

Seis preguntas que hay que hacerse si se quiere transformar un local en vivienda, según Solvia

Entre marzo y agosto se han destruido 74.300 empresas, lo que ha provocado que el número de locales disponibles o a la venta se haya incrementado. Dado que las estimaciones apuntan a que el sector empresarial se irá recuperando lentamente, esta situación podría llevar a un notable aumento en la conversión de estos espacios comerciales en viviendas, al obtener un producto residencial a un precio muy competitivo

Los pequeños y medianos comercios a pie de calle han sido uno de los principales afectados por el estallido de la pandemia de la Covid-19 en España. Las medidas de confinamiento impuestas entre marzo y junio, sumadas a las recomendaciones de distanciamiento social y restricciones de desplazamiento, han hecho que muchos negocios hayan tenido que cerrar ante la pérdida de ingresos. Prueba de ello es que, entre marzo y agosto de este año, se hayan destruido 74.300 empresas en España, según los Códigos de Cuenta de Cotización de la Seguridad Social.

Este escenario ha propiciado, inevitablemente, que ahora haya muchos más locales disponibles o en venta. Sin ir más lejos, tal y como muestra el censo de locales del Ayuntamiento de Madrid, el número de espacios comerciales cerrados en la capital ha crecido un 14% desde febrero. Dado que las estimaciones apuntan a que el sector empresarial se irá recuperando muy lentamente, esta situación podría llevar a un notable aumento de la conversión de estos espacios comerciales en viviendas habitables al obtener un producto residencial a un precio muy competitivo, una tendencia que antes de la pandemia ya estaba en auge y que podría aumentar considerablemente en los próximos meses.

Aunque es una opción atractiva, aplicar este cambio de uso no es una tarea sencilla, ya que hay que contar con una serie de permisos, realizar reformas... Y, lo más importante, no todos los locales comerciales pueden convertirse en vivienda. Ante esta situación, los expertos de Solvia dan respuesta a las principales preguntas que conlleva una decisión como esta:

- ¿Cuáles son los requisitos imprescindibles para formalizar el cambio de uso? Legalmente, una vivienda mínima tiene que contar con una superficie útil de, al menos, 38m² (25 si se trata de un estudio), por lo que todo espacio comercial que sea inferior a esas medidas no puede habilitarse para crear una vivienda. Además, es imprescindible que el inmueble esté construido sobre suelo urbano, algo que casi todos cumplen, ya que la mayoría de los comercios se encuentran dentro de las ciudades y pueblos. El resto de los requisitos varían dependiendo la comunidad autónoma y el municipio, aunque la mayoría coinciden en el nivel del suelo -no se pueden construir espacios habitables por debajo del nivel de la acera-, necesidad de luz natural -todas las habitaciones deben estar iluminadas durante el día, excepto pasillos, baños y el recibidor- y en las instalaciones mínimas -fontanería, desagües, telecomunicaciones y electricidad-. Por último, es necesario que los estatutos de la comunidad del inmueble no prohíban esta operación y que el barrio o distrito donde se localiza el edificio no supere el número de viviendas por hectárea.

- ¿Cuál es el procedimiento a seguir? Lo primero de todo es contactar con un arquitecto que compruebe que el cambio de uso sigue todas las normas urbanísticas municipales. Tras ello, éste se encargará de elaborar un proyecto que, una vez diseñado, presentará al Ayuntamiento. Una vez que el proyecto técnico esté aprobado por el consistorio, hay que realizar la declaración catastral de alteración de bienes inmuebles, a fin de que en el Catastro conste que ese local pasará a ser una vivienda. Tras ello, solo queda pagar las tasas de la licencia de obra, contratar a un equipo para que haga las reformas pertinentes y registrar la nueva vivienda ante un notario.

- ¿Cuánto cuesta realizar toda esta operación? Antes de resolver esta pregunta, hay que tener en cuenta que, aunque el coste para un cambio de uso de este estilo variará en función de las especificaciones de cada inmueble, no se trata de una inversión barata. Solo entre el proyecto de cambio de uso y la cédula de habitabilidad, el coste puede ascender a los 3.000 €, y eso sin contar con los gastos de la licencia de obras y las reformas propiamente dichas. En total, y tomando como referencia un inmueble de unos 80 m², no es raro que una de estas operaciones alcance los 35.500€ de inversión, según Habitissimo.

- ¿Qué debo tener en cuenta para suponga una buena inversión? Aunque, en general, esta operación suele traer beneficios, ya que el precio de un local suele estar más ajustado que el de una vivienda, se recomienda apostar por invertir en aquellas ubicaciones donde no hay mucha actividad comercial pero sí bastante demanda de vivienda. Y es que, así, en caso de que el propietario quiera -después del cambio de uso y realización de las reformas- venderlo o alquilarlo, obtendrá un beneficio extra, ya que habrá comprado a precio de local y lo estará alquilando o poniendo a la venta a coste de vivienda.

- ¿La hipoteca para un local es similar a la de una vivienda? Las hipotecas para comprar un local funcionan de forma distinta a las de una vivienda. Habitúan a tener más intereses, el porcentaje de concesión no suele llegar a más del 60%, sus plazos de devolución son más limitados (en general, no superan los 20 años) y se exige una capacidad de ahorro y de gestión de fianzas demostrable.

- ¿Cómo se puede aprovechar de la mejor forma el espacio del inmueble? Si cumple las indicaciones mínimas, un local comercial que se vaya a transformar en un hogar debe tener el espacio mínimo para construir un salón, una cocina, un baño y un aseo. Por supuesto, si el local es mucho más grande del mínimo establecido, siempre se puede aprovechar para construir más habitaciones, baños o cambiar totalmente la disposición del inmueble. Por ejemplo, si se trata de un espacio comercial amplio, se puede reacondicionar para convertirlo en varias viviendas de tamaño medio o unas pocas de mayor tamaño.

Para no incurrir en ningún error durante el proceso, lo mejor es consultar con un experto inmobiliario que dé un buen asesoramiento y ofrezca la información suficiente para realizar el cambio de uso con éxito.

Datos de contacto:

Redacción
Madrid

Nota de prensa publicada en: [Madrid](#)

Categorías: [Nacional](#) [Derecho](#) [Inmobiliaria](#) [Finanzas](#)

NotasdePrensa

<https://www.notasdeprensa.es>