

GOBIERNO DE NAVARRA

ECONOMÍA, HACIENDA, INDUSTRIA Y EMPLEO

CULTURA, TURISMO Y RELACIONES INSTITUCIONALES

PRESIDENCIA, JUSTICIA E INTERIOR

EDUCACION

DESARROLLO RURAL, MEDIO AMBIENTE, Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

SALUD

POLÍTICAS SOCIALES

FOMENTO

SEGURIDAD Y EMERGENCIAS

Hacienda adapta la estimación de los inmuebles a los precios de mercado

Con los nuevos parámetros se ajustan los valores de los inmuebles al descenso de precios producido por la crisis

Miércoles, 15 de julio de 2015

Hacienda de Navarra ha actualizado mediante [decreto foral](#) el procedimiento de valoración de determinados bienes inmuebles en Navarra, de cara a la gestión de los impuestos sobre sucesiones y donaciones, y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Estos bienes se estiman mediante un método estadístico basado en los precios medios del mercado. No obstante, desde la última actualización de este sistema, en 2005, la evolución del mercado inmobiliario ha provocado que los valores estimados de los inmuebles, utilizando el método vigente, resulten en muchos casos superiores a los valores de mercado, por lo que se considera necesaria su revisión. Con los nuevos parámetros se ajustan los valores al descenso de precios producido por la crisis, generándose importantes revisiones a la baja en la estimación de pisos y viviendas unifamiliares, según su ubicación.



Los inmuebles se estiman mediante una fórmula estadística basada en los precios medios del mercado.

Mejora del método de tasación

El método de valoración se basa en una fórmula estadística. Para su elaboración se procede a recopilar precios de compraventa de una muestra representativa de bienes del mismo tipo. El estudio estadístico permite establecer un modelo que refleja el efecto económico que cada una de las características del inmueble tiene sobre el precio. El modelo consta de una fórmula en la que intervienen como variables las características del inmueble y los parámetros del modelo y su aplicación da como resultado una estimación bastante precisa de los precios que el inmueble podría obtener en el mercado.

Los modelos estadísticos regulados en este decreto foral permiten obtener el valor de referencia de viviendas (pisos y casas unifamiliares), plazas de aparcamiento de vehículos, trasteros y suelos a los que se les pueda atribuir un aprovechamiento agroforestal.

Este procedimiento estadístico, aplicado por primera vez en 2001, fue modificado posteriormente por sendos Decretos Forales de 2003 y 2005 que actualizaron ya los parámetros aplicados, para adaptar la valoración a la evolución del mercado inmobiliario. El modelo vuelve a adaptarse a los nuevos precios fruto de la crisis y mejora la valoración de la zonificación, característica más determinante del precio de mercado de cualquier inmueble. Esta mejora era necesaria, dado que si bien esta estimación del valor del inmueble por zonas estaba muy bien regulada en Tudela y Pamplona, presentaba deficiencias en otros municipios cuya urbanización se caracteriza por la mezcla de inmuebles.

Bajadas en la estimación en pisos

Respecto del modelo para la estimación del valor de pisos, la muestra consta de 32.507 pisos. Es difícil establecer un porcentaje medio de la bajada en su estimación, dado que las mejores zonas se deprecian bastante menos que las peor ubicadas.

A modo de ejemplo, se toman tres ejemplos de variación en la capital navarra: un inmueble ubicado en Pío XII bajará un 19% (piso de 75 m², con trastero y plaza de aparcamiento, pasa a de ser tasado en 271.849,25 euros a 220.266 euros); y sendos pisos en la Milagrosa y Mendillorri bajan un 38% (un piso de 73 m² en Mendillorri, con trastero y plaza de aparcamiento valorado en 186.295, se estima ahora en 115.000 euros; y el valor de otro de 73 m², ubicado en el barrio de la Milagrosa de Pamplona, sin trastero ni plaza de aparcamiento, cae de los 149.100 a 93.185 euros).

Por su parte, y trasladando el ejemplo a la capital ribera, la estimación en un piso ubicado en Tudela desciende un 33%. Así, un piso de 80 m² en esta ciudad, sin trastero ni plaza de aparcamiento pasaría de 105.982,15 a 71.523 euros.

Viviendas unifamiliares

En cuanto al modelo para la estimación del valor de las casas unifamiliares, la muestra consta de 20.968 unifamiliares, si bien el modelo se ha validado, aplicándolo en la comprobación de valores de 76.299 casas.

Con los nuevos parámetros una casa en Mutilva de reciente construcción y de 253 m², baja un 23%; una casa unifamiliar de construcción reciente en Ancín (Tierra Estella), de 227 m², recibe una valoración un 44% menor, mientras que una casa de pueblo antigua en la zona pirenaica se devalúa hasta un 69% .

Plazas de aparcamiento y trasteros

Para el cálculo del valor en los modelos de plazas de aparcamiento y trasteros se multiplicará el número de metros cuadrados de superficie de cálculo por el valor unitario en cada caso, habiéndose recalculado

los valores mínimos por redondeo de valores medios por zona, a partir de una muestra de aproximadamente 11.000 datos.

Los trabajos realizados han permitido, además, incorporar un mayor ajuste en la zonificación de las diversas tipologías constructivas permitiendo un análisis más certero en cada uno de los municipios de Navarra.

En principio, en relación a los trasteros, anteriormente se fijaba un valor por metro cuadrado fijo para todo Navarra, mientras que ahora se diferencia su valor por zonas con tasaciones que van de entre 360 y 768 euros el m².

Del mismo modo, para las plazas de aparcamiento, mientras que antes no se tenía en cuenta la superficie sino la plaza, ahora su tamaño se introduce como variable, del mismo modo que se tasa el valor por metro cuadrado entre 300 y 640 euros según las zonas (para una plaza de 12 m², va de 3.600 euros la más barata a 7.680 la más cara)

Suelos de aprovechamiento agroforestal

En el caso de suelos cuyo valor deba ser obtenido por su aprovechamiento agroforestal, la imposibilidad de obtener una muestra suficiente de valores individuales para este tipo de bienes obliga a la aplicación de un modelo analógico.

Como sistema analógico se utilizó la valoración catastral, que tiene en cuenta la caracterización de “tipo” y “clase” de estos suelos. Para la transformación de los valores del sistema analógico al sistema real se han aplicado coeficientes obtenidos para cada municipio y tipo, a partir de valores agregados proporcionados por técnicos expertos.