

## SUVIVIENDA.ES



El arquitecto Gabriel Allende posa en su estudio junto a la maqueta de uno de sus proyectos. / ÓSCAR MONZÓN

BENITO MUÑOZ

La restauración es una constante en toda arquitectura urbana. La conservación y la rehabilitación de edificios singulares tendrían que ser buenas razones por las que presumir para toda ciudad que quiera vivir con su pasado por fuera y con la salud de un recién nacido por dentro. El arquitecto Gabriel Allende pule las mejores opciones en sus nuevos proyectos y en aquellos inmuebles que empiezan a ser mayores o que cambian su uso. Éste es el caso del Edificio Restaura, que se ha rehecho para convertirse en residencial basándose en una de sus ideas.

El arquitecto presenta esta obra, pero también habla de sus ideas en la arquitectura y de los momentos que atraviesa la vivienda en general. Así, apunta: «Lo que buscas es ser un buen profesional y poder divertirte con la arquitectura, tanto la gente que colabora conmigo como yo».

«En cuanto a conceptos, buscamos mucho ser consecuentes con nuestro tiempo. En suma, ser capaces de ser actuales; intentar que los procesos constructivos se puedan ver: que el dimensionado de las piezas sea testable y medible visualmente», añade.

**Proyectos**

Es director del estudio Allende Arquitectos, que fundó en 1982, y profesor asociado de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid (ETSAM) desde 1989. Ha proyectado cientos de viviendas en Madrid y ha recibido numerosos premios tanto del Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid como del propio Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM).

Unificar los criterios en la concepción de las viviendas es, a su juicio, fundamental. «Todavía queda mucho por hacer en el sentido de que tendríamos que realizar un análisis sociológico nuevo que indique las pautas de vivienda o de vida que ahora hay en nuestra sociedad. Sobre todo en Europa. En los entornos culturales de cada

**CASAS DE AUTOR**

## «La restauración tiene que ser permanente»

**EL ARQUITECTO GABRIEL ALLENDE ACABA DE REHABILITAR EL EDIFICIO RESTAURA, QUE AHORA TIENE UN USO RESIDENCIAL**



J. F. L.

**EN PLENO CENTRO.** El Edificio Restaura está en pleno centro de Madrid, en el paseo de Recoletos. Este edificio de los años 40-50 ha recuperado su uso residencial de la mano de Gabriel Allende, pero también tiene un local comercial y unas oficinas de Banesto. El nuevo inmueble cuenta con 82 viviendas de uno, dos, tres y cuatro dormitorios, con superficies que van desde los 85 a los 225 metros cuadrados. El 70% de la promoción está vendida. El edificio cuenta con un garaje robotizado.

área geográfica deberíamos encontrar módulos; módulos repletos, vendibles y transportables de un país a otro. De manera que si te trasladas a trabajar a un país de la UE el módulo habitable sea comparable al de Italia, Alemania...».

**Sin modas**

No le parece mal el protagonismo que la ministra Beatriz Corredor le quiere dar a la rehabilitación en su Plan de Vivienda, pero considera que la rehabilitación no tiene que ser una moda. «Debería ser un tema constante. Además, la restauración tendría que pasar por otros modelos. Dentro de la vida de un edificio, se ha podido pasar por muchas actuaciones. Y hay que ver cuál es la que debemos dejar», señala.

Inmediatamente, explica: «La comunión de procesos entre lo antiguo y lo novedoso es donde se debe investigar mucho y donde las normas son poco exactas. Ya no se puede vivir como nuestros abuelos».

Habla de los precios como un asunto difícil de resolver y sólo ve una solución para evitar subidas como las del boom: «Para establecer el equilibrio real hay que pasar por el control del suelo. El precio del suelo no puede ser el 60% o 70% del coste final de los pisos».

Es inevitable preguntarle hacia dónde va el sector inmobiliario. «Va a haber un cambio de modelo, un cambio mental, que tiene que ver con la manera de vivir».

Su sueño es «profesionalizar el sector». Esto que puede sonar tan sencillo pasa por: «Culturizar el sector e intentar que la arquitectura deje de ser una profesión endogámica y que realmente haya cierta cultura en la ciudadanía y un reclamo para que algo (las casas) sea bello y útil».

**Video:**

Gabriel Allende enseña la rehabilitación del Edificio Restaura.

**EL ASESOR**

Todos los martes, las abogadas Itziar Echeandía y Rosa Alevito resuelven las dudas inmobiliarias de los internautas en un encuentro digital en 'suvivienda.es'. Ésta es una selección de algunas de las cuestiones planteadas esta semana.

**IMPAGO.** *Tengo un piso alquilado y el inquilino lleva tres meses sin pagarme y aparte tengo constancia de que tiene las habitaciones subarrendadas sin mi consentimiento. En el contrato no pone nada al respecto, pero me he enterado de que le hace falta mi autorización por escrito, cosa que no tiene. Me gustaría saber qué tengo que hacer para poder echarle o cobrar lo que me debe y si lo del tema del subarriendo es legal. El contrato es de un año prorrogable y le vence en noviembre y la fianza la deposité en el Ivima.*

Ciertamente tanto el impago de rentas como el subarriendo inconstituido constituyen causas de resolución del contrato. Mucho nos tememos que tendrá que instar el desahucio ante el Juzgado. Puede acumular la acción de reclamación de las cantidades adeudadas.

**GARAJES.** *En caso de infracciones en garajes de comunidades de vecinos (vehículos que se han dejado en una plaza que no les corresponde, vehículos que aparcan en zonas comunes, etc.), ¿qué autoridad es competente y cuál es el procedimiento para actuar contra esos vehículos?*

La vía correcta para tratar esta cuestión es la Junta de Copropietarios. Solicite su inclusión en el Orden del Día de la correspondiente convocatoria y exponga el problema. Si la comunidad no toma cartas en el asunto tendrá que acudir a la jurisdicción civil (Juzgado de Primera Instancia donde radique el inmueble).

**IMPUESTOS.** *En el año 1998 compré mi primera vivienda por 90.000 euros y la he vendido por 200.000 euros, dinero que he reinvertido para comprarme otra vivienda más grande. ¿Sobre esos 200.000 euros me podría desgravar el 15% del máximo de 9.000 euros en la próxima declaración de la renta o sobre esos 200.000 euros no se puede aplicar ningún tipo de desgravación?*

Cuando la venta de una vivienda habitual genere una ganancia patrimonial y se opte por dejarla exenta por reinversión, la base de deducción de la vivienda nueva se minorará en el importe de la ganancia a la que se aplique la exención. Tiene usted que optar por la deducción o la exención.

**ALQUILER.** *Alquilé un piso hace dos meses y ahora me ha llegado la desagradable noticia de que me quedo en el paro y no voy a poder seguir de alquiler. Si me voy antes de cumplir el primer año de contrato, ¿el dueño me puede poner alguna penalización? Leyendo el contrato no hay ninguna cláusula que hable al respecto. ¿Qué pasa entonces en este caso?*

Usted está vinculado por el plazo contractual de su contrato (esto es, si se pactó por un año –aunque sea prorrogable–, el dueño puede exigirle que cumpla con el contrato durante un año o que le indemnice por las rentas dejadas de percibir si usted se va). Ahora bien, dada la situación, a lo mejor puede hablar con el arrendador, que posiblemente prefiera un acuerdo por el que usted deje la vivienda antes de arriesgarse a que deje de pagar.

**Encuentro:**

Consulte sus dudas inmobiliarias con nuestras abogadas todos los martes de 13.00 a 14.00 h.