

# ¿Cuánto cuesta comprar el Banco de España?

MARÍA JOSÉ GÓMEZ-SERRANILLOS Madrid



Fachada del edificio que acoge el Banco de España, en la calle de Alcalá, en Madrid. JMCADENAS

## [11 comentarios](#) [Ver comentarios](#)

El precio de los activos con singularidad histórica, arquitectónica y cultural puede alcanzar niveles de los 15.000 euros el metro cuadrado

Palacetes, casas y edificaciones del siglo XVIII y XIX suelen estar localizadas en los exclusivos barrios madrileños de Chamberí y Salamanca

A golpe de talonario se pueden conseguir muchas cosas en la vida. Por ejemplo, adquirir un ático al lado de la *flagship* de una de las firmas de moda de tu grupo textil. Si, además, se es uno de los hombres más ricos del mundo, este capricho puede ser una vivienda de 400 metros cuadrados en un edificio del siglo XIX del selecto barrio de Salamanca.

Se trata de una de las últimas **adquisiciones inmobiliarias de Amancio Ortega**, por la que se estima que ha desembolsado ocho millones de euros. Un activo más en el imperio inmobiliario del empresario gallego, que controla a través de su sociedad Pontegadea, con un valor de **6.000 millones de euros**.

Si en su bolsillo dispone de cuatro millones de euros, podrá darse el lujo de vivir en el castillo donde residió el pintor flamenco Rubens. El complejo, **fechado en el año 1304** y ubicado en Elewjit (Bélgica), sale a la venta de la mano de la inmobiliaria de lujo Engel & Völkers.

De estilo renacentista, el conjunto se compone de varios edificios dentro de una **parcela de ocho hectáreas de terreno**, a los pies de un pequeño lago y rodeado de frondosa vegetación.

El valor de estos inmuebles radica en su **exclusiva localización**, pero también en su condición de edificios emblemáticos por los años de historia que llevan a sus espaldas. Este tipo de edificios se han convertido en los últimos años en trofeos muy cotizados para el sector inmobiliario.

Se estima que hay 202.000 millonarios en España, según datos de la consultora Capgemini. El patrimonio de cada uno de ellos supera el millón de dólares en liquidez

"Se encuentran pocos activos de estas características, lo que, unido a sus peculiaridades culturales, históricas y arquitectónicas, los convierte en piezas codiciadas por ciertos compradores de alto poder adquisitivo", subraya **Fernando Fuente, director de Valoraciones de CBRE**.

Esta firma inmobiliaria intermedia y valora transacciones de inmuebles, entre los que se encuentran viviendas y palacetes al alcance de unos pocos. En concreto, de los **202.000 millonarios** que se estima viven en España, según la consultora Capgemini. El patrimonio de cada uno de ellos supera el millón de dólares en liquidez.



Fachada del edificio del entorno de Canalejas, donde se ubicarán 22 viviendas de lujo. PROYECTO CANALEJAS

Ejemplos de estas casas se localizan sobre todo en el **barrio de Salamaca y en Chamberí, en Madrid**. Si se habla de edificios de mayor envergadura, embajadas como la de Francia o la de Italia configuran otros ejemplos, sin salir del área de Salamanca.

Si se toman edificios de uso público pertenecientes a instituciones como el Ayuntamiento de Madrid hay que desplazarse hasta el centro de la capital, donde se ubican joyas arquitectónicas como la **Casa de Correos, enclave actual del consistorio madrileño**.

Los edificios del **Instituto Cervantes y del Banco de España**, en la Gran Vía madrileña, o el mítico edificio Metrópolis -en manos privadas- en la misma arteria, muestran otras piezas de valor en el mercado inmobiliario.

## ¿Cuánto valen?

Precisamente el alto componente histórico que guardan estas edificaciones, hace que, en ocasiones, sea difícil ponerles precio. Porque, ¿qué criterios pesan a la hora de tasarlas? ¿Cuenta más su componente histórico o su localización? ¿Cómo se pone precio a la casona de verano donde residió el **premio nóbel español Ramón y Cajal**? ¿O a un palacio del siglo XVII, con una capilla iglesia y torreón, localizado en Las Cuevas, Cantabria?

Fuente subraya que se debe distinguir entre estas edificaciones emblemáticas para **uso privado -residencial o para exposiciones y actos varios- y aquéllas de dominio público**.

El Teatro Real, el Palacio de Correos, la Casa de la Villa, el Ateneo de Madrid o el Círculo de Bellas configuran algunos ejemplos declarados como bienes históricos

"A éstas segundas es difícil ponerles valor, porque son dotaciones públicas para distintos usos de cara a la ciudadanía. Por tanto, la propiedad no es privada, ni su carácter es lucrativo. **Estos bienes se denominan demaniales**. Esto limita el activo porque no tiene mercado para uso privado", explica el directivo de CBRE, que hace la siguiente reflexión: "¿Cómo tasar el Palacio de Correos o el Banco de España? Complicado, tiene un valor incalculable".

Añade que "si no llevan aparejado un cambio de uso, por ejemplo, para desarrollar viviendas o implantar la sede de una empresa, **no es fácil poner precio a estos edificios**. En ese caso, se capitalizaría el activo con el fin de sacarle una rentabilidad posterior".

## Disfrute de todos

El Ayuntamiento de Madrid cuenta con **1.200 bienes inmuebles en propiedad**, muchos de los que podrían enmarcarse en la categoría de demaniales. Están considerados de interés cultural e histórico, dedicados a distintos usos como bibliotecas o museos, según el inventario del organismo donde se detallan uno a uno estos activos.

Así, se pueden encontrar **ejemplos como el Cuartel de Conde Duque**, en la calle del mismo nombre, que acoge la hemeroteca municipal, la Casa de la Villa (antigua sede del Ayuntamiento madrileño), o Casa de Vacas y el Palacio de Cristal, ambos en el parque de El Retiro.

El **Colegio de Arquitectos de Madrid (COAM)** dispone también de una guía de edificaciones, con una categoría dedicada a activos de tipo cultural, fechados entre los

siglos XVII y XX. Algunos son de titularidad privada y otros están gestionados por distintas **fundaciones u organismos privados**.

**Casi un centenar de referencias se recogen en este apartado.** Entre ellas se encuentran el Teatro Real (año 1818), el edificio de la sede del Banco de España (1884), el salón del Reino del Palacio del Buen Retiro (años 1633-1635), el Ateneo de Madrid (año 1882), la Casa Museo de Lope de Vega (año 1610) o el Círculo de Bellas Artes (año 1919).

Las 22 viviendas de lujo que se construirán en el edificio histórico del entorno de Canalejas, en Madrid, tendrán un precio medio que asciende a 4,5 millones de euros

"Es siempre difícil realizar una estimación de valor de un inmueble, pero más complicado resulta cuando no existe como tal un mercado con oferta abundante y transacciones periódicas, de bienes singulares o con **protección histórico-artística**, como sí existe para los inmuebles que podríamos llamar convencionales", considera José Antonio López, director de Taxo, filial de la tasadora Tinsa.

"La calificación de interés histórico-artístico de los inmuebles la suele establecer la **Administración Pública** para protegerlos al considerarlos de interés general para la sociedad", añade.

Poner precio a las **futuras viviendas de lujo de la marca Four Seasons**, que contempla el complejo de Canalejas, en pleno centro de Madrid, es más sencillo. Tendrán un precio medio de 4,5 millones.

El **grupo constructor OHL** ha recuperado un conjunto de edificios históricos, que albergaron las sedes de varios bancos -como Banesto-, operación que engloba un hotel de la cadena americana, una galería comercial y las exclusivas casas con equipamiento de primeras calidades.

"La recuperación de este activo histórico, su ubicación, sus **características arquitectónicas** y la exclusividad del proyecto han sido los baremos principales para poner precio a las viviendas", explica Fuente. "Sus compradores seguramente sean multimillonarios extranjeros", opina el directivo.

Un tipo de comprador que, en los últimos tiempos, se siente muy atraído por España y vivir en **zonas de primer nivel de Madrid y Barcelona**. Están al quite de la salida al mercado de estas joyas inmobiliarias, que surgen una vez cada mucho tiempo.

Otro factor destacado para tasar palacetes, casonas o **viviendas capricho** son los llamados comparables. Es decir, el precio que se paga en una zona concreta por el metro cuadrado.

## Comparar precios

"En Salamanca y Chamberí podemos estar hablando de entre 10.000 y 15.000 euros el metro cuadrado. La antigüedad del **edificio cuenta para la tasación**, pero pesan más otras variables como la localización, el valor arquitectónico y, algo importante, su funcionalidad. Es decir que, además de conservar ese carácter de singularidad, esté bien estructurado y distribuido para **facilitar el día a día a sus ocupantes**", explica.

El Palacio de Anglona (Madrid), valorado en 4,5 millones, o Torre Gorina (1,8 millones), en Sabadell, son algunas de las viviendas que comercializa Engel & Völkers

En **Tinsa emplean los llamados testigos para estas tasaciones: "Inmuebles más o menos similares** en radios geográficos más amplios que el que está circunscrito a un determinado entorno", señala José Antonio López.

Una de las fincas que se encuentra a la venta en el entorno del barrio madrileño de Salamanca es el **Palacio de Saldaña**. Se ubica en las confluencias de las calles de Ortega y

Gasset y Castelló, y su año de construcción se remonta a principios del siglo XX. Según fuentes del sector, su precio ascendería a los 18 millones de euros, para esta casa que cuenta con 1.000 metros cuadrados.

La singularidad de **estos edificios puede mostrarse en detalles como albergar una capilla en su interior**. Es el caso de una de las viviendas (183 metros cuadrados) que comercializa Engel & Völkers a un precio de 820.00 euros, ubicada en las inmediaciones de Gran Vía. Su estado de conservación es excelente, según asegura la firma, y su anterior propietaria era la Ilustre Congregación del Santísimo Sacramento y Santo Entierro de Madrid.

"Además del valor artístico, la solera de las zona comunes, los portales señoriales y, sobre todo, que dispongan de **paso de carruajes** configuran variables que pesan para tasar estos activos", explica Mercedes Pulido, directora de Ventas de la zona centro de Engel & Völkers.

El **Palacio de Anglona (4,5 millones)**, en Madrid, y Torre Gorina (1.8 millones), en Sabadell, constituyen otros ejemplos de viviendas que se pueden adquirir en esta compañía.

**Vivir en la historia es posible**. Pero no sólo hace falta un bolsillo pudiente. Se requiere también sensibilidad para saber apreciar el valor patrimonial que guardan estos muros.