BTS Professions Immobilières – épreuve orale d’espagnol LV2 – Session 2016 - **25**

**El calvario de vender una vivienda ruidosa**

Ni la crisis financiera, ni el pinchazo[[1]](#footnote-1) inmobiliario devastan tanto como el ruido[[2]](#footnote-2). [Las viviendas expuestas a contaminación acústica](http://elpais.com/tag/contaminacion_acustica/a/) importante pierden valor, tanto que algunos compradores no las quieren ni regaladas[[3]](#footnote-3). Tampoco las agencias inmobiliarias están interesadas en trabajar con estos inmuebles, porque "no compensa, no son vendibles, ni siquiera con descuentos del 50%", señala José Luis Pérez Cremades, Director General de la agencia Gilmar.

"El ruido no solo degrada la calidad de vida de la persona que lo sufre, sino que también devalúa el valor de su vivienda. ¿Quién querría vivir sobre un bar o discoteca que genera molestias?", se pregunta el abogado Ricardo Ayala, especialista en defensa contra el ruido y fundador de la web [Stopruidos.com](http://www.abogadosruidos.com/).

Lo mismo ocurre con el alquiler de un piso al que llega el ruido. "Rebaja el precio de venta y alquiler desde un 5% en los casos menos importantes, hasta casi la mitad en zonas muy afectadas, como pueden ser los edificios más cercanos a las rutas de despegue y aterrizaje de un gran aeropuerto, o los pisos de la planta baja y primera de una calle o plaza de copas", dice Ángel Matarranz, agente asociado en Re/Max Urbe en Madrid.

La problemática se da en mayor grado en las viviendas construidas hace más de seis años. Las edificadas a partir de 2009 sí elevan las exigencias en acústica. De momento, es la única pista para elegir bien, ya que a diferencia del ahorro[[4]](#footnote-4) energético, no existe una letra que indique su aislamiento acústico, una tarea que tarde o temprado deberán acometer las Administraciones.

La empresa Danosa, a través de asociaciones dedicadas a fomentar la calidad acústica, está trabajando en esta dirección, "para que según la letra obtenida mediante un sencillo ensayo acústico, el comprador sepa si quiere convivir o no con su vecino", explican.

Mientras tanto, si el vendedor y la inmobiliaria ocultan la existencia de un vicio oculto como el ruido, el comprador podrá llevarles a los tribunales. (...)

España es el país europeo más ruidoso y el segundo del mundo, por detrás de Japón, según la Organización Mundial de la Salud (OMS). [...]

"El tráfico genera el 80% del ruido ambiental producido en una ciudad, seguido de las obras con un 10%, el ferrocarril con un 6% y los bares y discotecas con un 4%. Dentro del hogar, el despertador o la televisión a un volumen elevado pueden llegar a los 75 decibelios, igual que una lavadora o un teléfono móvil", explica José Ángel Gamallo, jefe del área de Aislamiento Acústico de Danosa.

*elpais.com -* 25/01/2016

1. Pinchazo : ici, explosion (de la bulle immobilière). [↑](#footnote-ref-1)
2. Ruido : le bruit (cf. titre : ruidosa = bruyante). [↑](#footnote-ref-2)
3. Ni regaladas : même pas à prix sacrifié. [↑](#footnote-ref-3)
4. Ahorro : économie. [↑](#footnote-ref-4)