

Ejemplo de aplicación del nuevo modelo de valoración al municipio de Madrid

Julio Gallego Mora-Esperanza

Jefe de Área Regional de Inspección

Pilar de Miguel Ruiz

Inspector Técnico Facultativo

Gerencia Regional del Catastro de Madrid

Recientemente, la Dirección General del Catastro ha ultimado el diseño de un nuevo Modelo de Valoración.

Los motivos de esta nueva propuesta, así como sus implicaciones técnicas y jurídicas, han sido expuestos con detalle en los artículos anteriores.

Una vez diseñado el Modelo, y realizadas las comprobaciones oportunas, los responsables del proyecto han solicitado a la Gerencia Regional del Catastro de Madrid que lleve a cabo un ensayo de aplicación del procedimiento de trabajo del nuevo Modelo al municipio de Madrid.

Por su tamaño y complejidad, así como por los rangos de valor y la actividad del mercado inmobiliario, no cabe duda de que el municipio de Madrid es un buen campo de trabajo para comprobar el funcionamiento del nuevo Modelo. La información de mercado disponible y los estudios reali-

zados, también han sido importantes para su elección.

En las páginas que siguen se exponen los resultados de la aplicación del procedimiento del nuevo Modelo de Valoración al municipio de Madrid, realizados por la Gerencia del Catastro, así como los presupuestos que se han adoptado para la realización de este ensayo.

Presupuestos adoptados

Para poder exponer los resultados en el tiempo del nuevo Modelo, se ha elegido el período 2005 - 2011. Desde el año 2005 son de aplicación los cuadros de valores de repercusión (R1 a R60), y en el año 2011 se ha llevado a cabo un estudio de mercado completo del municipio, con la zonificación y determinación de valores de suelo correspondiente. Por ello se ha escogido este período para realizar el ensayo.

Ha sido necesario construir el modelo de mercado inmobiliario de Madrid para todos los años del período citado. Para el año 2011, tal como se ha dicho, ya se disponía de este estudio. Para los demás años se ha construido el modelo de forma simplificada, con la información sobre la evolución de precios en el período disponible en la Gerencia. En cualquier caso, esta forma simplificada de construcción del estudio de mercado se considera suficiente para llevar a cabo la simulación de aplicación del nuevo Modelo de Valoración.

Por tanto, para cada año del período citado disponemos de los valores de mercado referidos a los productos característicos de cada zona de la ciudad, así que, aplicando el método de valoración catastral obtenemos los valores de suelo de cada zona, y con ellos el valor normalizado “R” correspondiente.

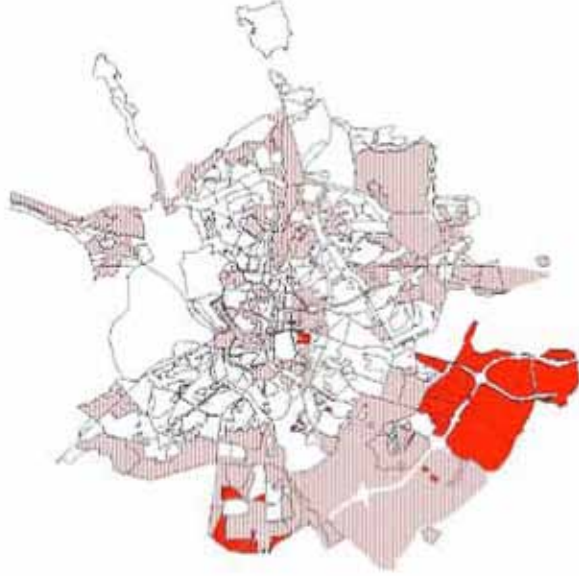
La serie de planos que se expone a continuación incluye, para cada año del período, el plano de valores de suelo normalizados (“R”) que se obtiene a partir de los valores de mercado (mapas 1, 3, 5, 7, 9, 11 y 13). Asimismo, entre los planos de dos años consecutivos se inserta un plano con las diferencias (mapas 2, 4, 6, 8, 10 y 12). De un año al siguiente, las variaciones del mercado no tienen porqué suponer cambio de “R” de la zona, ya que en muchos casos esta variación estará recogida en el nuevo cuadro de valores para ese año. Pero para algunas zonas la variación de valor de mercado que han experimentado excede a la recogida en el cuadro de valores, y son estas zonas las que cambian de “R”.

En los planos de diferencias entre dos años consecutivos se indican estas zonas, con un color claro las que modifican su nivel en un escalón, y en color más oscuro las que lo hacen en más de un escalón.

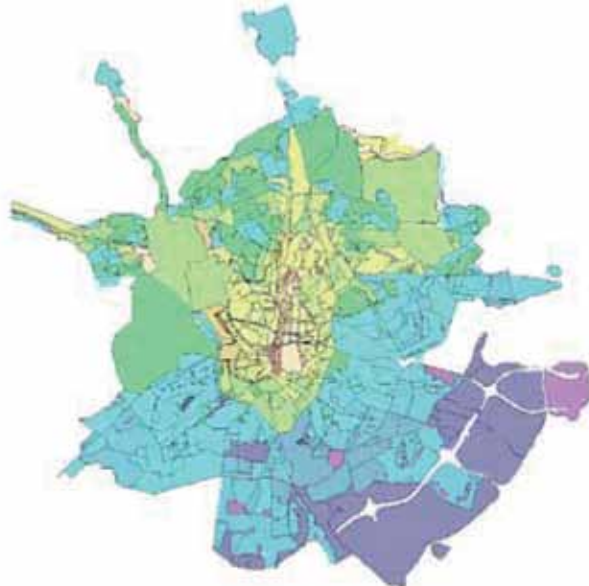
Mapa 1
Zonas 2005



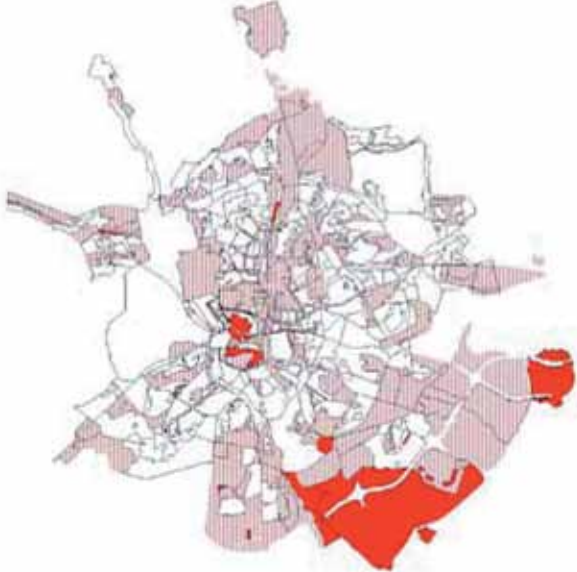
Mapa 2
Diferencias 2005 - 2006



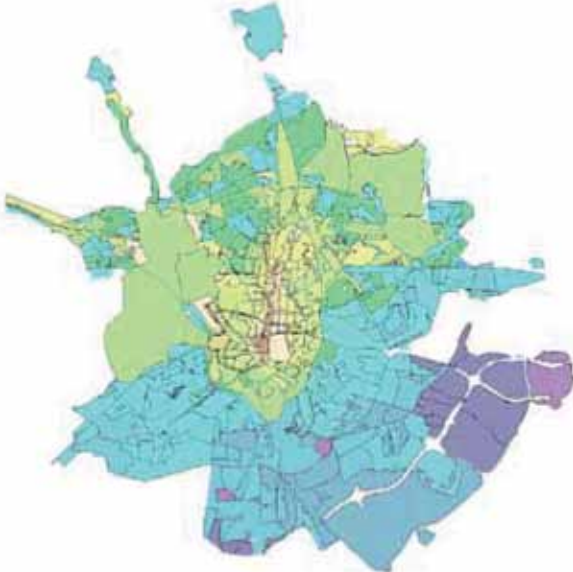
Mapa 3
Zonas 2006



Mapa 4
Diferencias 2006 - 2007



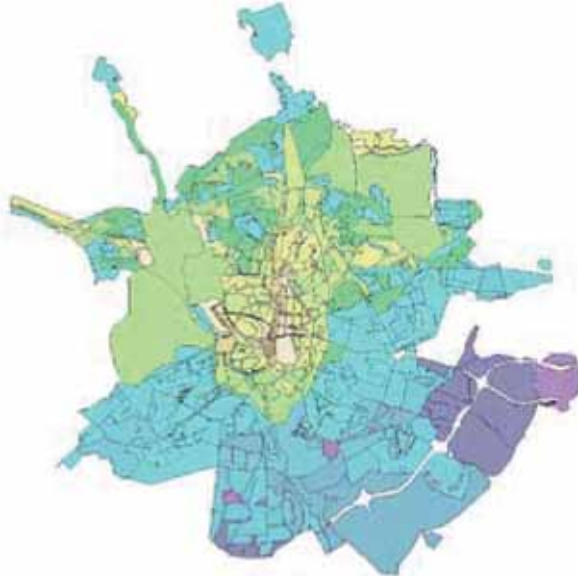
Mapa 5
Zonas 2007



Mapa 6
Diferencias 2007 – 2008



Mapa 7
Zonas 2008



Mapa 8
Diferencias 2008 - 2009



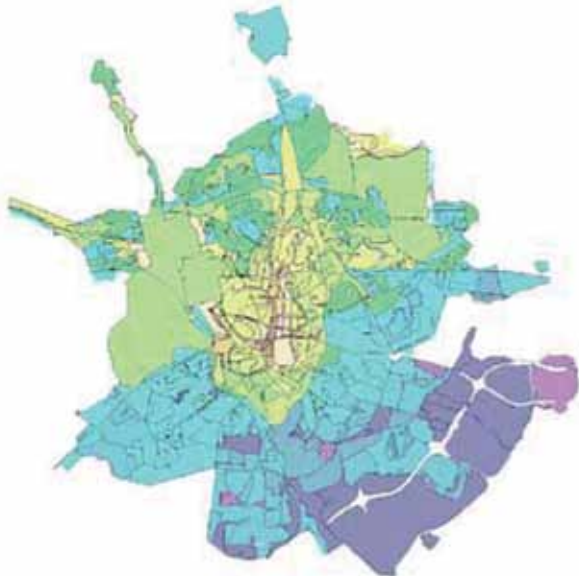
Mapa 9
Zonas 2009



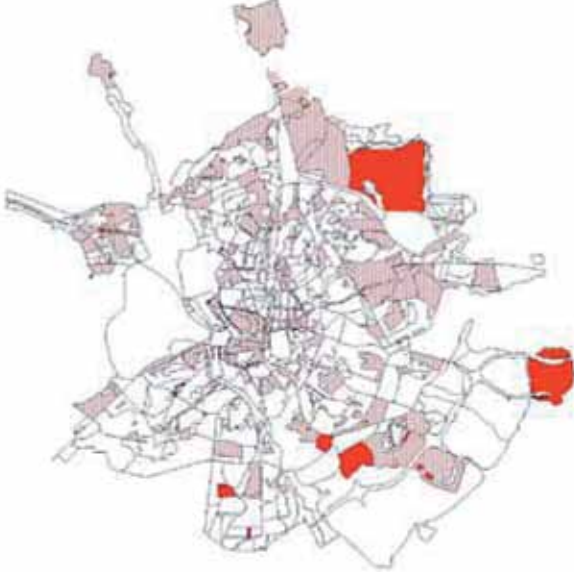
Mapa 10
Diferencias 2009 – 2010



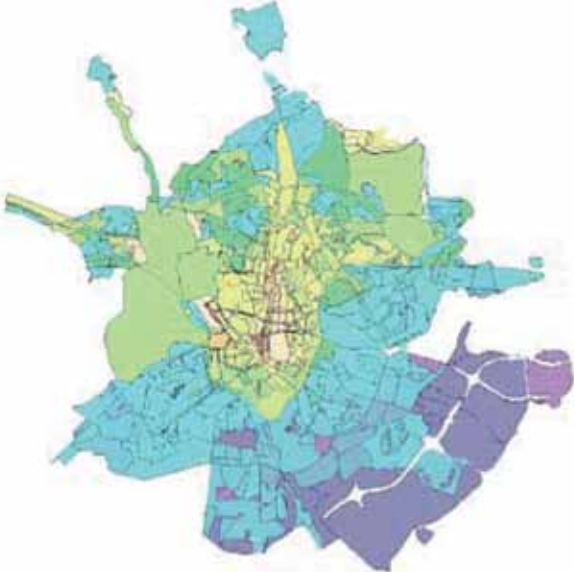
Mapa 11
Zonas 2010



Mapa 12
Diferencias 2010 – 2011



Mapa 13
Zonas 2011



Tal y como se observa en la serie anterior, las diferencias entre un año y otro afectan a bastantes zonas, pero en su mayoría son diferencias de un escalón, y las diferencias de más de un escalón son bastante escasas.

Los saltos de un escalón pueden ir acumulándose de un año a otro, o puede que para un año la zona suba un escalón y al siguiente lo baje, por tener un valor de suelo en el límite entre dos escalones (efecto frontera).

Por ello, los responsables de la elaboración del Modelo han considerado oportuno aplicar las diferencias cuando supongan más de un escalón y estén consolidadas por el paso de tres años.

De acuerdo con estos criterios y de manera similar al tratamiento anterior, se ha elaborado la serie resultante de planos que se expone a continuación, que incluye, para cada año del período, el plano de valores de suelo

normalizado (mapas 14, 16, 18, 20, 22, 24 y 26), y entre los planos de dos años consecutivos se inserta un plano con las diferencias (mapas 15, 17, 19, 21, 23 y 25).

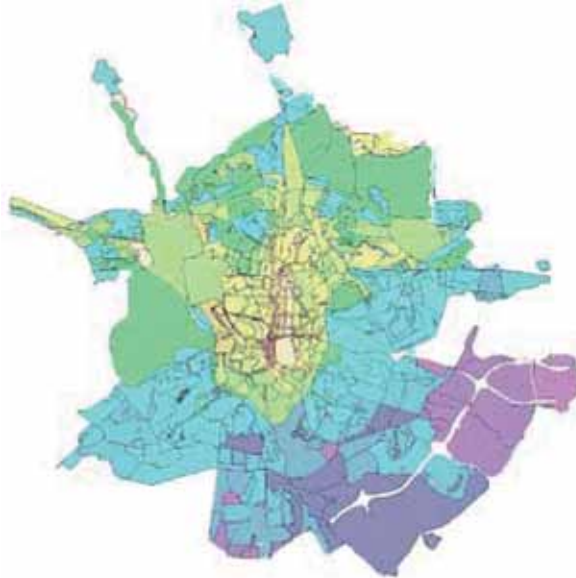
En esta serie resultante se comprueba que las zonas a modificar de un año a otro, por cumplir las condiciones citadas de más de dos escalones de diferencia y tres años, son en general pocas.

Del año 2005 al 2006 son algunas zonas del sur y del sureste, que solo afectan a 15.742 inmuebles, un 0,75% del total.

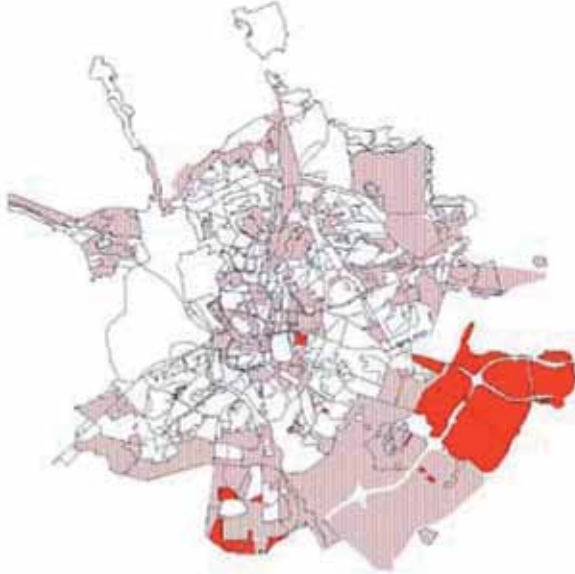
El año 2007 es la excepción. Del 2006 al 2007 consolidan la variación un número de zonas más elevado, que afectan a 245.343 inmuebles, aún así solo es un 11,74% del total.

Del año 2007 al 2008 la modificación es mínima, y solo afecta a 3.985 inmuebles, un 0,19% del total.

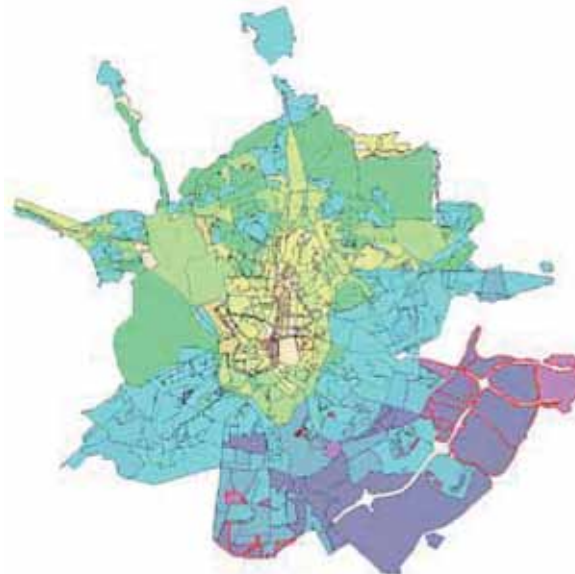
Mapa 14
Zonas 2005



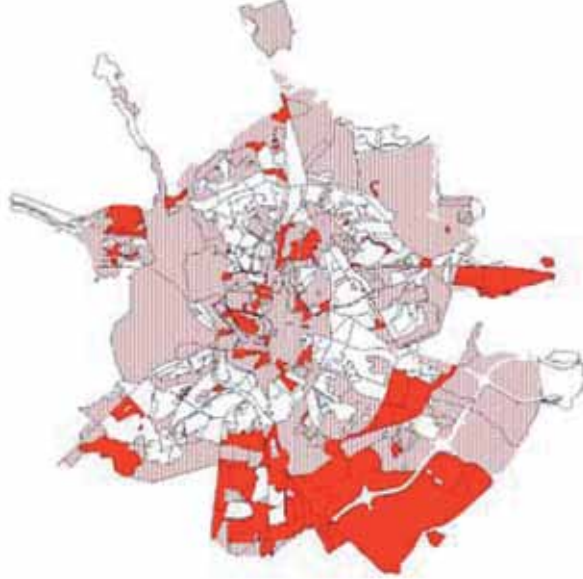
Mapa 15
Diferencias 2005 – 2006



Mapa 16
Zonas 2006



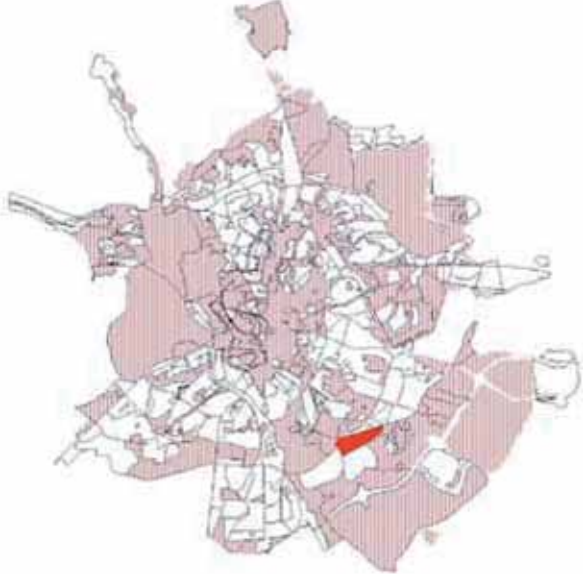
Mapa 17
Diferencias 2006 – 2007



Mapa 18
Zonas 2007



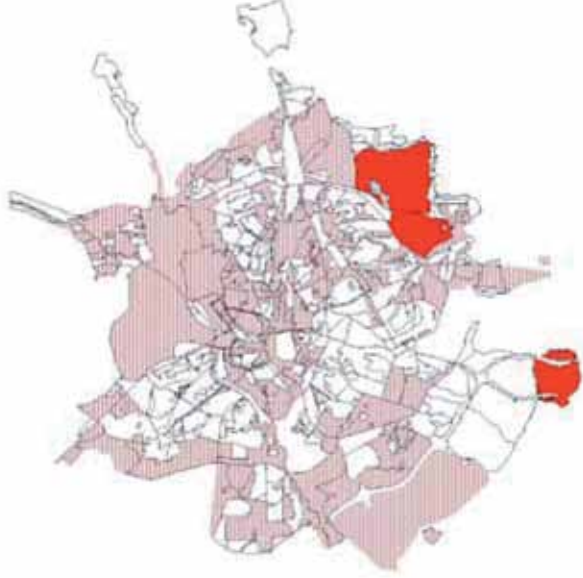
Mapa 19
Diferencias 2007 – 2008



Mapa 20
Zonas 2008



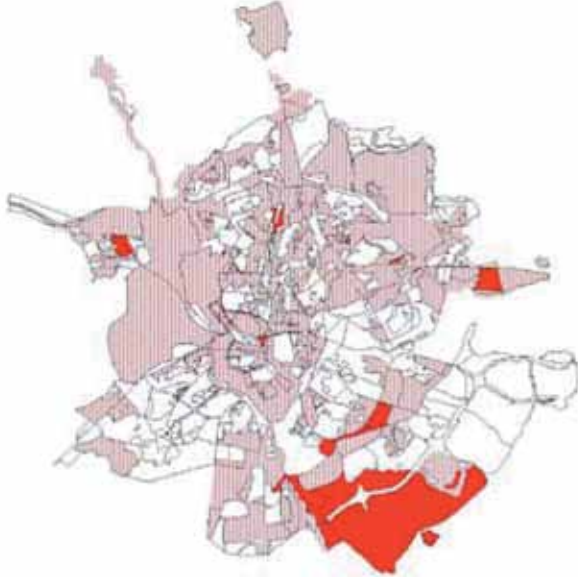
Mapa 21
Diferencias 2008 – 2009



Mapa 22
Zonas 2009



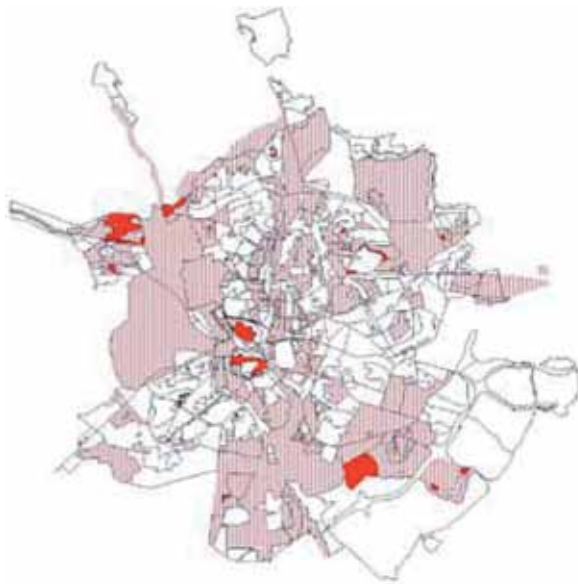
Mapa 23
Diferencias 2009 – 2010



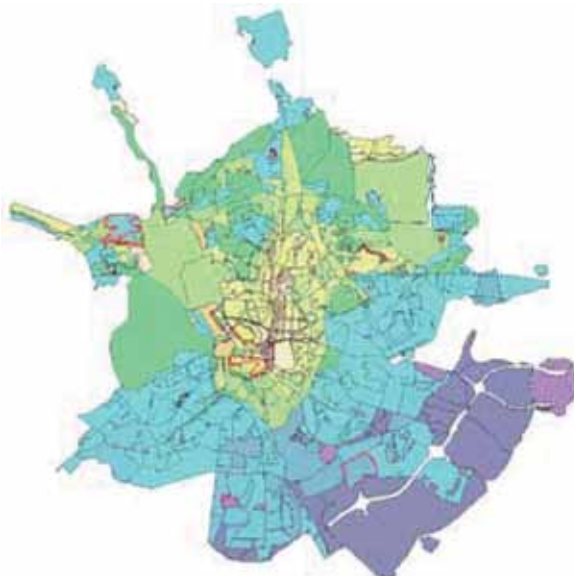
Mapa 24
Zonas 2010



Mapa 25
Diferencias 2010 – 2011



Mapa 26
Zonas 2011



Del año 2008 al 2009 sucede algo parecido, con 4.914 inmuebles afectados por el cambio, que representan un 0,24% del total.

Del año 2009 al 2010 las zonas que cambian contienen 20.548 inmuebles, un 0,98% del total.

Por último, del año 2010 al 2011 las zonas que cambian contienen 40.740 inmuebles, un 1,95% del total.

Tal y como se deduce de esta serie, el número de inmuebles a notificar en un período de 10 años sería bastante inferior al total de inmuebles, ya que en Madrid, que tiene 2.089.887 inmuebles, en el período de 6 años analizado solo se notificarían 331.227, un 15,85% del total.

Por otra parte las notificaciones contendrían valores con variaciones más reducidas que en los procesos de valoración realizados cada 10 años.

Lógicamente, un modelo de este tipo precisa de un sistema informático que ayude a gestionar las variaciones de valor y su consolidación en el tiempo para cada zona de la ciudad, y tendrá que ayudar a resolver las incidencias que puedan producirse en la secuencia cuando haya que modificar el perfil de las zonas.

En todo caso, la puesta en funcionamiento del Modelo supone la capacidad de la organización para leer y representar los valores de mercado de todo el territorio en ciclos cortos, aspecto este del máximo interés para un nuevo Modelo de Valoración. ■