

# Inmobiliaria

Lunes 18 de agosto de 2003

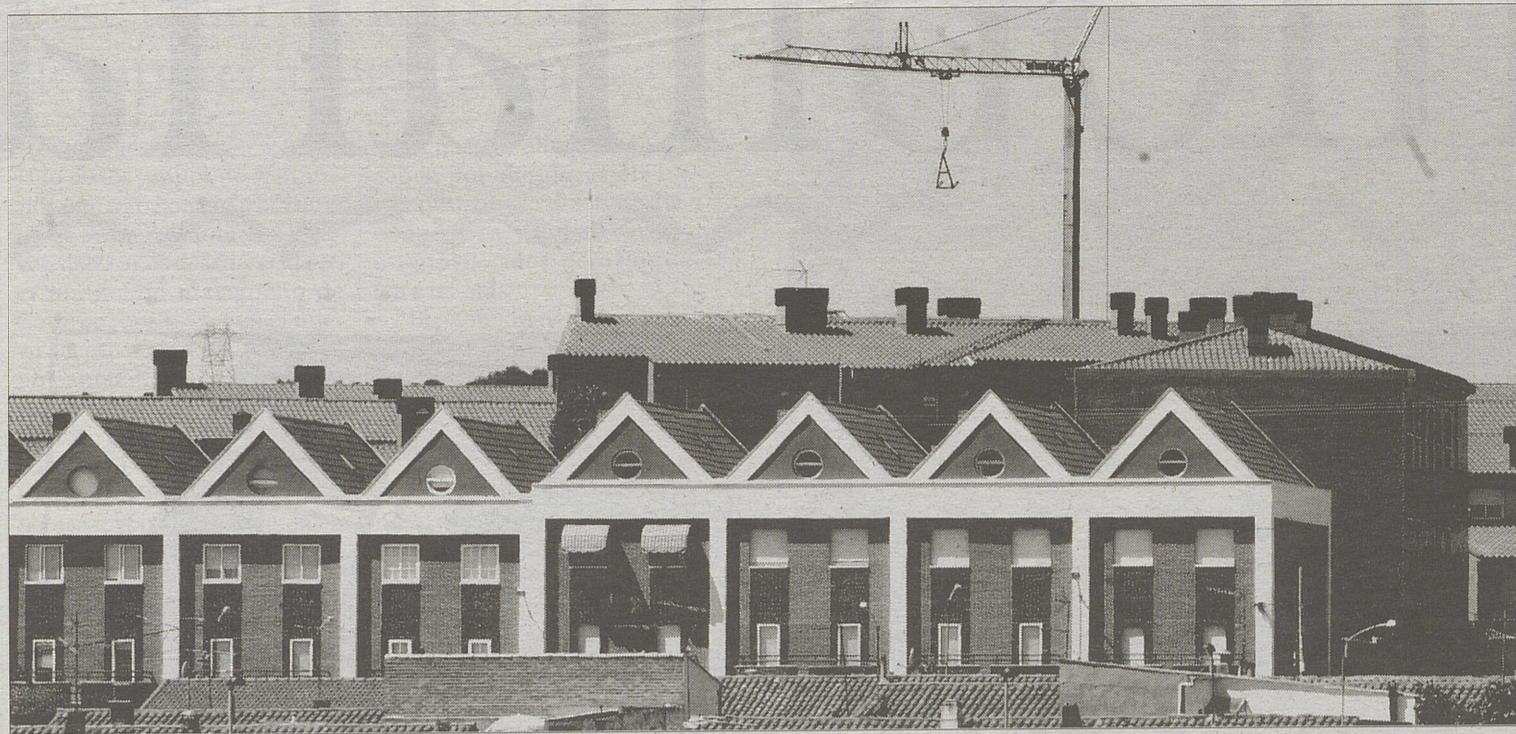


**Bioarquitectura: Hogar, ecológico hogar**

**Comercial: De comercio a domicilio**

**Social: UGT pide más viviendas protegidas**

## Bioarquitectura



Los materiales empleados en las construcciones convencionales no suelen respetar el medio ambiente.

# Hogar, ecológico hogar

La vorágine constructora que atraviesa España está detrás, indirectamente, del auge de las construcciones erigidas sobre tradiciones arquitectónicas milenarias y respetuosas con el medio ambiente. La bioarquitectura está surgiendo del ostracismo como una opción alternativa a las viviendas convencionales, pese al desconocimiento de muchos clientes potenciales y a que resultan entre un 15-20% más caras.

José Marcos

Nadie duda de que la construcción genera unos pingües beneficios, aunque el actual ritmo de edificación repercute en la calidad del producto final. Sus detractores aseguran que la arquitectura moderna ha terminado por enfocarse en los aspectos tecnológicos y económicos, descuidando los factores humanos, sociales, culturales y ambientales.

Los principios de la bioarquitectura –adaptación de las viviendas al clima y al entorno– han cobrado forma e importancia a medida que aumentaba la concienciación de hombres y mujeres. “Cada día va a más”, asegura el constructor bioclimático Antonio Raya, de la promotora y constructora de viviendas Raycons S. L., “aunque debería existir una ordenanza [en España] para que la gente estuviese más informada”.

### Ahorro de energía

Los diseños adaptados a las condiciones de vida –varían con el número de individuos que comparten la vivienda–, la calidad de los materiales, la funcionalidad de las construcciones o las condiciones bioclimáticas ganan adeptos a medida que se conocen sus ventajas. Una de ellas es el ahorro de hasta el 10% de la energía y el agua consumidas al año, en las que influyen el diseño y la orientación del edificio: si se tienen en cuenta se aprovecha

mejor la luz del sol y se logra que la vivienda no sea un horno en verano ni un infierno polar durante el invierno. El empleo de sistemas que impiden el derroche, que depuran los vertidos –el agua se puede reutilizar tras este proceso– y la apuesta por las energías renovables también contribuyen a unos costes menores.

Aunque tiene sus peros. “Al contrario de lo que ocurre en los sectores hostelero e industrial, la fotovoltaica no es rentable en el ámbito doméstico porque la producción es mínima”, incide Antonio Raya. Motivo por el que la Administración Central y las Co-

munidades Autónomas subvencionan hasta el 50% de los colectores solares.

### La importancia del entorno

La ubicación del futuro hogar es otra de las condiciones *sine qua non* para los constructores bioclimáticos. La finalidad de las prospecciones es detectar posibles fallas geológicas y corrientes telúricas o de aguas subterráneas que puedan afectar al edificio y a sus inquilinos. “De este modo evitamos cruces de energías que pueden provocar malestar y hasta enfermedades. Por eso es tan importante selec-

cionar bien el terreno e incluso el lugar en el que levantaremos cada una de las habitaciones”, sentencia Raya.

Otra de las características que distinguen a la arquitectura biológica de la convencional es la utilización de materiales naturales –de tal modo que su impacto medioambiental no sea nocivo– en la construcción (madera, piedra...). Los expertos aconsejan utilizar los recursos locales, que no deben contener elementos tóxicos, como cloro o PVC. El problema es que, por ejemplo, las pinturas biológicas –como el resto de elementos–, las más respetuosas con la naturaleza y carentes de elementos nocivos para la salud, disparan los presupuestos.

El principal inconveniente de las casas ecológicas es su precio, entre un 15 y un 20% superior –variará en función de las características del producto final– al de las construcciones convencionales. “En teoría debería ser un tipo de construcción más barata, pero la práctica demuestra que es más cara por la baja demanda”, señalan desde Raycons S.L. Los empresarios de este campo de la construcción tan especializado son optimistas y argumentan que, pese a que la demanda dista mucho de sus expectativas de negocio, los costes no son tan desproporcionados. Y más ahora, con unos precios que exigen a las familias hipotecarse de por vida.

### Más información

#### ► TRADICIONES

#### Principios del feng shui

La construcción de las casas ecológicas combina las nuevas tecnologías y tradiciones procedentes del extremo Oriente. Una de ellas es el feng shui, entendida por los antiguos como el arte de encauzar y conservar la energía vital. ¿Cómo aplicarlo a una vivienda? Evitando las estructuras irregulares o eligiendo el color adecuado para cada estancia.

#### ► PLAZAS HOTELERAS

#### El futuro del sector hotelero

La hostelería es otro de los campos de experimentación de la bioarquitectura, aunque de momento las plazas hoteleras respetuosas con el medio ambiente se cuentan con los dedos de una mano. El Aparthotel Venus Albir, a tres kilómetros de Benidorm (Alicante), es pionero en España: la mayoría de los materiales son biológicos y dispone de colectores solares y de recogida de aguas pluviales.

## La construcción seguirá tirando de la economía

La construcción continuará impulsando a la economía española en el periodo 2003-2004 según el informe sectorial anual de las Cámaras de Comercio. Y no sólo eso: será el tercer sector que experimente un mayor crecimiento (4,3%), aunque sufrirá una desaceleración en la producción y en el empleo.

La organización vaticina que la construcción crecerá durante lo que resta de año y en 2004, aunque menos que el pasado ejercicio, con una media de crecimiento del 4,3% frente al 4,7% de 2002. Las previsiones de las Cámaras apuntan a un cambio de tendencia en el sector, ya que, según el análisis, la obra civil sustituirá a la construcción residencial como motor de desarrollo, con un crecimiento moderado del empleo del 3,4%, siete décimas por debajo del año pasado.

El estudio prevé una recuperación gradual de la economía española a finales de este año, y augura que el crecimiento se afianzará en 2004, impulsado en parte por la construcción, donde se espera una evolución superior a la de otros sectores, en especial de los “servicios culturales a la venta” tanto en producción como en empleo.

## UGT pide más viviendas protegidas

UGT exige al Gobierno que elabore, en consenso con las Comunidades Autónomas y las centrales sindicales, un Plan Estatal de Viviendas que contribuya a recuperar los niveles de vivienda protegida de los años 80. Durante la etapa del Partido Popular, el volumen de viviendas protegidas ha bajado desde el 30% registrado hace dos décadas hasta el 11% actual.

El sindicato denuncia que la política del Ejecutivo sobre vivienda se ha basado “única y exclusivamente en dar prioridad a la construcción de viviendas de precio libre sobre las de protección oficial”.

La central sindical dirigida por Cándido Méndez asegura que la vivienda se ha convertido en un mercado de inversiones especulativas procedentes de los ahorradores que han dejado de confiar en la Bolsa, lo que ocasiona, junto a otros factores –como la escasez de viviendas en alquiler–, una persistente subida de los precios, incluido el del suelo.

## La demanda de viviendas bajará el año que viene

Increíble pero cierto. Tras varios años de aumentos significativos, la demanda de viviendas se frenará a lo largo de 2004 debido al incremento de los costes de financiación de los créditos hipotecarios, que crecerán por primera vez desde 2000—en línea con el esperado aumento de los tipos de interés—, según el Servicio de Estudios del BBVA.

El sector de la construcción, principal motor del crecimiento de la economía española en los últimos años, experimentará aumentos más moderados en 2004, junto con la moderación del gasto de los hogares, que se compensará por la recuperación de la economía internacional.

El BBVA indica que la caída de los tipos de interés reales y el impulso de la reforma del IRPF, que están facilitando el aumento del gasto en este año, dejarán de tener un efecto acelerador sobre la actividad en 2004. La entidad financiera señala que, aunque todavía existe "incertidumbre" sobre el momento del inicio de esta recuperación y en cuanto a su intensidad, se espera un crecimiento del 1,5% en la UE y del 3% en Estados Unidos para el próximo año.

El servicio de estudios del BBVA advierte de que el efecto expansivo de la mayor demanda externa en 2004 puede frenarse por un aumento de los precios españoles respecto al exterior, a lo que se unirá la apreciación del euro frente al dólar. Ambos factores originarían una pérdida de competitividad a la economía española.

# De comercio a domicilio

No se puede transformar un local en una nueva vivienda sin contar con el resto de los vecinos del edificio; se necesita que la junta de propietarios apruebe el cambio por unanimidad. Pero esto no es todo. El Ayuntamiento debe conceder una cédula de habitabilidad que acredite que la futura residencia cumple los requisitos que establece la normativa urbanística municipal.

Manuel Planelles

Para convertir un local comercial en una vivienda no sólo hace falta ser un manitas. No basta con hacer unas pequeñas reformas y disfrutar del nuevo hogar. Se deben seguir unos trámites.

Lo primero que se debe saber es que nunca se puede alquilar un local comercial como vivienda. En la escritura en la que se formaliza la creación de una propiedad horizontal, que normalmente se firma en cuanto se finaliza la obra, se establecen las características de las fincas: el número de pisos, el número de locales comerciales... Para conseguir que cambie la denominación de una de estas zonas se necesita que la Junta de Propietarios lo apruebe por unanimidad, ya que es una mutación que afecta a la configuración del inmueble. Normalmente, cuando la Junta aprueba la transformación, también modifica las cuotas que se deben pagar a la comunidad de vecinos.

### Ayuntamientos

Pero antes de someterse a la junta de propietarios hay que pasar otros trámites burocráticos. El Ayuntamiento debe decidir si el local cumple con las exigencias para ser un comercio o una vivienda, es decir, el Ayuntamiento es el encargado de conceder la cédula de habitabilidad.

Para solicitar este documento es necesario presentar en el de-



Un local comercial puede transformarse en vivienda.

partamento dedicado al Urbanismo el certificado final de obra y habitabilidad. Este documento debe estar firmado por un arquitecto o por un aparejador (arquitecto técnico). También se necesita presentar la licencia municipal de las obras, en la que se autorice la transformación del

local comercial en vivienda. Además, se debe entregar la licencia de primera ocupación. Pero esto no es todo. Es necesario presentar un certificado de habitabilidad. Este documento, que también tiene que estar firmado por un arquitecto o aparejador, es el que acredita que el an-

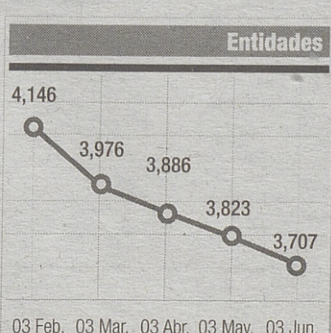
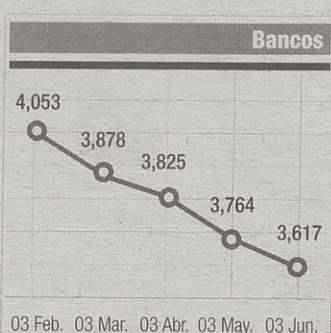
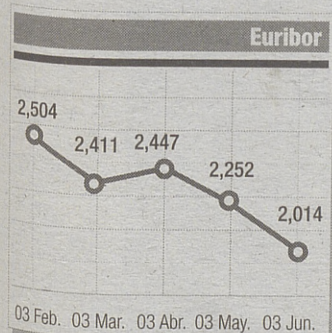
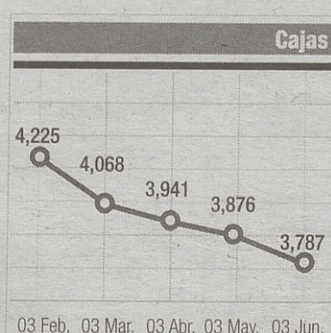
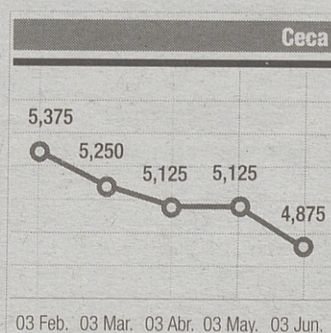
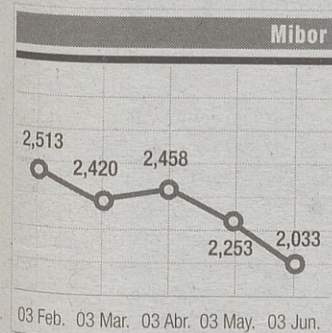
tiguo local comercial cumple las condiciones mínimas para ser utilizado como vivienda. En algunos ayuntamientos además se solicitan otros documentos, por lo que es recomendable consultar cada caso con el departamento de Urbanismo.

### Cédula de habitabilidad

Un vez que se han presentado todos los documentos necesarios, y si estos están en regla, el Ayuntamiento concede la cédula de habitabilidad. En ella se acredita que la nueva vivienda cumple con las condiciones legales de salubridad e higiene requeridas para una comunidad de vecinos. Este documento también garantiza que la nueva vivienda cumple con las normas urbanísticas de cada municipio. Además, la cédula de habitabilidad es el documento que permite la contratación de los servicios que se requieren en una vivienda como, por ejemplo, el suministro de agua o de electricidad.

Algo muy parecido ocurre con los áticos y trasteros. En muchas comunidades de vecinos algún propietario decide acondicionar la buhardilla. En este caso, se necesita obtener el voto favorable de la mayoría de los propietarios en la junta, siempre que hayan asistido más de la mitad de los vecinos; si no, se debe convocar otra reunión en la que bastará para la aprobación los votos favorables de la mayoría de los asistentes.

## TIPOS DE INTERÉS DE REFERENCIA



## PRECIO DE LA VIVIENDA

Euros por metro cuadrado	6/2003	Variación %
■ Andalucía	1.280	23,3
■ Aragón	1.566	24,9
□ Asturias	1.694	17,9
■ Baleares	1.393	26,9
□ Canarias	1.414	11
■ Cantabria	1.612	19,5
■ Castilla-La Mancha	1.468	19,3
□ Castilla y León	1.091	17
□ Cataluña	2.478	14,1
□ Valencia	1.158	17
■ Extremadura	931	26,9
□ Galicia	1.175	10
■ Madrid	2.644	22,2
□ Murcia	1.147	15,3
□ Navarra	1.623	14,7
□ País Vasco	2.255	14,3
■ La Rioja	1.308	22,1
Media	1.802	18,8
■ Por encima de la media.		

Fuente: Sociedad de Tasación.

EN LA RED

Profesionales

**Consejo de los Administradores de Fincas.** Plza. Marqués de Salamanca, 10. 28006 Madrid. Tel: 91 575 73 69. www.cgcafe.org

**Consejo General de la Abogacía.** Paseo de Recoletos, nº 13. 28004 Madrid. Tel: 91 523 39 78. www.cgae.es

**Consejo de Colegios Arquitectos.** Paseo de la Castellana, nº 12, 4º. 28001 Madrid. Tel: 91 435 22 00. www.cscae.es

**Colegio de los Registradores.** C/ Príncipe de Vergara, 72. 28006 Madrid. Tel: 91 563 14 70. www.registradores.org

Administración

**Ministerio de Fomento**  
Nuevos Ministerios.  
Paseo de la Castellana, 67. 28071 Madrid.  
Tel: 91 597 70 00  
www.mfom.es

**Catastro**  
Paseo de la Castellana, 272. 28071 Madrid.  
Tel: 902 37 36 35.  
www.catastro.minhac.es

**Instituto Nacional de Consumo.** C/ Príncipe de Vergara, 54. 28006 Madrid.  
Tel: 91 431 18 36  
www.consumo-inc.es

Búsqueda de inmuebles

**Portae**  
Tel: 902 529 529  
portae@portae.com  
www.portae.com

**Globaliza**  
Tel: 902 152133  
www.globaliza.com

**Look&Find**  
Tel: 901303031  
info@lfspain.com  
www.lfspain.com

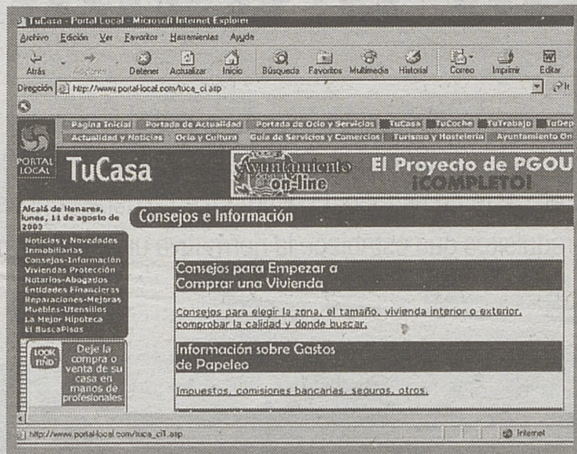
**Inmueble.com**  
Tel: 639987553  
info@inmueble.com  
www.inmueble.com

Consultoras

**Tinsa**  
Tel: 91 372 75 00.  
tinsainfo@tinsa.com  
www.tinsa.com

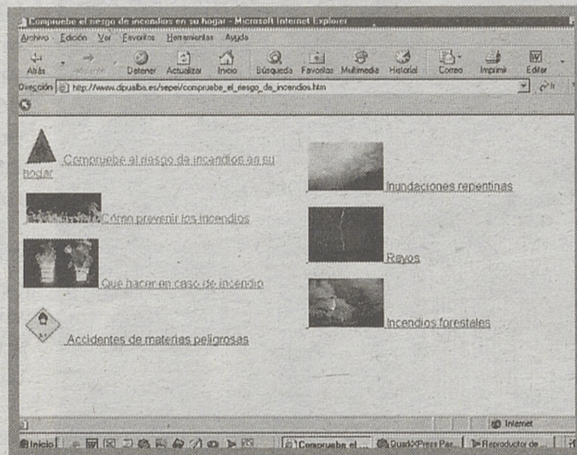
**Aguirre Newman**  
Tel: 91 3191314,  
934395454 y  
952902864  
asesores@  
aguirrenewman.es  
www.aguirrenewman.es

**CB Richard Ellis**  
Tel: 91 598 1900  
y 93 444 7700.  
www.cbrichardellis.es



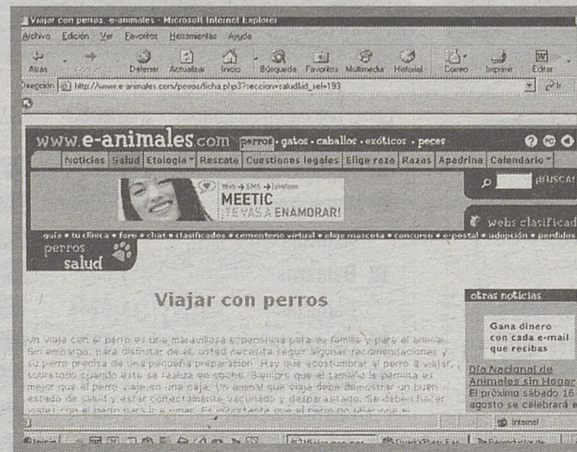
Consejos básicos sobre la vivienda

¿Interior o exterior? ¿Qué tipo de impuestos hay que pagar cuando se adquiere una nueva casa? ¿Cómo se formaliza una hipoteca? A la hora de comprar una vivienda las dudas son continuas. Por eso es aconsejable visitar páginas como ésta ([http://www.portal-local.com/tuca\\_ci.asp](http://www.portal-local.com/tuca_ci.asp)), en la que aparecen soluciones a las dudas más comunes. También hay información sobre cómo poner en venta la casa.



Para prevenir incendios en casa

Cualquier prevención es poca para impedir que las viviendas, repletas de aparatos eléctricos, salga ardiendo. La página de la Diputación de Albacete tiene un completo apartado ([http://www.dipualba.es/sepei/compruebe\\_el\\_riesgo\\_de\\_incendios.htm](http://www.dipualba.es/sepei/compruebe_el_riesgo_de_incendios.htm)) en el que se encuentran multitud de consejos para evitar el fuego dentro de casa. También señala cómo actuar en caso de que se produzca un incendio: lo más importante es mantener la calma.



El perro, también de vacaciones

Llegan las vacaciones y no se sabe qué hacer con el perro. La peor solución es abandonarlo. Si se puede, lo conveniente es llevarlo también de vacaciones, aunque para ello haya que tomar una serie de precauciones. En esta página ([http://www.e-animales.com/perros/ficha.php3?seccion=salud&id\\_sel=193](http://www.e-animales.com/perros/ficha.php3?seccion=salud&id_sel=193)) se encuentran varios consejos. Incluye una guía de hoteles que aceptan mascotas.

HIPOTECAS

	Interés fijo				Variable				
	Interés nominal (%)	Comisión apertura y cancela. (%)	TAE (%)	Plazo máx. (años)	Interés nominal (%)	Tipo de revisión (%)	Comisión apertura y cancela. (%)	TAE (%)	Plazo máx. (años)
SCH	6,50 6,65	A: 1 C: 2,5	6,84 6,96	15 20	4,5 4,75	IRPH+0 E+1	A: 1 C: 1	4,03 3,57	30 30
BBVA	5,95 6,50	A: 1,5 C: 4	6,38 6,85	12 20	4,40 4,75	E+0,6 IRPH+0,1	A: 0,2-1,5 C: 1	3,08 4,26	30 30
La Caixa	5,40	A: 0,75 C: 1	5,60	10	4,75 5	E+1,25 IRPH+0,25	A: 1,25-1 C: 1	3,78 4,44	30 30
Banco Popular	5,60	A: 0,4 C: 2	5,84	15	4,75 4,95	E+0,75 IRPH+0,25	A: 0,8-1 C: 0	3,29 4,39	35 30
Caja Madrid	6,75 7,25	A: 1,5 C: 2	7,12 7,65	20 20	3,50 3,75	IRPH+0,15 E+1,50	A: 1,5 C: 1	4,18 4,18	20 20
Banco Sabadell	5,25 6	A: 1,5 C: 4	5,69 6,32	10 20	5,25 5	E+1 IRPH+0,1	A: 1 C: 1	3,75 4,25	30 30
Banesto	5,70	A: 0,75 C: 2	5,95	15	3,49 4,95	E+0,45 IRPH+0,2	A: 0-1 C: 1	2,95 4,19	30 30
Ibercaja	7,25	A: 1,25 C: 2,5	7,67	15	4,50 4,75	IRPH+0,25 IRPH+0	A: 1,25-1 C: 1	4,36 4,1	25 30
Bankinter	7	A: 1 C: 2,5	7,40	15	4,75	E+1	A: 1 C: 1	3,59	35
Banco Pastor	--	A: -- C: --	--	--	4,75 4,95	IRPH+0 E+0,9	A: 0,85-1 C: 1	4,12 3,63	35 35
Barclays Bank	--	A: -- C: --	--	--	2,90 4,75	E+0,45 IRPH+1	A: 0-1 C: 1	2,93 3,71	30 30
Banco Urquijo	7,90	A: 2 C: 5	8,55	12	4,95	E+1	A: 2 C: 5	3,85	20
B. Zaragozano	5,75 6	A: 1,5-1 C: 4	6,17 6,31	12 15	3,75 4,50	E+0,45 E+0,80	A: 0,5-1,5 C: 0,5-1	2,99 4,1	25 25
Deutsche Bank	5,25 7,50	A: 1-0,75 C: 3	5,59 7,92	10 10	4,75	E+0,75	A: 0,75 C: 1	3,51	30
C. San Fernando	--	A: -- C: --	--	--	2,70	E+1	A: 1 C: 1	3,48	30
Cajasur	--	A: -- C: --	--	--	4,50	E+1	A: 1 C: 0,75	3,59	30
El Monte	7,25	A: 1,25 C: 2,5	7,71	15	5,90	IRPH+0	A: 2 C: 1	4,40	30
Unicaja	6,75	A: 1,25 C: 3	7,22	12	--	--	A: -- C: --	--	--
Banco Atlántico	7	A: 1,5 C: 4	7,49	12	2,25 4,25	E+0,85 IRPH+0,25	A: 1-1,5 C: 1-1	3,37 4,40	25 25
Halifax	--	A: -- C: --	--	--	3,25 4,50	E+1 E+0,75	A: 1-1 C: 1-1	3,45 3,39	30 30
C. Mediterráneo	7	A: 1,5 C: 4	7,23	12	--	--	A: -- C: --	--	--

	Interés fijo				Variable				
	Interés nominal (%)	Comisión apertura y cancela. (%)	TAE (%)	Plazo máx. (años)	Interés nominal (%)	Tipo de revisión (%)	Comisión apertura y cancela. (%)	TAE (%)	Plazo máx. (años)
Banco Popular	5,4 5,8	A: 0,3-0,5 C: 2	5,59 6,01	10 20	3,95 4,5	E+0,45 E+0,60	A: 0,3-0 C: 0,0	2,99 3,25	30 20
eBankinter	--	A: -- C: --	--	--	3,20	E+0,35	A: 0,3 C: 0	2,85	40
Ibanesto.com	5,70	A: 0,75 C: 2	5,97	15	2,95	E+0,45	A: 0,3 C: 1	2,93	30
Oficina Directa	--	A: -- C: --	--	--	3,60	E+0,40	A: 0 C: 1	2,93	35
Patagon.es	--	A: -- C: --	--	--	2,90	E+0,49	A: 0 C: 1	2,84	30
Uno-e	6,70	A: 1 C: 2,5	6,02	12	3,90	E+0,65	A: 0,4 C: 1	3,19	20

(vt: Valor de tasación. IRH: Índice de Referencia de los Préstamos Hipotecarios. E: Euribor. Caj: Tipo de referencia de las cajas).