

Mercado Inmobiliario de Madrid. Años 1992-1995

Luis José Silván Martínez

Ed. Munilla-Lería

ISBN: 84-89150-17-6

La presente publicación desarrolla un interesante estudio sobre el hasta ahora agitado sector de las valoraciones inmobiliarias, presentando y analizando de forma pormenorizada y desde un punto de vista técnico-jurídico, los distintos procedimientos empleados en la actualidad para determinar la valoración de inmuebles y solares.

Se pone así de relieve una cuestión de interés creciente, y eje central en la configuración de un mercado clave en la sociedad de nuestros días, como es el mercado inmobiliario, sometido a una realidad opaca y cambiante, condicionado por múltiples circunstancias, pero que se dirige hacia un mayor perfeccionamiento en sus objetivos, en los que el rigor y la seriedad de los distintos procedimientos empleados, reforzados sin duda por una tecnología avanzada, va a permitir, como se refleja en este estudio específico, establecer unos sólidos fundamentos y articular procedimientos precisos, que proporcionen un poco de orden, dentro del dinámico, por naturaleza, sector inmobiliario.

Este manual eminentemente práctico que no olvida por ello los fundamentos jurídicos de cada una de las formulaciones planteadas, y dirigido especialmente al cada vez más numeroso mundo de pro-

fesionales involucrados en este sector, consta de dos partes bien diferenciadas. En la primera de ellas se exponen y examinan mediante formulaciones prácticas los distintos métodos y procedimientos de valoración inmobiliaria, más adecuados en función de los factores externos e internos condicionantes de tal valoración. La segunda parte contiene una valiosa información consistente en la presentación de diversos Estudios de Mercado, relativos a la ciudad de Madrid y enmarcados dentro de los años comprendidos entre 1992 y 1995. Tales estudios posibilitan conocer los valores de venta y de suelo en los años mencionados que normalmente son difíciles de obtener. Por otra parte y como el propio autor advierte, los citados valores pueden ser de gran utilidad, entre otras cuestiones, para la realización de Tasaciones Periciales Contradictorias y Peritaciones Judiciales, que casi siempre se refieren, según explica el propio autor, a valores anteriores en varios años a la fecha en la que se realiza la tasación.

Los Estudios de Mercado mencionados se han restringido al uso residencial y, dentro de él, al mercado inmobiliario de nueva construcción destinado a la venta, ubicado en Madrid, en donde los costes de construcción, gastos y beneficios son fácilmente estimables por lo que se obtiene un valor residual fiable. En torno a esta explicación, se matiza en el propio manual que las condiciones descritas tan sólo se producen generalmente en el mercado de vivienda nueva, en la que el suelo puede aparecer como un componente separado de la formación del Precio de Venta.

En la introducción se describe y analiza, el método matemático, aplicado a los cuatro Estudios de Mercado sobre la vivienda de nueva construcción mencionados, cuyos

resultados obtenidos han posibilitado hallar para cada Barrio de Madrid, los valores del Valor en Venta, del Valor de la Construcción, del Valor del Suelo y la determinación de un coeficiente —«CR»— que relaciona éste último valor con el Valor en Venta. Interesa destacar al respecto que esta información se ha recogido en una ficha, considerando la media de los valores de tres de los tipos más significativos de cada promoción, calculándose posteriormente el Valor de la Construcción a través de los valores del CEM publicados en Revista EMEDOS, para llegar finalmente el cálculo del Valor del Suelo por el Método Residual propuesto.

La importancia de lograr un perfeccionamiento y una rigurosidad en torno a la valoración inmobiliaria se justifica en estos momentos, al ser el llamado Valor de Mercado, una referencia legal obligada e ineludible del Valor Catastral, al que este último debe aproximarse, aunque nunca sobrepasar. ■

El Valor Catastral su gestión e impugnación. Análisis jurídico de la gestión catastral y de la gestión tributaria en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Juan Enrique Varona Alabern

Ed. Aranzadi. (2ª Edición)
ISBN:84-8293-260-4

Cuando nos encontramos en un momento de estabilidad y consolidación del sistema tributario local que la Ley

Reguladora de las Haciendas Locales estableció tras su promulgación el 28 de diciembre de 1988, y en el cual el Impuesto sobre Bienes Inmuebles constituye uno de los pilares fundamentales de dicho sistema tributario, sale a la luz esta publicación, llamada a ser referencia obligada no solamente para los involucrados en esta cuestión por razones de estudio o profesión, sino también teniendo en cuenta la naturaleza del impuesto para todas aquellas personas que desde su mera condición de propietarios de algún inmueble desean saber cuales son los fundamentos —desde los más teóricos a los más prácticos— en los que se basa la tributación que tal condición les impone.

El interés de esta completa monografía aumenta, si no olvidamos que el valor catastral actúa como valor auxiliar en la aplicación de otros tributos, al ser utilizado como elemento de la base imponible.

El libro parte situando la gestión del Impuesto de Bienes Inmuebles en las coordenadas de los principios generales que presiden la Hacienda Local. Igualmente enfoca el tema desde la perspectiva de criterios de técnica tributaria y de eficacia administrativa, desvelando con ello las razones que justifican la distribución de competencias gestoras entre el Estado y los Municipios y entrando de lleno con ello, en la particular dualidad de este impuesto que involucra en sus distintas fases y desde distintas perspectivas a la Administración Central y Local, circunstancia ésta que le confiere de cierta complejidad.

De esta manera la autonomía local, la necesidad —en virtud de dicha dualidad— de la coordinación de la gestión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles con la de otros impuestos estatales, o igualmente las relaciones del catastro con Instituciones y normas propias del Derecho urbanístico o con el propio Registro de la Propiedad, cuestión esta última cada vez

más relevante, ante un nueva normativa que apunta a un mayor acercamiento entre ambas Instituciones, son algunas de las materias estudiadas en esta primera parte.

El resto de la obra se estructura en torno a las dos vertientes de la gestión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, esto es la gestión catastral y la gestión tributaria.

El estudio en esta parte más extenso, y concreto, adquiere también en algunos momentos gran valor práctico al examinar situaciones tomadas de la realidad. Así, empleando un método analítico y aplicando una efectiva minuciosidad, se avanza paso a paso a lo largo de cada una de las fases del procedimiento a estudiar, extrayéndose máximo partido a toda su rica problemática.

El interés de este análisis de la gestión catastral y tributaria en el Impuesto de Bienes Inmuebles, que se expone en esta monografía —la cual llega a su segunda edición tras su aparición en 1995—, radica de forma especial, en la brillantez y claridad de su exposición, en la eficaz aplicación de sus contenidos y en el muy meritorio esfuerzo de su actualización, sin olvidar su valiosa aportación al completo y exclusivo estudio de un tema, complejo y relativamente nuevo que presenta en el mercado editorial hasta la fecha un aspecto un tanto desolador y cierto vacío bibliográfico prácticamente sin cubrir desde que las llamadas Contribuciones Territoriales Rústica y Urbana fueron dando paso a una nueva realidad.

El gran valor de esta obra, sin embargo, se encuentra en su valor científico, que hará que tarde mucho tiempo en perder actualidad, como suele suceder con los tratados de ciertos impuestos, y este llamada por ello, como se destaca en el preámbulo del libro, a ser «persistentemente útil para la interpretación y aplicación práctica del Impuesto sobre Bienes Inmuebles». ■

Tasaciones mercantiles, hipotecarias, catastrales y de mercado. Tasaciones periciales contradictorias y peritaciones judiciales.

Luis José Silván Martínez

Ed. Munilla-Lería
ISBN:89-150-16-8

Este manual cuyo objetivo específico —estudio de las tasaciones inmobiliarias— queda expresado de una manera determinante y clara en su título, viene a ser complementario del ya examinado en esta misma sección sobre el Mercado inmobiliario, correspondiendo ambas obras al mismo autor.

Partiendo de la premisa de que el proceso de tasación de inmuebles no consiste en seguir un único procedimiento fijo de valoración, este manual va a establecer de forma expresa en los primeros capítulos, que otros múltiples requisitos técnico jurídicos y demás condicionantes operan y han de ser tenidos en cuenta en los procesos de valoración y por ende en la tasación resultante.

Este manual, aborda igualmente todas las cuestiones referentes a la tasación inmobiliaria, recogiendo un amplio y profundo análisis sobre la distinta naturaleza de dichas tasaciones, así como de los procedimientos más adecuados que en función de dicha naturaleza procede seguir en cada una de las fases que completan el proceso de tasación. De esta manera, parte importante del libro se destina a analizar las formulaciones técnico-jurídicas y los distintos métodos matemáticos que deben establecerse en las tasaciones de Mercado, Hipotecarias, Catastrales y Mercantiles. Examinando igualmente los procesos de valoración de supuestos especiales como

pueden ser los que corresponden a las viviendas de precio tasado cuyas características particulares obligan por ley a aplicar, en dicha valoración formulaciones específicas. En esta misma línea, se destina todo un capítulo a un tema de tan rica problemática como el referente a las peritaciones judiciales, así como a las llamadas tasaciones periciales contradictorias.

Interesa destacar igualmente el gran valor clarificador de esta publicación en torno a un tema de gran complejidad ante su tremenda versatilidad jurídica y sus numerosos condicionantes. Valor clarificador que se traduce ya desde el principio, en una mayor comprensión de sus contenidos. Tal hecho se materializa entre otras cosas, en la buena estructuración de las partes tratada e indudablemente al recoger esta publicación de forma acertada y precisa, la situación normativa que regula actualmente la Orden 30 de noviembre de 1994, utilizada como normativa expresa para las Valoraciones de Mercado, Periciales Contradictorias, Peritaciones Judiciales y Valoraciones Mercantiles, en las que además se emplean otras normativas y leyes específicas como la Ley del Suelo, la de Arrendamientos Urbanos, la Normativa de V.P.O. y Precio Tasado.

Con este mismo propósito se recogen los artículos de la legislación más utilizados en los diferentes tipos de valoraciones y los procedimientos más usuales para la obtención de los valores técnicos, a saber, Valor de la Construcción, Gastos, Beneficios y el Valor del Suelo, en donde se desarrollan los diferentes métodos residuales que se utilizan para su cálculo.

El espíritu de utilidad de este manual queda manifestado no sólo en la rica documentación jurídica y técnica que le acompaña, sino también en diversas aportaciones propias, reflejadas en los supuestos prácticos que incluye, los cuales sin ser reales representan una gran ayuda así como en la útil y sin duda agradecida exposición sobre el desarrollo de Métodos de Cálculo del Valor residual del sue-

lo que procede aplicar siempre que los procedimientos legales que regulan administrativamente los cálculos de los valores inmobiliarios arrojen, por una serie de circunstancias, resultados contrapuestos.

La importancia del tema expuesto, independientemente de las consideraciones señaladas, está fuera de toda duda. La mera observación sobre la proliferación de Sociedades de Tasaciones, en las que intervienen cada vez más los arquitectos, la reciente creación de la lista de Peritos Terceros, remitida por la Comunidad de Madrid a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la lista de peritos Arquitectos al servicio de los Tribunales de Justicia, junto a la creación de diferentes Asociaciones profesionales constituidas como consecuencia de la demanda existente al respecto, así como la posibilidad abierta por diversas disposiciones regulando y ampliando distintos aspectos de esta actividad, lo confirman, el autor así también lo ha querido resaltar.

Práctico Fiscal 1998

Domingo Carbajo Vasco
Coordinador

Ed. Praxis
 ISBN: 84-7197-447-9

Esta nueva edición de Práctico Fiscal, actualizada a 15 de febrero de 1998, del texto anterior, incorpora las novedades legislativas y de todo orden, que nuestro sistema tributario ha sufrido desde el 1 de marzo de 1997.

Esta voluminosa y completa obra, cuyo ambicioso objetivo así parece requerirlo al menos por lo que a ésta última edición se

refiere, dada la rica actividad normativa generada en torno a la cuestión tributaria, nace con este mismo propósito en el año 1995, obedeciendo a un compromiso de la misma editorial y de los propios autores que intervienen en su contenido —en esta ocasión catorce, todos ellos expertos en Derecho Tributario y Financiero— con los propios lectores que año tras año demanda la continuidad de la misma.

Las particularidades de esta nueva edición, así como las principales novedades normativas registradas, se destacan en el mismo prólogo, cuestión que facilita enormemente su manejo.

En este sentido cabe señalar que el contenido y la estructura de la obra en general se mantiene, así como su finalidad: ofrecer un compendio práctico y actualizado del sistema tributario español tal y como se contempla por la legislación (en sus distintas vertientes), la doctrina, particularmente, la Administrativa y la Jurisprudencia, fuente del Derecho y en creciente importancia, todo ello unido con una exposición didáctica, el ejemplo sencillo y el comentario.

En esta edición el contenido de la obra queda estructurado en 13 partes, dedicando cada una de ellas a cada uno de los grandes impuestos que integran nuestro sistema tributario, además de incorporar partes especiales a áreas con una unidad significativa o relevancia especial, supuesto de la Tributación de los No residentes, por poner un ejemplo. De igual manera, en la última parte se integran los aspectos procedimentales y formales (el procedimiento de gestión tributaria y el régimen sancionador) que son comunes a todos los tributos.

Como colofón de la obra el lector se encuentra con el Índice Analítico o de voces, que posibilitan un mejor acceso al epígrafe o epígrafes que le interesan o conciernen.

Entre las novedades legislativas merece destacar las referentes al Impuesto sobre las Rentas de las Personas Físicas y las nuevas disposiciones recogidas en la Ley de

Acompañamiento de los Presupuestos de 30 de diciembre de 1997, generadora por otra parte de una enriquecedora nueva situación normativa. ■

Normas Europeas aprobadas sobre tasación de Bienes Inmuebles

Peter Champness

*Ed. Consejo superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSAE).
Asociación Profesional de Sociedades de Valoración de España (ATASA).
Madrid, 1998.*

Esta publicación recoge las Normas que pretenden ser el referente para las valoraciones inmobiliarias en los países europeos ya que, como se indica en el dorso de la cubierta, «éstas son las únicas normas oficiales adaptadas a las circunstancias reinantes en Europa».

Las Normas contienen definiciones sobre muchos de los términos utilizados en las valoraciones inmobiliarias, e incluye referencias a las Directivas del Consejo de Europa y a las normas internacionales de valoración y de contabilidad.

Han actuado como promotores de la edición de este documento, en lengua española, la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración de España (ATASA) y el Consejo Superior de Arquitectos de España (CSAE).

En los créditos se indica que la traducción del texto original ha tratado de adaptarse, en determinados aspectos, a la Norma española de valoración hipotecaria,

contenida en la Orden Ministerial de 30 de noviembre de 1994, sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras, del Ministerio de Hacienda que, se cita, «es uno de los textos oficiales más completos en el ámbito de la Unión Europea».

El autor de la publicación, Peter Champness, es un «*chartered surveyor*» de gran experiencia, que ha trabajado en la Unión Europea y en gran parte de Europa central y del Este. Es el actual presidente de TEGOVA (*The European Group of Valuers' Association*). Esta asociación tiene sus orígenes en el Grupo Europeo de Tasadores de Activos Fijos, fundada hace más de 20 años (en 1977), como una asociación sin ánimo de lucro de las organizaciones nacionales de valoración. Posteriormente se unió a EUROVAL, y el nuevo grupo, TEGOVA, tiene como uno de sus objetivos principales el establecimiento de unas normas de valoración comunes que reflejen los métodos de los cuerpos profesionales de la Unión Europea.

Los miembros de TEGOVA «son cuerpos profesionales de la Unión Europea relacionados con la tasación, con un activo y cada vez mayor número de miembros asociados del espacio Económico Europeo, de Europa Central y del Este, incluyendo Rusia, República Checa, Hungría, Polonia, Bulgaria, Rumanía y Albania». En efecto, repasando la relación de las 38 asociaciones miembros, encontramos junto a las pertenecientes a Francia, Italia, Alemania, Portugal, Holanda, Bélgica, Reino Unido... organizaciones de países como los citados en el texto. De algunos países encontramos más de una organización. España queda representada por ATASA.

Las *Approved European Property Valuation Standards (EVVs)* o Normas Europeas de Valoración (en adelante NEV) son una tercera edición de trabajos anteriores, que sirvieron para la preparación de la *Guide Bleu o Guidance Notes on the Valuation of Fixed Assets*, borradores iniciales y publi-

cación final de la Cuarta Directiva del Consejo de 25 de julio de 1978, de la CEE. Esta tercera edición surge «como respuesta al ritmo creciente de cambios en la Unión y la cada vez mayor importancia que tiene la legislación supranacional, el mercado único la internacionalización de los negocios y por tanto, la necesidad de unas Normas Europeas de Valoración que sean consecuentes con las Normas Internacionales de Valoración y que se adelanten en el establecimiento de la mejor práctica de la tasación de forma accesible».

Se especifica en la norma 1.11 (NEV 1.11) que las valoraciones con fines fiscales y para adquisición forzosa no están sujetas a las Normas Europeas de Valoración, aunque los principios generales enunciados «pueden adoptarse cuando no exista una guía específica».

La NEV 1.08 concreta los objetivos de las Normas:

a) Ayudar a los tasadores, por medio de asesoramiento claro, en la preparación de informes coherentes para los clientes.

b) Promover la homogeneidad empleando definiciones estándar de valor de mercado y en la forma de abordar la valoración.

c) Proporcionar un estándar de calidad en lo que se refiere a la convalidación de cualificaciones reconocidas, y el mejor uso como punto de referencia para los usuarios de las valoraciones.

d) Garantizar una base precisa para el análisis económico del uso eficiente de los recursos escasos de terrenos y construcciones.

e) Inculcar entre los tasadores un planteamiento de la valoración orientado al cliente y según la finalidad.

f) Acrecentar el conocimiento del papel que desempeña el tasador.

g) Establecer procedimientos que permiten fijar claramente certificaciones de valor exactas e inequívocas y consecuentes con la legislación nacional y supranacional, con las normas de valoración y de contabilidad y, en el sector inversor ho-

mogeneidad en las valoraciones empleadas para fijar índices que representen la actuación financiera, coherentes con la regulación nacional y con las recomendaciones de mejor uso.

La NEV 1.13 detalla la estructura de las normas: están dispuestas secuencialmente en 12 partes tratándose en primer lugar las cuestiones y antecedentes contractuales y reguladoras. Así, el capítulo 1 es de carácter introductorio, y en el capítulo 2 (o norma 2) se recomienda la utilización de las NEV, y el compromiso de TEGOVA para que se adopten como normas internacionales de valoración las NEV. En el capítulo 3, bajo el título de «el tasador», se definen sus competencias, cualificaciones y relaciones con el cliente y con el auditor.

La NEV 4 o capítulo 4, que lleva por título «Bases de valoración», aborda los puntos centrales de la definición y las bases de la valoración. En la NEV 4.03.5 se define el valor de mercado: «*Valor de mercado es la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente un activo entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin coacción*». Se aclara en la norma 4.03.7 que el término «activo» se adopta para reflejar «que estas normas están enfocadas para los estados financieros», pero que para una aplicación más general de la definición puede substituirse por el término «propiedad».

Se compara esta definición de valor de mercado con la del artículo 49.2 de la Directiva del Consejo de Europa («*Se entenderá por valor de mercado el precio a que se pueden vender los terrenos y construcciones mediante contrato privado entre un vendedor dispuesto a vender y un comprador sin ningún vínculo con el vendedor en la fecha de valoración, suponiendo que el bien ha sido puesto a la venta públicamente, que las condiciones del mercado permiten una venta regular y que se*

dispone de un período de tiempo normal para la negociación de la venta teniendo en cuenta la naturaleza del bien»), considerándose que la aplicación de cualquiera de las dos definiciones dará como resultado la misma cifra de valoración. De la NEV 4.03.6 a la 4.03.24 se definen todos y cada uno de los términos que componen tanto la definición de la NEV como la de la Directiva del Consejo de Europa.

Se define también el concepto de *mayor y mejor uso*, que se considera análogo al valor de mercado. La norma se extiende en otras definiciones que matizan la genérica de valor de mercado (*Valor de mercado para el uso actual, Valor de uso alternativo, Valores negativos*). Define también el concepto de *Coste de reposición depreciado*, método que se considera apropiado sólo para determinadas circunstancias (refinerías de petróleo, plantas químicas, centrales eléctricas obras de ingeniería... y en general, bienes «que harían imposible o impracticable para el tasador llegar a una conclusión respecto al valor de uso actual a partir de la evidencia de las transacciones de mercado»). La norma 4.07.12 recoge las deducciones del coste de reposición bruto por adolescencia (económica, funcional, estratégica, medioambiental) y en el apartado siguiente se añade que «frecuentemente es difícil, si no imposible, calcular con precisión la vida de un edificio o de un conjunto de edificios, y los tasadores tienen, por eso, que recurrir a unas "bandas" de vidas».

En la NEV 5 (Valoración de propiedades especiales) se establecen las recomendaciones para el tratamiento adecuado de inmuebles relacionados con actividades económicas, plantas industriales, activos del sector público, y la NEV 6 (Factores especiales que afectan al valor) aborda la necesidad de considerar en la valoración los factores medioambientales, los edificios en construcción, y determinando instalaciones, maquinaria y equipamiento.

En la NEV 7 (Valoraciones con finalidades especiales) se tratan las valoracio-

nes para los informes financieros y, en la norma 7.02, la garantía de préstamos/Valores garantizados por hipotecas. La norma 7.03 se refiere a las Compañías aseguradoras de inversión, sociedades inversoras en propiedades por obligaciones y fondos de pensiones, la 7.04 a las Sociedades de desarrollo, etc. En la NEV 8 (Estimaciones y valoraciones ajenas al mercado) se analiza el concepto de valor subjetivo-valor de inversión, valor en uso, valor de liquidación, valoraciones retrospectivas... La NEV 0 (Certificados de valoración) concreta los requisitos de los informes y el esquema y los contenidos fundamentales de los certificados de valoración.

En la NEV 10 (Legislación y práctica nacionales específicas) se consideran algunos asuntos específicos de tres países: Alemania, España y el Reino Unido. Se cita que «estas Normas Europeas de Valoración pretenden ilustrar una pequeña parte de las diferencias que actualmente existen en los países de la Unión Europea. Es inevitable que sólo consista en un vistazo superficial de algunas cuestiones limitadas...». Respecto a la legislación alemana sobre valoraciones para inversiones y préstamos garantizados por hipotecas, se comenta que los procedimientos de valoración están muy desarrollados y sistematizados. Las valoraciones se realizan sumando el valor del terreno y el de la construcción, y todas las transacciones se registran y publican para elaborar los mapas de valores del terreno que se realizan anualmente. Unos comités de expertos tasadores establecen, para zonas urbanas donde las ventas de solares son escasas, un precio por m². La ley admite tres métodos de valoración: de comparación, de renta de inversiones, y del coste de reposición depreciado, siendo obligatorio el empleo de dos métodos.

Respecto a los procedimientos de valoración en España, se cita la OM de 1994, y la limitación de las valoraciones a las sociedades de tasación. Se destaca que la

definición de valor de mercado difiere de la de las NEV «al introducir el concepto de "razonablemente" y se aplica generalmente con igual preocupación respecto al principio de prudencia, tal como lo caracterizan los procedimientos alemanes». Se cita también que «los tasadores no pueden tener en cuentas la parte de renta que se paga por encima de los niveles del mercado. El contenido de la legislación hipotecaria pretende establecer un prudente nivel de precios, que posteriormente limita con algunas pautas de valoración que incluyen, por ejemplo, tasas de capitalización mínimas que se publican anualmente para las valoraciones efectuadas sobre esta base».

De los procedimientos de valoración del Reino Unido se cita que los valores para fines privados pueden llevarlas a cabo cualquier persona, aunque para aquellas cuya finalidad sean los estados financieros sólo pueden hacerlas los tasadores titulados colegiados. Al igual que en Alemania y España, existen requisitos específicos por ley, pero se afirma que hay pocos que sean incompatibles con las Normas Europeas de Valoración.

La NEV 11 (Adenda) incluye la definición de los términos específicos contenidos en las normas, un Código europeo para la realización de las mediciones (superficie construida exterior, superficie construida interior, superficie útil), un Código europeo de conducta, un modelo de condiciones de contrato (con las consideraciones respecto a cuestiones medioambientales o de estructura portante de los edificios), de metodología de valoración normalizada.

En definitiva, las Normas Europeas de Valoración de bienes inmuebles pueden significar un paso importante para la utilización de una misma terminología, similares conceptos y definición de metodologías entre los diferentes países de Europa. Cabe resaltar la gran coincidencia terminológica y conceptual que estas normas europeas presentan con la normativa española de valoraciones

de bienes inmuebles con efectos hipotecarios, lo que refuerza el carácter innovador y de actualidad de la OM de 1994. Y, junto al carácter homogeneizador respecto a los países europeos, las normas pueden, además, reabrir un posible y enriquecedor debate teórico sobre la especialidad en nuestro país,

donde coexisten junto a las valoraciones no regladas, normativas administrativas para la valoración de inmuebles, tanto con efectos fiscales como urbanísticos. ■

Jordi Duatis y Jordi Bernat