

## Valoración catastral, valoración hipotecaria: al otro lado del espejo

**Jordi Duatis**

Arquitecto. Profesor asociado de Arquitectura Legal,  
Derecho Urbanístico y Valoraciones.  
E.T.S. Arquitectura de Barcelona

**Jordi Bernat**

Arquitecto. Jefe del Área urbana.  
Gerencia del Catastro de Catalunya

*"...te contaré todas mis ideas sobre la casa del espejo. Primero, ahí está el cuarto que se ve al otro lado del espejo y que es completamente igual a nuestro salón, sólo que con todas las cosas dispuestas a la inversa (...) Bueno, en todo caso, sus libros se parecen a los nuestros, pero tiene las palabras escritas al revés: y eso lo sé porque una vez levanté uno de los nuestros al espejo y entonces los del otro cuarto me mostraron uno de los suyos".*

*Lewis Carroll: A través del espejo y lo que Alicia encontró al otro lado.*

Del conjunto de las valoraciones inmobiliarias, las catastrales y las hipotecarias forman parte de las denominadas valoraciones administrativas, como lo son también las urbanísticas, las de viviendas de protección oficial u otras valoraciones con efectos fiscales. A diferencia de las valoraciones no regladas, el común denominador de todas ellas es que están regidas por normas o textos legales que determinan los objetivos, definiciones y métodos.

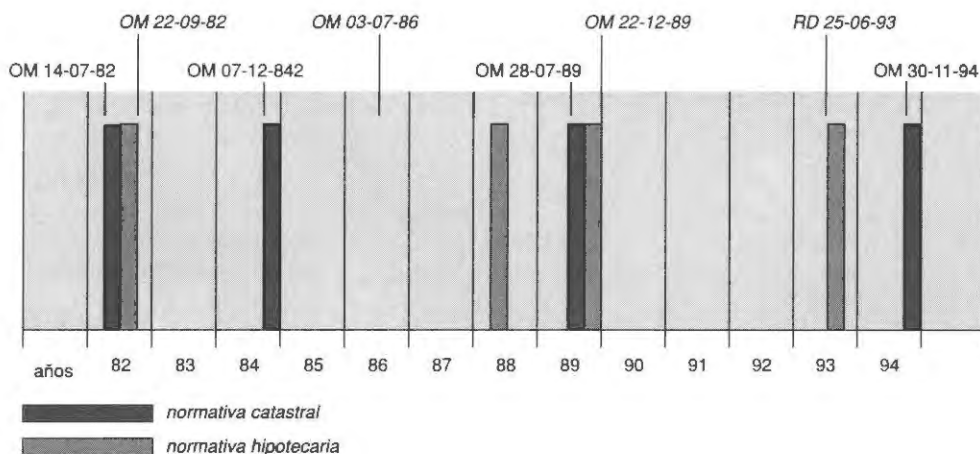
De todas ellas, probablemente las más utilizadas, conocidas y experimentadas sean las valoraciones catastrales y las hipotecarias. Las primeras, porque desde la Administración se realizan permanentemente valoraciones en un proceso de revisiones que anualmente afecta a cien-

tos de municipios del territorio estatal (1). Las segundas, porque al servir de garantía hipotecaria de los préstamos emitidos por las entidades financieras, son casi tan numerosas como las transacciones inmobiliarias que se llevan a cabo en el país (2). No podríamos precisar el porcentaje que ambas valoraciones representan sobre el total de las que se

(1) Entre 1994 y 1998 se han revisado 1.871 municipios del conjunto del Estado, afectando a más de 10 millones de unidades urbanas.

(2) Según los datos del informe del Banco de España sobre las Sociedades de Tasación, durante el año 1996 en el conjunto del Estado dichas sociedades valoraron un total de 685.000 inmuebles, de los que casi 600.000 lo fueron para la constitución de garantías hipotecarias.

Gráfico 1  
Cronología de las diferentes normativas



realizan, pero incluso considerando las valoraciones no regladas en el conjunto, resulta fácil aventurar que son, de largo, las más generalizadas.

Sin duda ambas normativas han contribuido a potenciar y enriquecer el debate teórico sobre las valoraciones inmobiliarias desde principios de los años ochenta. Debe considerarse que en 1982, año en que aparecen ambas normativas, prácticamente eran inexistentes en España las obras especializadas referidas a valoraciones inmobiliarias (3). En el gráfico 1 pue-

de observarse el paralelismo que ha existido a nivel cronológico entre las dos normativas, aprobándose entre los años 1982-1994 hasta un total de cuatro modificaciones o nuevas versiones tanto en valoraciones hipotecarias como en catastrales. Como hemos indicado antes, tanto la una como la otra han sido profusamente utilizadas, con lo que se dispone hoy en día de una amplia perspectiva sobre su aplicación.

No olvidemos que las valoraciones inmobiliarias son una especialidad que en los últimos tiempos ha estado sujeta a una continua evolución, y en este sentido es conocido que existen aspectos teóricos sobre los que se mantiene abierto un interesante debate. Temas como el cálculo de la depreciación física, el llamado coeficiente de mercado, la formulación de la metodología aditiva, etc. son algunos ejemplos de las discrepancias existentes entre algunos especialistas, puestos de relieve en las distintas publicaciones espe-

(3) Las mayoría de obras referidas a valoraciones inmobiliarias se editan con posterioridad a la aparición de las normativas. Si exceptuamos la publicación de CIDEP, de 1979, el resto de obras son contemporáneas (Fernández Pirla, 1982; Romero Colunga, 1982) o posteriores (Roca Cladera, 1986; Llovera, 1988; Solis-Castro, 1988, etc). Ver BERNAT, J. «Análisis bibliográfico de las valoraciones inmobiliarias», *Revista CT/Catastro*, núm. 27 (enero de 1996), p. 23 a 25.

cializadas (4). Las normativas técnicas objeto de este artículo no son ajenas a esta diversidad de enfoques teóricos.

En una primera lectura en paralelo de ambas normas encontramos diferencias en la terminología, definiciones, y metodología. ¿Existe algún motivo para que los técnicos-legisladores presenten dos normativas de valoración administrativa, que a pesar de ser coetáneas contienen interpretaciones dispares, e incluso contradicciones? Dicho de otro modo, podemos también formularnos ¿cuáles son los factores que de acuerdo a su propia lógica valorativa deben ser similares o distintos en cada una de las normativas de valoración?

En este artículo vamos a comparar el contenido de ambas normativas (5). Comparar consiste en confrontar una cosa con otra para establecer las similitudes y diferencias. Para ello, es necesario considerar los casos o entidades que se seleccionan, el espacio o lugar en que se ubican, el tiempo en que se sitúa y las variables o aspectos que se analizan. Vamos a analizar en un primer bloque las similitudes y diferencias de objetivos, orientación y definiciones de las dos normas, mientras que en un segundo apartado intentaremos poner de relieve qué aspectos de las respectivas metodologías de valoración tienen en común y cuáles les separan; finalmente, en un tercer punto analizaremos someramente la forma en que se aplican en cada caso. Es como si, de hecho, interpusiéramos un espejo entre ambos textos, para ver si la imagen reflejada es coincidente con la original y poder evaluar su grado de semejanza o, por el contrario, si aparece muy distorsionada.

(4) Al respecto véanse las reflexiones que sobre el marco teórico de la especialidad realiza J. ROCA en su artículo «La valoración inmobiliaria: ¿ciencia, arte u oficio?», *Revista CT/Catastro*, núm. 27 (enero de 1996), p. 8-20.

(5) A pesar de que la normativa hipotecaria considera también la valoración de fincas rústicas, la comparación la vamos a realizar sólo en relación a los bienes de naturaleza urbana, que son a los que se refiere la normativa catastral.

## Comparación de objetivos, orientación y definiciones

Si analizamos en primer lugar los objetivos explicitados en los respectivos textos legales, vemos que el de la normativa catastral vigente (6) es especificar las normas para determinar el valor catastral de los inmuebles de naturaleza urbana. A su vez, en la normativa hipotecaria (7) el objetivo es también establecer los criterios, métodos, procedimientos e instrucciones técnicas para la valoración de inmuebles. La normativa catastral desarrolla la Ley Reguladora de Haciendas Locales, y su finalidad es determinar el valor catastral de los inmuebles de naturaleza urbana, que se fijará tomando como referencia el valor de mercado, sin que pueda exceder de éste. Por su parte, la finalidad de la normativa hipotecaria es reglar la obtención del valor de tasación de los bienes inmuebles siempre que se destinen a la garantía hipotecaria, cobertura para entidades aseguradoras o determinación del patrimonio de las instituciones de inversión inmobiliaria. Dicho valor de tasación se define en la normativa como el valor de mercado.

Encontramos en estas definiciones la primera de las *similitudes*: las dos normativas tienen el mismo objetivo (determinar las respectivas reglas de valoración de inmuebles) y también tienen la misma finalidad: ambas tienen en el valor de mercado su punto de partida y la referencia del resultado final. Este último aspecto común es, creemos, el más relevante; en la normativa hi-

(6) Real decreto 1.020/1993, de 25 de junio, por el cual se aprueban las Normas Técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Se aprueba a propuesta del Ministerio de Economía y Hacienda.

(7) Orden de 30 de noviembre de 1994, sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras. También redactada por el Ministerio de Economía y Hacienda.

potecaria, el valor buscado es precisamente el de mercado; en la normativa catastral, el valor obtenido debe guardar una relación determinada con él. No obstante, y puestos a buscar matices, el mismo concepto de «valor de mercado» presenta una diferencia notable; la normativa hipotecaria, en contraposición a definiciones más generalizadas, excluye los gastos de comercialización del valor de mercado: «es el importe neto (8) que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de valoración,...»

En éste sentido, podemos decir que la historia de éstas normativas valorativas, al igual que la de las valoraciones, gira en buena parte alrededor del concepto de valor de mercado, aunque en origen la normativa de valoración catastral, a diferencia de la hipotecaria, no explicitaba la voluntad de mantener una referencia directa con el valor de mercado. En efecto, no es hasta la aprobación de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (1988) cuando se formula con claridad la necesidad de relacionar el valor catastral con el valor de mercado (9), y en consecuencia se modifica en éste sentido la normativa de valoración (10).

Las diferencias más destacables las encontramos en la orientación de ambas normativas: la más importante radica en el carácter de valoración masiva que subyace en la normativa catastral, frente al carácter individualizado de la valoración hipotecaria. Efectivamente, la normativa catastral hace frente a la necesidad de valorar la totalidad de bienes inmuebles del territorio estatal de régimen común, y en su aplicación más generalizada, a todos los de un mismo mu-

nicipio; en cambio, la tasación hipotecaria se refiere siempre a un único inmueble. Esta circunstancia, lejos de ser una simple diferenciación, es una de las claves que explica las distintas metodologías, matices e interpretaciones: la normativa catastral requiere reglas universales válidas para valorar automatizadamente todo tipo de inmuebles; la hipotecaria, al referirse a un inmueble concreto, permite importantes grados de libertad al tasador.

Relacionado con la orientación de valoración masiva contemplado en la normativa catastral, aparece otro elemento diferenciador: la necesidad de coordinación de los valores catastrales obtenidos para todo el territorio, hecho que implicará unas características específicas en la metodología de valoración. Contrariamente, en la normativa hipotecaria no aparece ningún condicionante que implique la necesidad de establecer coordinación entre las valoraciones. De la misma manera que la normativa hipotecaria define algunos conceptos con muchísima minuciosidad, por el contrario, aspectos tales como la coordinación de costes de construcción o los valores de suelo se dejan a criterio del técnico tasador.

En cuanto a las definiciones, aparecen también una serie de divergencias que pueden inducir, en algunos casos, a confusiones conceptuales. Por ejemplo, si comparamos el término de «coste de reposición», observamos que en la normativa catastral se refiere exclusivamente al valor de la construcción, pero en la normativa hipotecaria se incluye valor de suelo, construcción y gastos de promoción. O la definición de «coste de construcción» que en la normativa catastral incorpora al coste de ejecución los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción, mientras que en la hipotecaria el mismo concepto sólo incluye los beneficios de contrata, considerando los honorarios profesionales y los tributos como gastos de la promoción. Como tam-

(8) En el método de comparación, la normativa hipotecaria específica «neto de gastos de comercialización».

(9) Artículo 66.2 de la LRHL.

(10) Orden de 28 de diciembre de 1989, por la que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

bién sucede con el concepto de «superficie construida»: si bien las definiciones son muy similares, en la normativa catastral no computan las terrazas descubiertas, mientras que en la hipotecaria se contabiliza el 50% de su superficie; aspecto este que origina diferencias que pueden ser importantes en las valoraciones de locales con extensos patios descubiertos, o en los áticos. Existen más disimilitudes en las definiciones contenidas en las dos normativas, algunas de cierta importancia y la mayoría de poca trascendencia, pero tal vez su enumeración detallada exceda del contenido de este artículo.

## Metodología de valoración

Es en este punto donde las semejanzas y las diferencias adquieren mayor relieve. Como ya hemos indicado, las dos normativas toman el valor de mercado como referente: se parte de un estudio del mercado inmobiliario, de alcance distinto, tanto en extensión territorial (en la valoración catastral la escala es todo un municipio; en la hipotecaria la unidad de referencia es lógicamente un ámbito mucho más reducido), como tipológico (todos los inmuebles en un caso, sólo un determinado segmento del mercado en el otro), pero la fuente primaria de la información es la misma: los precios de las ofertas (o transacciones) inmobiliarias.

Pero los caminos seguidos actualmente para determinar el valor son radicalmente distintos. La normativa catastral se basa en la metodología aditiva de valoración, mientras que la hipotecaria abandonó en 1994 esta manera de proceder para pasar a utilizar, por vez primera en las valoraciones administrativas de nuestro país, el método de comparación de mercado.

Cabe resaltar que si la normativa catastral utiliza exclusivamente un único sistema de valoración excesivamente complejo aunque muy definido y regulado (valoración aditiva: método residual y de coste),

por el contrario la normativa hipotecaria admite la posibilidad de utilizar diversos métodos: valoración residual (estático y dinámico), de comparación de mercado, de capitalización, y de coste e, incluso, permite utilizar cualquier otro método convenientemente justificado por el tasador (11).

Veamos detenidamente el proceso de valoración seguido por las normativas; para realizar una comparación homogénea, únicamente comentaremos el caso genérico de inmuebles no arrendados y de régimen libre, puesto que otros casos tienen en la valoración hipotecaria una metodología distinta.

En la *metodología catastral* el valor de mercado se obtiene partiendo de los correspondientes estudios que capturan los precios de oferta de las distintas zonas y segmentos (usos, tipologías, antigüedades y características) significativos de los diversos polígonos de cada municipio. Tal y como hemos indicado, se utilizan métodos de valoración aditiva (12), y el valor de mercado se descompone, mediante el método residual, en valor de suelo y valor de la construcción (13). El valor de suelo,

(11) En los casos en que no puedan utilizarse los métodos de la normativa para calcular el valor de mercado, el tasador puede obtenerlo por cualquier procedimiento admitido en la práctica profesional y convenientemente justificado, con la condición de que no exceda al CRN (coste de reposición neto) que se obtendría aplicando la propia normativa.

(12) Los métodos de valoración aditiva son el residual, para el suelo, y el del coste. Parten de la consideración del valor en venta del inmueble ( $V_v$ ) como suma de sus componentes: suelo ( $V_s$ ), construcción ( $V_c$ ), gastos de la promoción ( $G_p$ ) y beneficios ( $B_p$ ), es decir,  $V_v = V_s + V_c + G_p + B_p$ . La norma 16 define el valor en venta  $V_v = [V_s + V_c] \cdot 1,40 \cdot F_i$ , siendo 1,40 el coeficiente de beneficios y gastos de la promoción, y  $F_i$  el factor que modula sus posibles variaciones.

(13) De la fórmula de la norma 16 se deduce el valor del suelo mediante el método residual:

$$V_s = \frac{V_v}{1,40 \cdot F_i} - V_c$$

inicialmente agregado a escala de polígono, se pormenoriza en los valores de calle o tramo de calle, atendiendo básicamente a las diferenciaciones observadas en el estudio de mercado. Este valor de calle es el que figura en la ponencia, documento que no recoge valores catastrales sino conclusiones de los valores observados en el mercado inmobiliario. A partir de aquí, el proceso de valoración se automatiza y se realiza de forma masiva, aplicando «los factores valorativos que obran en la ponencia a una superficie concreta, con unas calidades de materiales determinadas, una antigüedad de construcción y un estado de conservación observado para ese bien en particular va a dar como resultado el teórico valor de mercado que debería tener el bien inmueble, si estuviera en venta en la situación inmobiliaria observada para ese municipio» (14).

En la *valoración hipotecaria*, el método parte también de un estudio de mercado del cual deben obtenerse para cada tasación al menos información suficiente sobre tres transacciones reales o seis ofertas firmes de inmuebles de características similares al que se valora. El valor se determina mediante el método de comparación, consistente en homogeneizar las diferencias o analogías y obtener de las distintas muestras los precios unitarios, en ptas/m<sup>2</sup> de superficie útil o construida, para establecer, por comparación, el valor del inmueble a tasar.

La normativa hipotecaria determina que el método de coste (el denominado CRB o coste de reposición bruto o a nuevo y el CRN, coste de reposición neto, una vez deducida la depreciación física y funcional)

se realizará *sólo a efectos informativos*, sin que sea necesaria la conciliación de los valores obtenidos mediante este método con los de comparación con el mercado. De hecho, sorprende que la normativa actual al incorporar el método de comparación de mercado, relegue el método de coste a un papel secundario dentro de la confección del valor, dejando sin resolver aspectos conceptualmente confusos de la anterior normativa (15) y renunciando a un método autónomo de obtención del valor de mercado.

Cabe señalar que además de las diferencias expuestas, en la aplicación de las metodologías de valoración de las dos normativas encontramos divergencias que pueden llevar por sí mismas a resultados distintos. Por ejemplo, en el diferente trato que se da a la depreciación de la construcción por antigüedad: en la normativa catastral se utiliza una depreciación parabólica decreciente, mientras que en la valoración hipotecaria se considera una amortización lineal (16). En el gráfico 2 puede comprobarse como en algunos casos, las diferencias en la evaluación de la depreciación pueden ser importantes.

No obstante, hay que recordar que esta diferenciación en la evaluación de la depreciación por antigüedad no era tan evidente en las anteriores normativas de valoración hipotecaria, ya que, al menos en los usos residencial y de oficinas, la gráfica era más parecida a la catastral actual, como puede verse en el gráfico 3. Este es un ejemplo en el que las modificaciones que se realizan en las normativas, lejos de limar diferencias, tienden a acentuar las discrepancias.

---

Posteriormente, y una vez consideradas las características y singularidades del suelo y de la construcción, estos factores vuelven a integrarse con la aplicación del método del coste.

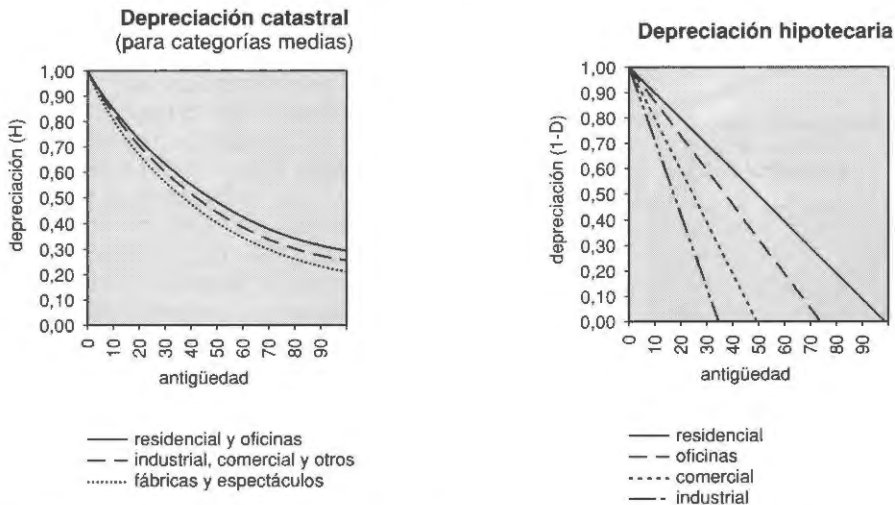
(14) AGUADO FERNÁNDEZ, Dolores. «Valores catastrales revisados y su relación con los valores de mercado», *Revista CT/Catastro*, núm. 25-26 (julio/octubre de 1995), p. 57.

---

(15) Como por ejemplo el "coeficiente de mercado", o "K". Ver al respecto ROCA CLADERA, J. «Valor de reposición versus valor de mercado: Análisis del concepto "Coeficiente de mercado"», *Revista CT/Catastro*, núm. 13 (julio de 1992), p. 9 a 16.

(16) La normativa hipotecaria permite un sistema alternativo para aquellos casos en que no resulte adecuada la amortización lineal (excesiva antigüedad, estado de conservación, etc.).

Gráfico 2  
Comparación de las depreciaciones por antigüedad



También encontramos divergencias en la estimación de la depreciación por estado de conservación, aunque en este caso parece lógica la diferencia de apreciación existente: la normativa catastral, debido a su carácter de valoración masiva y automatizada, únicamente puede incluir coeficientes genéricos, mientras que el carácter singular de la valoración hipotecaria, permite que la estime directamente el técnico tasador.

Si comparamos los métodos de coste de las dos normativas, podemos observar también algunas diferencias: en la valoración catastral, el valor de mercado de un inmueble antiguo se obtiene mediante la formulación:

$$V_v = [V_s + (V_c \cdot H \cdot I)] \cdot 1,40 \cdot F_L$$

siendo H el coeficiente de depreciación por antigüedad, e I el del estado de conservación.

En la normativa hipotecaria, en un inmueble antiguo, siendo G<sub>p</sub> los gastos de

promoción y D la depreciación física, el CRN o coste de reposición neto será:

$$CRN = [V_s + (V_c + G_p) (1-D)]$$

Si a efectos de comparación con la metodología catastral transformamos el CRN de la normativa hipotecaria en valor de mercado por adición del factor de beneficios de promoción (B<sub>p</sub>), obtendremos  $V_v = CRN \cdot B_p$ .

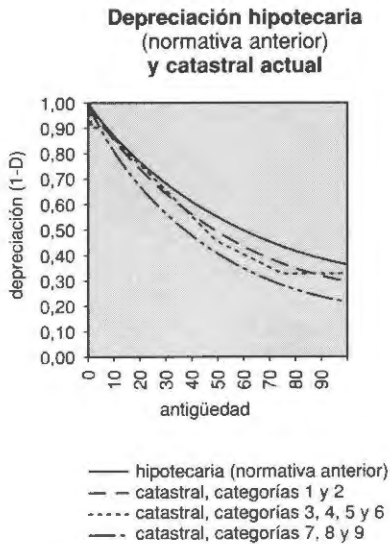
Y si al igual que en el caso catastral, aplicamos unos gastos y beneficios típicos o estandar (17), obtenemos la ecuación:

$$V_v = [V_s + (0,15 V_s + 1,15 V_c) (1-D)] \cdot 1,20$$

(17) Si bien en ninguna de las dos normativas se especifica la cuantificación de este coeficiente, si en la expresión  $V_v = V_s + V_c + G_p + B_p$  consideramos que los gastos de la promoción (G<sub>p</sub>) son un 15% de  $V_c + V_s$ , y que los beneficios B<sub>p</sub> se pueden estimar en un 20% de  $V_s + V_c + G_p$ , substituyendo se obtiene un coeficiente de 1,38, muy cercano al 1,40 de la normativa catastral.

## Gráfico 3

Comparación de la depreciación por antigüedad de las normativas hipotecarias anteriores y de la catastral actual, para uso residencial y oficinas



donde vemos que la depreciación física afecta al valor de la construcción y al coeficiente de gastos de promoción, mientras que en la valoración catastral el coeficiente de gastos y beneficios actúa sobre la suma del suelo y construcción. Tampoco se establece en la normativa hipotecaria cómo determinar la depreciación funcional, o el estado de conservación del inmueble. En cualquier caso, estas diferencias inciden muy poco en el resultado final.

En resumen, y dejando de lado otras diferencias metodológicas que influyen sólo en aspectos parciales del proceso (18), ve-

(18) Nos referimos, por ejemplo, al distinto enfoque que tiene el método residual (estático) en cada una de las normativas: en la catastral se fijan gastos, beneficios e incluso el método de obtención del valor de la construcción; en la normativa hipote-

mos, que los resultados obtenidos de la aplicación de ambas normativas pueden no ser coincidentes, aún partiendo de un mismo estudio de mercado. ¿Cuál será la posible diferencia de valores para un mismo inmueble? En principio, a pesar de que una parte del proceso de valoración catastral se lleva a cabo automatizadamente, si las variables consideradas por el tasador hipotecario son las mismas que las contenidas en la base de datos catastral, las diferencias no deberían ser muy significativas, ya que, como hemos visto a lo largo de la comparación efectuada, sólo algunos aspectos tienen un tratamiento distinto, y en consecuencia la valoración no debería resentirse demasiado.

La diferencia puede darse en que el tasador puede (y seguramente debe) utilizar más variables que las contenidas en la base de datos catastral: puesto que habrá visitado el inmueble a tasar, habrá podido captar las diferencias que la vivienda presenta respecto a las del mismo inmueble: la altura relativa, la distribución de la planta, las vistas, la orientación, la ventilación, el asoleo, las reformas efectuadas, los baños, la cocina, los elementos comunes...

El valor catastral en ptas/m<sup>2</sup> será el mismo para toda la finca, sin que pueda diferenciar entre los aspectos que el tasador puede considerar. La información de la base de datos catastral contiene la mayoría de las variables que permiten obtener el valor de los inmuebles (superficie del sue-

caria no se cuantifican los gastos, y los beneficios mínimos para cada uso se fijan en relación a la rentabilidad media anual de la Deuda del Estado (variable, por tanto, en el tiempo) y a la prima de riesgo. Por otra parte, hay aspectos del método residual que están recogidos con detalle en la normativa hipotecaria, pero sin equivalencia en la catastral: es el caso de la obtención del valor del suelo en transformación, es decir, cuando todavía es necesario realizar los procesos necesarios (planificación y gestión urbanística, urbanización...) para convertir terrenos rústicos en suelo urbano: el método *residual dinámico* de la normativa hipotecaria detalla la metodología y las variables a considerar.



lo y de sus distintas subparcelas, superficie construida diferenciada por tipologías y categoría de los locales privativos y comunes, antigüedad de la construcción, estado de conservación, coeficiente de propiedad...). Las restantes variables antes mencionadas, que sólo pueden capturarse en una valoración individualizada, concretan, detallan y matizan el valor genérico que puede obtenerse con la información utilizada en la metodología catastral.

Esta es, como hemos indicado anteriormente, la principal diferencia entre ambos métodos. La orientación de valoración masiva de la valoración catastral permite obtener los valores de todo un municipio, pero con un grado de aproximación que, por metodología, no puede ser nunca el que obtiene el tasador hipotecario. Todos conocemos casos de viviendas o locales, pertenecientes a un mismo edificio, que se venden a precios distintos porque hay factores objetivos que lo mayoran o minoran.

## A modo de conclusiones

A lo largo de estas líneas hemos intentado destacar los aspectos que aproximan y que alejan ambas normativas de valoración. Y podemos concluir que hay una coincidencia fundamental y una diferencia substancial.

La coincidencia es que, aunque en distinto grado de fidelidad, ambas normativas tienen en el valor de mercado su punto de partida y su referente final, lo que a priori debería comportar que el resultado final debería ser, si no el mismo, muy semejante, o con el mismo nivel de aproximación que se deriva del análisis del comportamiento de los valores de mercado.

La gran diferencia es la orientación masiva de la valoración catastral y el singularizado de la valoración hipotecaria. La finalidad de la valoración catastral es, como ya se ha indicado, obtener el valor de mercado de absolutamente todos los inmuebles urbanos del territorio (lo que ello conlleva la determinación de procedi-

mientos que garanticen la coordinación de valores en aras de la necesaria objetividad y justicia), tomando el municipio como unidad de referencia, mientras que la de la valoración hipotecaria es obtener el valor de uno solo. Diferencia que justifica sobradamente que, suponiendo que ambas normativas utilizasen la misma metodología de valoración, los resultados no fuesen iguales, y que la identidad sólo se podría dar, en teoría, en aquellos casos representativos de la media a los que se refiere la valoración catastral.

Por lo que se refiere a la metodología, la diferencia más importante la encontramos en la utilización de la valoración aditiva en la normativa catastral y de la valoración conjunta en la hipotecaria. En este punto resulta significativa la utilización preferente de los métodos de valoración conjunta (comparación y capitalización) en la normativa hipotecaria, pero el mantenimiento, casi como residuo, de la valoración aditiva (método de coste de reposición) como comprobación no vinculante. Hemos visto que si bien se dan diferencias notables en algunos aspectos (en la estimación de la depreciación de las edificaciones, en algunas de las definiciones y conceptos, en la utilización de métodos de capitalización o residual dinámico en la normativa hipotecaria, sin equivalencia en la normativa catastral...), todas ellas son relativamente importantes en algunos casos, pero que no impiden que exista un notable paralelismo.

De la comparación efectuada se desprende una primera conclusión: ambas normativas son paralelas, sin que lleguen a encontrarse en ningún momento. Pese a plantear unos objetivos comunes, los métodos utilizados son distintos. Pero además, presentan diferencias importantes en algunas de sus definiciones, de sus conceptos, de su terminología. Sin duda, sería mucho mejor que existiera coincidencia entre las dos normativas en la fórmula aditiva del método del coste, o en la manera de evaluar la depreciación por antigüedad,

o en la definición del coste de construcción o de la superficie construida.

Además, las dos normativas se *ignoran mutuamente*, tanto en los textos vigentes como en las versiones o modificaciones anteriores. No existe prácticamente ninguna cita de referencia mutua (19), y no se recoge explícitamente ningún método, concepto o definición que forme parte de la otra normativa, ni en los aspectos que en una están más desarrollados que en la otra. Del análisis comparado de las dos normativas se desprende la posibilidad de unificar, en la medida que sea posible, una misma terminología, los mismos conceptos, definiciones y metodología básica, y por el contrario, mantener aquellos factores que requieren ser específicos con relación a su propia lógica valorativa. De hecho, en la práctica de las tasaciones hipotecarias son muchos los técnicos que utilizan conceptos de la normativa catastral para determinados aspectos (por ejemplo, la evaluación de la depreciación por estado de conservación, o la aplicación de los coeficientes conjuntos de suelo y construcción, o la estimación de la vida residual de las construcciones al límite de su vida útil (20).

Una segunda conclusión que se deriva de su comparación es que *las dos normativas pueden ser, con las modificaciones oportunas, conceptualmente, complementarias*. Parten de un mismo punto y buscan, en esencia, el mismo resultado. La diferencia fundamental es el grado de aproximación que se desprende de cada una de ellas: un ámbito más amplio (de polígono o tramo de calle), en el

caso de la valoración catastral, y otro absolutamente concreto, de detalle (el del un único inmueble), en la valoración hipotecaria. Probablemente un enfoque que tuviera en cuenta la *diferencia de escalas de referencia* de ambas normativas podría evitar las dualidades y diferenciaciones conceptuales y metodológicas comentadas a lo largo de este artículo. Nuestra opinión es que si bien las diferencias de orientación de las dos normativas (valoración masiva versus valoración individualizada) justifican métodos y enfoques distintos, una buena parte del proceso de valoración es común, o si se prefiere, que a lo largo de él se utilizan variables que son o pueden ser comunes.

Y, finalmente, una tercera conclusión, que se escapa al alcance de este artículo, derivaría de las dos anteriores: en su aplicación podrían aprovecharse las ventajas de una mayor interrelación entre los dos textos normativos y de una posible acción coordinada. Por ejemplo, los valores catastrales, entendidos como valores medios o zonales representativos, podrían ser un buen punto de referencia y de coordinación para las tasaciones hipotecarias; a su vez, estas podrían constituir una amplia y sistemática fuente de información a efectos catastrales, tanto de contraste de variables físicas y cualitativas como de valores de mercado. Probablemente se estaría ante la posibilidad de cerrar un circuito continuo de información que ayudaría a realizar la comprobación de valores catastrales/valores de mercado y, paralelamente, enriquecería la valoración individualizada hipotecaria con la aportación de valores zonales consolidados.

Como hemos visto a lo largo del artículo, se trata de normativas paralelas; quizás ahora, cuando se acaban de publicar las Normas Europeas sobre tasación de Bienes Inmuebles, se refuerza todavía más la necesidad de unificar conceptos. Para ello, tal vez podría seguirse la propuesta de Alicia:

*«[...] juguemos a que existe alguna manera de atravesar el espejo; juguemos a que el cristal se hace blando como si fuera una gasa, de forma que pudiéramos pasar a través...» ■*

(19) A modo de excepción, podemos citar un caso muy particular en que la normativa hipotecaria utiliza el valor catastral. Nos referimos a la valoración de suelo no urbanizable y suelo urbanizable (en terrenos no destinados a explotación económica), en cuyo caso si no es posible utilizar el método de comparación por falta de información comparable, se tomará como límite el valor catastral del terreno.

(20) SILVAN MARTÍNEZ, Luis José. Manual práctico de valoraciones hipotecarias. (O.M. 30/11/1994). Madrid: ediciones Munilla-Leria, 1996, p. 24-26.