

## TASACIÓN DE VIVIENDA

Tasaciones Hipotecarias (www.tasacionesh.es), empresa de BNP Paribas, realiza gratuitamente la tasación de la vivienda de un lector. Dónde dirigirse: abcspesiales@tallercorporativo.com

### Piso reformado en Chamberí

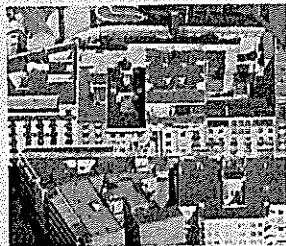
Sexto con ascensor en la calle Viriato de Madrid con una superficie construida de 71 m<sup>2</sup>. Interior con vistas a un gran patio de manzana. Reformado completamente en 2003 (incluido saneamiento, fontanería y electricidad), cuenta con calefacción individual de gas. En 2010 se renovó la instalación eléctrica, el ascensor y el tejado del edificio, entre otras obras.

Las vistas de este piso y su altura, a pesar de ser interior, mejoran el valor de esta vivienda, con calidades interiores medias-altas.

La zona, entre las calles de Santa Engracia y Bravo Murillo, al ser céntrica, tiene un buen mercado para el alquiler, cuya renta se estima por la herramienta TH-AVM en 850 €/mes. La pirámide poblacional muestra que

es una zona con muy poca población por debajo de los 25 años de edad, pero con colegios y centros sanitarios cercanos.

En venta, esta zona céntrica del distrito Chamberí presenta grandes diferencias de precios de oferta, donde por un ático se piden 9.500 €/m<sup>2</sup>. Para este piso, hemos calculado un precio unitario aproximado de 3.507 €/m<sup>2</sup>, por lo que su valor se posiciona en 249.000 €, con un intervalo de confianza de un 9%.



## CONSULTORIO

Asesoría gratuita. ABCPisos.com ofrece un servicio gratuito de consultas sobre cuestiones relacionadas con vivienda -compraventa y alquiler-, comunidades de vecinos, fiscalidad... etc. Dónde dirigirse. Correo electrónico: abcspesiales@tallercorporativo.com

### Derecho de información de los vecinos

El administrador ha entregado a un vecino una copia del presupuesto de la empresa contratada para reformar el portal. ¿Tienen derecho los vecinos a conocer la información detallada de cada partida y los datos de contacto de la empresa o solo la cantidad final? ¿El administrador puede dar esta información sin preguntar antes al presidente?

Cualquier propietario de una finca sujeta a la Ley de Propiedad horizontal puede exigir al administrador/a de la misma la exhibición de la documentación de la comunidad de propietarios para obtener las notas que considere oportuno, salvo que contengan datos de naturaleza personal protegidos por la legislación vigente, en cuyo caso, el administrador podrá negarse a mostrar dichos documentos.

En el caso planteado, sobre documentación relativa a un presupuesto de una obra, que contiene datos de la empresa de la que ha resultado aprobado el referido presupuesto y el contenido del mismo, no existe obstáculo alguno para que sea exhibido a cualquier propietario integrante de la comunidad, por cuanto no contiene datos personales protegidos por la Ley.

En todo caso, dicha exhibición documental no requiere información previa al presidente, ni autorización de éste.

### Ascensor suspendido

En mi comunidad quieren suspender el servicio de ascensor por falta de recursos económicos. ¿Es esto posible? ¿Que mayoría es necesaria para acordar dicha medida?

Aunque la Ley de Propiedad Horizontal, en su art. 171, solo se refiere al establecimiento o supresión de un servicio común, por analogía se debe de aplicar el quórum especial de tres quintas partes de propietarios que, a su vez, representen tres quintos de coeficiente de participación cuando se trata de la suspensión de ámbito temporal del servicio del ascensor debido a razones de falta de recursos económicos de los propietarios del edificio. Por cuanto se trata de un servicio de los que está dotado el edificio, la comunidad viene obligada a prestar el mismo, salvo que se obtenga el quórum especial que establece la ley para su supresión, y que por analogía se puede aplicar a la suspensión del servicio de ascensor.

Adolfo Calvo-Parra y Nebra  
Abogado del Colegio Profesional  
de Administradores de Fincas de Madrid

## 700.000 VIVIENDAS EN «STOCK» Y ESPAÑA NECESITA VIVIENDAS

JOSÉ MANUEL GALINDO  
Presidente de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE)



Una paradoja real no alcanza las cien mil viviendas, pero las necesidades son muy superiores a esta cifra»

Como punto de partida, conviene aclarar que no es lo mismo demanda de vivienda que necesidad de vivienda. La necesidad tiene que ver con el derecho constitucional que tiene todo ciudadano español a tener una vivienda digna. La vivienda es una necesidad básica. ¿Cabe algún argumento mejor para justificar su producción? Pero la demanda de vivienda tiene, además, una dimensión económica. Los ciudadanos demandan una vivienda cuando tienen, no sólo la necesidad, sino también los medios para acceder a ella. Por eso no debe sorprender, y ahí está la paradoja, que España tenga un «stock» de vivienda nueva de casi 700.000 unidades -de las que 400.000 son viviendas principales-, que la demanda real no alcance las cien mil y que, sin embargo, las necesidades sean muy superiores a estas cifras.

España tiene una población de 47 millones y un parque de viviendas principales de 17,2 millones, lo que arroja una media de 2,73 personas por hogar. Si nos comparamos con los países de referencia de nuestro entorno, Francia, Alemania, o Reino Unido, necesitaríamos bajar esta ratio hasta el entorno de las 2,25 personas por hogar. En estos países los hogares tienen menos miembros, incluso con mayor natalidad, porque los hijos se emancipan, como mínimo, cinco años antes que en España y que las personas mayores son más independientes y conservan su hogar.

Para alcanzar esta ratio de 2,25 personas por hogar harían falta más de tres millones de viviendas, lo que supondría consumir todo el «stock» de vivienda nueva y usada, incluida la de inversión y, aún así, sería insuficiente. En todo caso, los plazos de reducción del tamaño medio de hogar dependen de pautas sociales, pero también económicas y en la coyuntura actual de elevadas tasas de paro, este descenso podría ser más lento que en periodos de auge.

¿Por qué no se materializa entonces esta necesidad de vivienda? Fundamentalmente, por razones económicas, como el excesivo esfuerzo financiero, el difícil acceso al crédito y las elevadas tasas de desempleo juvenil, sin olvidar otras razones como la no adecuación de la tipología y régimen de tenencia de la vivienda a las necesidades de los jóvenes, y otros factores de índole cultural y familiar, como la falta de estímulos a una emancipación más temprana.

Si queremos ser más productivos, competitivos y eficientes es necesaria más movilidad en el mercado de trabajo, y facilitar a los jóvenes los medios, la formación y también las viviendas adecuadas para que se emancipen antes. Por ello, no debemos caer en el planteamiento simplista de considerar que en España sobran -o, al menos, no faltan- viviendas. Obviamente, será tarea del sector inmobiliario proveer de las viviendas necesarias en las condiciones adecuadas, lo que permitirá una recuperación del empleo y estimular el crecimiento de nuestra economía.