

Expansión
INMOBILIARIO

Asesores inmobiliarios consideran que son superiores a los de mercado en un 15 ó 20%

Duras críticas a los valores de las viviendas establecidos por la Comunidad de Madrid

RAFAEL MINER, Madrid
¿Cuánto vale una vivienda en Madrid? ¿Existe un criterio uniforme para valorar el pre-

cio de un inmueble? La respuesta es negativa. Los valores que ha fijado en un impreso tributario la Consejería de

Hacienda de la Comunidad de Madrid han sido criticados con dureza por los asesores de grandes agencias consul-

tados por EXPANSIÓN, quienes los consideran "excesivos". Ninguno de estos profesionales los apoya.

Los valores de la Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid superan en un 15 ó 20 por ciento a los de mercado, consideran estos asesores.

En el polo opuesto, el director general de Tributos de la Comunidad, Enrique Ossorio, opina que "son inferiores a los de mercado".

Los valores figuran en el modelo 605 que el área de gestión tributaria de la Comunidad ha puesto a la venta estas Navidades (ver cuadro). Se trata de un impreso "optativo, no obligatorio" -asegura un portavoz de la Comunidad-, que orientará a los contribuyentes para liquidar los impuestos de Transmisiones Patrimoniales, y Sucesiones y Donaciones (ver ejemplo).

Especial revisión

El impreso oficial para pagar el Impuesto de Transmisiones es el modelo 600, recuerdan los funcionarios, cuya cuota se calcula aplicando el 6 por ciento al precio de venta del inmueble.

Pero esta cuota no puede ser inferior al valor mínimo de referencia que se obtiene aplicando el impreso 605. En caso contrario, la Comunidad aplicará

este párrafo incluido en el propio impreso: "La declaración de bases inferiores a las obtenidas con la presente guía dará lugar a la

especial revisión por la Administración de las autoliquidaciones presentadas".

En cualquier caso, los expertos inmobiliarios no

LOS PRECIOS DE LA POLEMICA, SEGUN LA UBICACION

VALORES FIJADOS PARA ALGUNOS BARRIOS DE MADRID (Piso/vivienda en ptas/m²) (Tabla 1)*

Districto/Barrio	Exterior o sobre patio de manzana	Interior en semisótano	Plaza de garaje (total ptas.)	Districto/Barrio	Exterior o sobre patio de manzana	Interior en semisótano	Plaza de garaje (total ptas.)
01 CENTRO				05 CHAMARTÍN			
012 Embajadores	230.000	184.000	2.025.000	051 El Viso	360.000	288.000	3.150.000
013 Cortes	240.000	192.000	2.100.000	052 Prosperidad	295.000	236.000	2.575.000
014 Justicia	280.000	224.000	2.450.000	053 Ciudad Jardín	295.000	236.000	2.575.000
015 Universidad	280.000	224.000	2.450.000	054 Hispanoamérica	325.000	260.000	2.850.000
016 Sol	250.000	200.000	2.200.000	055 Nueva España	310.000	248.000	2.725.000
02 ARGANZUELA				056 Castilla	250.000	200.000	2.200.000
024 Legazpi	210.000	168.000	1.850.000	07 CHAMBERÍ			
025 Delicias	220.000	176.000	1.925.000	071 Gaztambide	265.000	212.000	2.325.000
026 Palos de Moguer	240.000	192.000	2.100.000	072 Arapiles	280.000	224.000	2.450.000
027 Atocha	190.000	152.000	1.675.000	073 Tratalgar	295.000	236.000	2.575.000
03 RETIRO				074 Almagro	340.000	272.000	2.975.000
031 Pacífico	240.000	192.000	2.100.000	075 Ríos Rosas	325.000	260.000	2.850.000
033 Estrella	250.000	200.000	2.200.000	076 Vallehermoso	295.000	236.000	2.575.000
034 Ibiza	310.000	248.000	2.725.000	09 MONCLOA			
035 Jerónimos	400.000	320.000	3.500.000	092 Argüelles	325.000	260.000	2.850.000
036 Niño Jesús	295.000	236.000	2.575.000	093 C. Universitaria	285.000	212.000	2.325.000
04 SALAMANCA				096 El Plantío	220.000	176.000	1.925.000
041 Recoletos	440.000	352.000	3.850.000	097 Aravaca	220.000	176.000	1.925.000
042 Goya	380.000	304.000	3.325.000	14 MORATALAZ			
043 Fuente del Berro	295.000	236.000	2.575.000	143 Marroquina	210.000	168.000	1.850.000
044 Guindalera	295.000	236.000	2.575.000	144 Media Legua	200.000	160.000	1.700.000
045 Lista	340.000	272.000	2.975.000	145 Fontarrón	200.000	160.000	1.750.000
046 Castellana	400.000	320.000	3.500.000	146 Vinaleros	210.000	168.000	1.850.000

* Existen también valores para terrazas en alíco y cuarto trastero.

FUENTE: Modelo 605, CCAA de Madrid

CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD (Tabla 3) (Coeficiente aplicable)

AÑOS	Piso	Cuarto trastero	Plaza de garaje	AÑOS	Piso	Cuarto trastero	Plaza de garaje
1-5	0,98	1,00	1,00	46-50	0,67	0,88	0,88
6-10	0,95	1,00	1,00	51-55	0,64	0,86	0,86
11-15	0,92	0,99	0,99	56-60	0,62	0,84	0,84
16-20	0,88	0,98	0,98	61-65	0,60	0,82	0,82
21-25	0,84	0,97	0,97	66-70	0,58	0,80	0,80
26-30	0,80	0,96	0,96	71-75	0,56	0,78	0,78
31-35	0,76	0,94	0,94	76-80	0,54	0,76	0,76
36-40	0,73	0,92	0,92	81-85	0,52	0,74	0,74
41-45	0,70	0,90	0,90	86-90	0,51	0,72	0,72
				>90	0,50	0,70	0,70

Piso	Valor sin corrector por antigüedad (TABLA 3)	Corrector antigüedad (TABLA 3)	Corrector superficie (TABLA 4)	Superficie construida	Valor mínimo de referencia
Piso	325.000	0,73	1,00	80	18.980.000
Plaza garaje	2.850.000	0,92			2.622.000

EJEMPLO: Vivienda exterior en Ríos Rosas, 325.000 pts. x 0,73 (tiene 39 años) x 1,00 (menos de 150 metros cuadrados) x 80 metros cuadrados = 18.980.000 pts., más plaza de garaje (2.850.000 pts. x 0,92 = 2.622.000), igual a 21.602.000 pts. (valor mín. de ref. total). El comprador debería pagar el 6% (1.296.120 pts.), al menos, por Transmisiones Patrimoniales.

comparten estos valores. "Superan entre un 15 y un 20 por ciento el valor de mercado y la gran mayoría de los ciudadanos van a ver-

se perjudicados", asegura José Barta, presidente de Intec. "Son excesivamente altos", opinan Fernando Rodríguez y R. de Acuña, presidente de RR. de Acuña y Ass. y de Europea General de Valoraciones, y Ramón Luengo, consultor del área residencial de Richard Ellis. "Los precios son excesivos y, en algún caso, alucinantes", aseguran Santiago Aguirre, director general de Aguirre Newman, y Pedro Fernández de Araoz, directivo de la misma firma.



Asesores inmobiliarios y Administración discrepan sobre el valor de la vivienda de Madrid.

CORRECTOR POR SUPERFICIE (Tabla 4) Aplicable exclusivamente a pisos

Superficie construida	Coefficiente
Hasta 150 m ²	1,00
De 151 m ² hasta 180 m ²	0,95
De 181 m ² hasta 210 m ²	0,90
De 211 m ² hasta 240 m ²	0,87
De 241 m ² hasta 270 m ²	0,84
De 271 m ² hasta 300 m ²	0,82
Más de 300 m ²	0,80

El estudio de mercado y su carácter "legal"

R.M.
El estudio de Hacienda concluyó con 8.078 fichas informativas

Los asesores inmobiliarios han censurado en especial dos cuestiones en torno a la fijación de "valores sin corregir" para las viviendas de la capital por parte de la Comunidad de Madrid: el estudio del mercado inmobiliario que los sostiene, y el modo en el que la Consejería de Hacienda los ha hecho públicos en un modelo oficial.

"Guía de ayuda"

El impreso 605, en el que se publican los valores, explica en su portada que "la guía de ayuda" se basa "en un amplio estudio del

mercado inmobiliario realizado sobre pisos, plazas de garaje (...) en el área de Madrid-capital", que "ha analizado varios miles de muestras" recopiladas en veintinueve volúmenes.

Se trata de 8.078 fichas informativas realizadas en 129 barrios de Madrid por técnicos de la Comunidad de Madrid y del Centro de Gestión Catastral del Ministerio de Hacienda, manifestó a este diario un

portavoz de la comunidad.

Censura

Fernando Rodríguez y R. de Acuña llega a afirmar que "cualquier parecido con la realidad es una coincidencia" y que "los coeficientes correctores deberían variar con las zonas, lo que exige miles y miles de muestras". Algunas fuentes aseguran que parte del trabajo se ha basado en las ofertas

Los asesores afirman que se han debido producir deficiencias técnicas

que publica la prensa escrita. "Esto explicaría -según José Barta- los altos valores fijados, porque después de las ofertas viene la negociación a la baja". Ramón Luengo, de Richard Ellis, comparte este punto de vista.

Ausencia de análisis

José Barta asegura que la ausencia de análisis críticos puede ser debido "a posibles intereses de algunas inmobiliarias, algunos fondos de inversión inmobiliarios y algunas aseguradoras, a los que puede interesar una valoración superior de sus activos".



Alberto Ruiz Gallardón, presidente de la Comunidad Autónoma de Madrid.