

DEPARTMENT: EDITORIAL

Mensaje de los editores

William Bert Craytor, SRA — Editor jefe

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026

Published October 1, 2026

Version 1.1.0

DOI: 10.67330/krpyy115

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.

This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. Mensaje de los editores para el volumen 1, número 2: los cinco artículos, el resumen de sentencias recientes en ochenta y cuatro jurisdicciones, las ocho nuevas entradas de la sección «Fundamentos» y las nuevas secciones «Práctica comparada» y «Protocolos» —junto con lo que no se trata en este número y los motivos por los que no se trata—.

Keywords: editorial, derecho de valoración, estudio comparativo, expropiación, base de valoración

Este número incluye cinco artículos, continúa con las secciones «Resoluciones judiciales recientes» y «Fundamentos», y presenta dos nuevas secciones: «Práctica comparada» y «Protocolos». El resumen, nuestra sección más extensa, repasa los últimos avances en la legislación sobre valoración de inmuebles en las jurisdicciones a las que se tiene acceso, haciendo referencia a las fuentes primarias de cada jurisdicción cuando han sido accesibles y consultando el texto original cuando ha sido necesario.

El estudio abarca ochenta y cuatro jurisdicciones, que se contabilizan únicamente cuando un número trata sobre la legislación de dicha jurisdicción; las jurisdicciones del número dedicado al Caribe se contabilizan conjuntamente como una sola. Examina documentos jurídicos en treinta y seis idiomas originales y utiliza la traducción automática para treinta y cinco de ellos. La revista se publica en doce idiomas.

El artículo titulado «Los idiomas del derecho de valoración» analiza cómo la lectura de las leyes en su idioma original permite apreciar la evolución de los conceptos jurídicos. El artículo «Comparación de las normas internacionales de valoración» analiza los distintos sistemas normativos, señala que, a diferencia del Libro Rojo de la RICS, no existen normas de práctica exhaustivas en el caso de la valoración inmobiliaria en Estados Unidos e incluye un apéndice en el que se enumeran las normas pertinentes para cada jurisdicción.

El artículo «Hacia unos protocolos de ingeniería de valoración» afirma que, aunque las normas profesionales establecen la ética, el alcance del trabajo, los enfoques reconocidos y los informes, solo ofrecen un asesoramiento limitado en cuanto al desarrollo, las pruebas y la validación de métodos cuantitativos, y sugiere los protocolos como medio para colmar esta laguna. El artículo «El curioso caso de los ingenieros de valoración brasileños» examina por qué Brasil considera la valoración de bienes inmuebles como una actividad de ingeniería, reservada a profesionales colegiados en ingeniería, arquitectura y agronomía, y compara ese sistema con el de Alemania. Por último, «El estilo arquitectónico como prueba» presenta una ontología que registra el carácter arquitectónico de una vivienda a lo largo de cuatro ejes y establece una distinción entre asociación e implicación en el caso de las descripciones de estilo.

La sección «Fundamentos» continúa con su análisis de las conclusiones basadas en datos, con cuatro nuevas entradas sobre las estadísticas que subyacen a los modelos de valoración (Esperanza condicional, Sesgo por variable omitida, Endogeneidad e Identificación de parámetros), así como cuatro nuevas entradas sobre conceptos jurídicos recurrentes: el «esquema» (en la práctica estadounidense, el «proyecto») y su efecto sobre el valor, los fines de la valoración, la terminología utilizada en diferentes jurisdicciones, y la base y el enfoque de la valoración. La nueva sección, «Protocolos», inicia su andadura con un borrador de procedimiento para proponer, revisar y publicar los protocolos de la revista, que se ponen a disposición de los lectores para que aporten sus comentarios, y se anima a estos a participar en este proceso. La nueva sección «Práctica comparada» se estrena con una ontología sobre quién puede firmar un informe de valoración en 134 jurisdicciones.

El estudio se muestra cauteloso a la hora de presentar sus conclusiones. Analiza la forma en que la ley establece el valor de los derechos sobre bienes inmuebles, abarcando la expropiación (en Estados Unidos, «*eminent domain*» o «*condemnation*»), las ventas privadas, las subastas judiciales, la fijación de alquileres, la liquidación del impuesto de transmisiones patrimoniales y la indemnización por daños y perjuicios en caso de edificios defectuosos.

En cuanto al enfoque del material: en los apartados siguientes se presta especial atención a la expropiación, ya que se dispone de sentencias y documentos oficiales relacionados con estos casos, mientras que la información sobre ventas ordinarias o particiones es menos accesible. La sección «Resoluciones judiciales recientes» es consciente de este desequilibrio y, en la medida de lo posible, lo subsana recurriendo a fuentes como el Environment and Land Court de Kenia y el Tribunal Supremo de Nigeria, que ofrecen informes sobre transacciones de mercado ordinarias.

En las jurisdicciones analizadas, la forma en que se fija la indemnización por una expropiación varía mucho más de lo que abarca cualquier propuesta concreta, tanto en lo que respecta a la cantidad que debe pagarse por dicha expropiación como a la forma en que se calcula dicha cifra. Los sistemas

jurídicos difieren en función del valor que exigen. La Ley de Expropiación de Sudáfrica de 2024 (aprobada en diciembre de 2024, pero aún no en vigor)¹ establecerá el valor de mercado como una de las cinco consideraciones legales y no otorgará mayor peso a ninguna de ellas. La Ley de Uso del Suelo de Nigeria² limita la indemnización por terrenos urbanizados a las mejoras no amortizadas: el valor restante, aún no consumido, de lo que el titular ha añadido al terreno (edificios, desbroce, cultivos plantados). En términos estadounidenses, esto se corresponde con el coste de reposición amortizado de las mejoras; en cuanto al terreno en sí, la Ley permite como máximo el reembolso de la renta del suelo correspondiente a ese año. Suecia y Finlandia exigen, como norma general, el valor de mercado más un veinticinco por ciento establecido por ley.³ Los ordenamientos jurídicos también difieren, por separado, en cuanto al enfoque que un tasador puede utilizar para llegar a esa cifra. En el caso de los edificios y otras mejoras, Nigeria exige el coste de reposición menos la depreciación y excluye los otros dos enfoques. Polonia admite el enfoque del coste (que da lugar a un valor de reposición legal) solo cuando no se comercializan inmuebles del mismo tipo, uso o destino, o cuando otra ley así lo exija.⁴ Las definiciones de valor también pueden variar según la finalidad. Para su impuesto sobre bienes inmuebles de carácter recurrente, Alemania utiliza un valor fiscal definido por ley, el *Grundsteuerwert*, basado en la capitalización de los ingresos para los inmuebles residenciales según el modelo federal (Baviera, Baden-Wurtemberg, Hamburgo, Hesse y Baja Sajonia utilizan modelos basados en la superficie o en el valor del suelo), mientras que la indemnización por expropiación se calcula según el valor de

¹Expropriation Act 13 of 2024: assented to 20 December 2024 (Government Gazette No. 51964, 24 January 2025; the Presidency announced the signing on 23 January 2025), not yet in operation (En el momento de la publicación aún no se había emitido la proclamación de inicio prevista en el artículo 31.); s. 12(1) (circunstancias no exhaustivas, incluido el valor de mercado); s. 12(3) (indemnización nula en los casos indicados). Official text: Expropriation Act 13 of 2024, <https://www.gov.za/documents/acts/expropriation-act-13-2024-english-sepedi-24-jan-2025> (commencement: to be proclaimed), accessed 6 October 2026. [P] Sources — Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys (resumen oficial y comentarios; leer en inglés): [C]† <https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/>; <https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/>

²Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (las mejoras no amortizadas a su coste de reposición, menos la depreciación; un año de alquiler del terreno; las cosechas según lo establecido). Read in official summaries, not in the statute's official text. [C]†

³Sweden: *Expropriationslagen* (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (margen del veinticinco por ciento; supresión de la deducción por tolerancia; inclusión del valor esperado; ausencia de definición legal del valor de mercado); verified at riksdagen.se. [P] Finland: *Lunastuslaki*, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025 (base reexpresada como *markkina-arvo*; incremento fijo del veinticinco por ciento, nuevo 38 a §; § 30); verified at finlex.fi. [P]

⁴*Ustawa o gospodarce nieruchomościami* of 21 August 1997: art. 150(3) (cuando se determina el valor de reposición); art. 152(3) (el método del coste como método). Verified at isap.sejm.gov.pl (texto consolidado a fecha de 3 de agosto de 2026). [P]

mercado.⁵ Los ordenamientos jurídicos también difieren en cuanto a la fecha de valoración. La India y Pakistán han sostenido que, cuando el Estado se demora, la fecha se pospone y el Estado asume el incremento de los precios producido entretanto.⁶ Turquía, en las expropiaciones sin un proceso formal de expropiación, fija el valor en la fecha en que se presenta la demanda del propietario.⁷ El Tribunal de Casación de Egipto dictaminó, en una resolución publicada en junio de 2026, que una reclamación de indemnización por expropiación sin el debido proceso no está sujeta a ningún plazo de prescripción; en el sentido del Derecho civil, nunca prescribe (nunca queda prescrita).⁸

El denominador común no es una respuesta compartida, sino que la conciliación entre los distintos enfoques —que anteriormente se abordaba en *Foundations* como un ejercicio de criterio profesional— viene determinada por la legislación en varias jurisdicciones. Las asambleas legislativas llegan a conclusiones diferentes sobre cómo debe actuar un tasador.

Hay dos acontecimientos en las Américas que se sitúan en la periferia de esta cuestión. Quebec, a partir de diciembre de 2023, sustituyó su medida del «valor para el propietario» por el valor de mercado.⁹ Suecia (en 2010) y, posteriormente, Finlandia (en 2025) fueron más allá del valor de mercado con

⁵*Bewertungsgesetz* (BewG), § 250 (renta capitalización, §§ 252–257, para inmuebles residenciales; el método basado en el coste, §§ 258–260, para otros inmuebles construidos) [P]; *Baugesetzbuch* (BauGB), § 95(1) (indemnización calculada en función del valor de mercado, *Verkehrswert*, definido en el artículo 194); verified at gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

⁶India: *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka*, 2025 INSC 3, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai y Viswanathan JJ; se ha aplazado la fecha de valoración debido a un retraso excesivo). Pakistan: *District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Supreme Court of Pakistan, Civil Appeals 203-P to 206-P of 2023, 6 July 2026 (Muhammad Ali Mazhar y Hilali JJ; «oro por oro, no cobre»). *The holdings are press-sourced* (*The Nation*; Dunya News, 6-7 de julio de 2026); see the South Asian installment (C15). [C]†

⁷Expropriation Law No. 2942, provisional article 6 (*dava tarihindeki değeri*, the value at the date of the action), read on mevzuat.gov.tr [P]; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (read as reported in C13) [C]; see the Middle East and North Africa installment (C13).

⁸Court of Cassation, General Assembly for Civil, Commercial, Personal Status and Other Matters, appeal no. 32277 of judicial year 95: conflict referred 2 April 2026, decision reported 17 June 2026 (a claim for compensation for expropriation without due procedure is an entitlement claim, *da‘wā istiḥqāq*, and does not prescribe). Attributed by Egyptian legal reporting, read in machine translation (Arabic): [C] <https://www.parlmany.com/News/2/608258/x>

⁹*Loi concernant l’expropriation* (Bill 22, introduced 25 May 2023; assent 29 November 2023; in force 29 December 2023), replacing the Expropriation Act of 1973; basis: *valeur marchande*. Sources — Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats on Bill 22, and Gouvernement du Québec announcements, read in machine translation (French): [C] <https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-1-expropriation-quebec>; and Assemblée nationale du Québec, *Projet de loi n° 22*: [P] <https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html>

su porcentaje del veinticinco por ciento. Ontario ofrece una indemnización en cuatro conceptos indemnizatorios, siendo cada *concepto* indemnizatorio una categoría independiente de pérdida por la que se abona una indemnización, uno de los cuales es el valor de mercado.¹⁰ En Columbia Británica, un tribunal ha dictaminado que el título aborigen (los derechos sobre la tierra de un pueblo indígena reconocidos en la legislación canadiense) se extiende a los terrenos en pleno dominio, basándose en que la Ley de Titularidad de la Tierra no ofrece protección al derecho registrado frente a tal reclamación.¹¹ La Ley de Titularidad de la Tierra es una ley de registro del tipo Torrens cuyo principio central es la *indefeasibilidad*: la idea de que el propio registro es, por lo general, concluyente en cuanto a la titularidad. La sentencia, que actualmente se encuentra en fase de apelación, plantea una cuestión aplicable a todos los fundamentos de valor analizados aquí: si el registro refleja lo que se posee.

Las secciones *Foundations* y *Recent Court Decisions* se desarrollaron de forma independiente, pero finalmente convergieron en un enfoque similar. La sección *Foundations* aborda lo que se puede aprender de los datos, como qué son las estimaciones de regresión y cuándo se identifica un parámetro (es decir, si los datos permiten determinarlo con certeza); la sección *Recent Court Decisions* analiza lo que los sistemas jurídicos consideran una valoración defendible. En cuanto a *Parameter Identification* (F10), se argumenta que, si entre los comparables, una característica relevante no varía independientemente de las demás, su contribución no puede identificarse. La solución radica en datos diferentes o en una afirmación más limitada, no en ajustes más complejos. El Tribunal Supremo de la India llegó a una conclusión similar en virtud de la ley: una escritura de compraventa de un terreno residencial no puede utilizarse como prueba del valor de un terreno industrial, ya que la ley exige ventas de un tipo de terreno similar, por muy cuidadosamente que se realicen los ajustes en la escritura.¹²

Es necesario dejar claro qué es lo que no abarca este tema.

¹⁰Ontario: *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 13(2). Verified against ontario.ca e-Laws: [P] <https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26>

¹¹*Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025 (first instance; the declaration that Canada's and Richmond's fee simple titles are defective and invalid suspended for eighteen months; under appeal, British Columbia, Canada and Richmond among the appellants). Source — Mandell Pinder LLP, case summary (commentary; read in English): [C] <https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/>. The British Columbia *Land Title Act* (indefeasibility provisions) is construed in *Cowichan*; the Act itself was not consulted.

¹²*Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remedies Ltd*, 2026 INSC 480; 2026 LiveLaw (SC) 494, Supreme Court of India, 12 May 2026 (Sanjay Kumar and K. Vinod Chandran JJ; comparables must be of a similar type of land under s. 26(1)(b) of the 2013 Act). Source — the judgment (SLP (C) No. 33773 of 2025), as reproduced by LiveLaw; the Supreme Court's own copy was not found: [T] https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf

El estudio solo abarca aquellas jurisdicciones de las que hemos podido obtener la ley principal, ya sea en su texto oficial o en una reproducción fiable, y presenta los instrumentos tal y como están redactados; no garantiza cómo se aplican dichos instrumentos en la práctica. En algunos casos, las jurisdicciones se representan mediante la legislación y la práctica establecida, en lugar de mediante una resolución del período objeto del estudio, lo cual se indica debidamente.

Algunas de las entradas se basan en fuentes secundarias, en lugar de en informes oficiales, y en esos casos se indican claramente. En los casos en que el material se haya extraído de una traducción, incluimos una referencia y proporcionamos un enlace a la fuente en el idioma original, tal y como se confirmó en el momento de la publicación. Por favor, no bases tus conclusiones únicamente en nuestras descripciones en inglés.

Se han omitido varias jurisdicciones del estudio por motivos concretos: en algunos casos, debido a gobiernos autoritarios y a la falta de acceso a los expedientes judiciales, como por ejemplo en China, Hong Kong y Bielorrusia; en otros, porque no existe legislación primaria accesible, como en Turkmenistán y, en este número, en Surinam, donde no se ha podido obtener la ley de expropiación; y en algunos casos, porque aún no han sido objeto de estudio, entre ellos Vietnam, los demás Estados de Asia Central e Irán.

Todos los artículos están disponibles en acceso abierto bajo la licencia CC BY 4.0, tanto en formato PDF como HTML, junto con un DOI de Crossref, y también se almacenan de forma independiente en Zenodo. Nos gustaría recibir artículos, entradas de *Foundations*, correspondencia y comentarios de tasadores, abogados, economistas e ingenieros. En particular, valoramos las correcciones que nos envíen los profesionales que trabajan en las jurisdicciones que hemos estudiado de forma remota.