitación con uso legal de vivienda habitual.
  - El Colegio o técnicos competentes puedan validar documentalmente el uso de esos materiales.
- Esta trazabilidad permitiría limitar abusos, priorizar vivienda asequible y mejorar la eficiencia del gasto público.

## FOMENTO DE LA INDUSTRIALIZACIÓN SIN PENALIZACIÓN INSULAR

- Si queremos apostar por sistemas modulares y construcción industrializada —que reducen tiempo, costes, residuos y emisiones— no podemos ignorar que hoy esos sistemas **llegan a Menorca con un coste logístico que los hace inviables** en comparación con la península.
- Con esta bonificación al transporte:
  - Se equipara el coste final al de otras regiones.
  - Se favorece la **implantación local de soluciones técnicas avanzadas** sin desventaja estructural.
  - Se facilita la implantación de promociones de vivienda pública, cooperativas o iniciativas innovadoras que ya trabajan con industrialización.

## ABARATAR COSTES

### **IMPACTO ESPERADO**

- Ahorro estimado por vivienda: entre 15.000 y 20.000 € en promociones medianas.
- Mayor viabilidad técnica de proyectos innovadores o sostenibles.
- Creación de un circuito logístico más eficiente y planificable.
- Posibilidad futura de abrir una **plataforma logística para materiales de construcción en el Puerto de Mahón o Ciutadella**, con acuerdos con operadores marítimos y empresas locales.

# ALQUILER

## **SITUACIÓN**

- Alquiler turístico de corta duración. Mayor Rendimiento.
- Falta de Seguridad Jurídica ante impagos.

## **CAMBIO DE CONCEPTO EN EL ALQUILER**

- Fomentar la rehabilitación de inmuebles.
- Incentivos Fiscales al alquiler de larga estancia:
  - Reducciones fiscales ampliadas en el IRPF.
  - Bonificaciones en el IBI y otros tributos locales si se destina a vivienda habitual con contrato superior a 1 año.
  - Profesionalizar el arrendamiento estable. Agilización administrativa y Seguridad Jurídica.

## ALQUILER

### **PENALIZAR FISCALMENTE EL USO TURÍSTICO (EN ZONAS QUE COHABITA RESIDENCIAL)**

- Mayor tributación como actividad económica.
- Mayor control sobre licencias y usos.
- Eliminar deducciones fiscales si se destina a alquiler vacacional.

### **CONCLUSIÓN**

Estas medidas, aplicadas de forma conjunta y coherente, permitirían **reducir la rentabilidad especulativa del alquiler turístico** y hacer **más atractiva y sostenible la opción del arrendamiento a largo plazo**, repercutiendo directamente en una **bajada progresiva de los precios del alquiler habitual** y mejorando el acceso a la vivienda para la población residente.

PERMITIR EL USO RESIDENCIAL EN CIERTAS ZONAS TURÍSTICAS

## **ZONAS CONSTRUÍDAS**

- Pabellones de La Mola, Base Naval y San Isidro. Edificios Públicos.
- Zonas en desuso de las diferentes Administraciones.

## **PROPUESTA**

- Acondicionar edificios existentes para personal de la Administración:
  - Policía, Personal Sanitario, Funcionarios Públicos etc.
- Viviendas Reguladas por la Administración.

## **CONTRAS:** Gestión de los Recursos Naturales

- No trata de más población, trata de recolocar personal actual.

### **CONCLUSIÓN: DEL DIAGNÓSTICO A LA ACCIÓN**

- El reto de la vivienda no se resuelve con una sola medida, pero sí con una **estrategia coordinada, profesional y basada en evidencia técnica**.
- Desde el Colegio de la Arquitectura Técnica de Menorca proponemos:
  - Crear una **unidad técnica insular de vivienda asequible**, que coordine iniciativas públicas y privadas.
  - Apostar por una **agenda de innovación en construcción**, incorporando IA, BIM, prefabricación y sostenibilidad como pilares.
  - **Bonificar** desde la Administración por la apuesta en vivienda e innovación.
  - Adaptar **zonas construidas** a viviendas residenciales.
  - Trabajar con la administración para que el técnico tenga **voz y voto en la estrategia habitacional**.
  - **SEGURIDAD JURÍDICA.**



***"La VOLUNTAD es el motor que impulsa nuestros sueños hacia la realidad"***

GRACIAS

Miguel A. Sicilia Carbonero