

Las finalidades de la valoración (The Purposes of Valuation)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0

DOI: [10.67330/g9knsr34](https://doi.org/10.67330/g9knsr34)

Definición formal. El *objeto* de una valoración es la transacción, la obligación o el procedimiento jurídico para el que se requiere un dictamen de valor. Se trata del nivel superior de la clasificación de la práctica de valoración de esta revista. Los ocho fines reconocidos son: (1) compra y venta; (2) préstamos y garantías; (3) adquisición forzosa o expropiación (dominio eminente, según la terminología de Estados Unidos); (4) tributación y tasación; (5) daños y perjuicios e indemnización; (6) transferencia y asignación de los inmuebles; (7) información financiera; y (8) seguros. Por debajo de la finalidad se establecen tres elementos, en el orden que imponga el encargo y, a menudo, de forma conjunta: el *derecho real* valorado, la *legislación aplicable* y la *base de valoración*; por debajo de estos, la *metodología de valoración*. La finalidad no es en sí misma una base de valoración ni un método. Limita los niveles que se encuentran por debajo de ella. Cuando la legislación aplicable prescribe la base o el método, el tasador lo sigue; el resto se deja al criterio profesional. Una finalidad no determina una única base o método.

Planteamiento intuitivo. El contexto de esta entrada es clasificatorio: expone la ontología de la revista —el conjunto estructurado de categorías que utiliza la revista para organizar la práctica de la valoración—: «Finalidad» en la parte superior; debajo, el interés inmueble, la legislación aplicable y la base del valor, establecidos conjuntamente; debajo de estos, la metodología —y sitúa en ella los textos verificados de este trimestre (en el sentido amplio de cualquier texto jurídico formal en vigor: una ley, un decreto o un reglamento, o un tratado; verificados: contrastados con el texto oficial, o marcados con una [C] cuando solo se ha leído el comentario). Está escrito para tasadores que aceptan encargos de diversa índole y en distintas jurisdicciones.

Cuatro términos, antes que nada, porque cada uno de ellos tiene un significado coloquial en el ámbito de la tasación que es más restringido o diferente del que se utiliza aquí. «*Finalidad*» se refiere a la transacción, obligación o procedimiento para el que se requiere el dictamen de valoración; no se trata del «*uso previsto*» de la USPAP (cómo utilizará el cliente el informe) ni del «*usuario previsto*» (quién se basará en él), aunque ambos suelen coincidir, y tampoco se refiere al foro en el que posteriormente se defenderá el dictamen. *Base de valoración* (término de las normas internacionales; *el tipo y la definición de valor* según la USPAP) se refiere al tipo de valor que debe determinar el encargo —valor de mercado, valor catastral, un valor definido por una ley— y no a la base de coste, la base fiscal ni la base de ajustes. «*Interés inmobiliario*» se refiere a los derechos que se valoran —pleno dominio, derecho de arrendamiento, tenencia en arrendamiento, derecho de uso del suelo—. Una vivienda puede tener varios de estos intereses a la vez, cada uno con un valor diferente bajo la misma base. La «*metodología*» se refiere a cómo se llega a la cifra. Se trata de cuestiones distintas: la finalidad indica por qué se necesita la valoración; la base indica qué tipo de valor se requiere; el derecho indica qué es lo que se está valorando; la ley indica cuál de esos aspectos ya se ha decidido; la metodología indica cómo se estima el valor.

Una clasificación demuestra su utilidad en la rama superior. Si se plantea la pregunta equivocada en primer lugar, todas las ramas inferiores heredan el error.

Se barajaron y descartaron dos opciones para la división superior. La primera se refería al *tipo de compensación*: valor de mercado en un caso, cifras fijadas en otro y precios calculados mediante

fórmulas en otros. Esta opción no es válida porque la compensación es una *salida* de la jerarquía, no su origen: en el material que este departamento ha analizado, el mismo propósito (expropiación) da lugar al valor de mercado más un veinticinco por ciento establecido por ley en la Ley sueca de Expropriationslagen, ch. 4;¹ un valor objetivo que excluye el lucro cesante en la Ley argentina de Ley 21.499, art. 10;² y una cifra extraída de las listas de precios oficiales por el comité establecido por ley en la Ley n.º 8 de 2022 de Catar.³ Una clasificación que situara a estos tres en categorías de primer nivel diferentes separaría casos que, en realidad, pertenecen al mismo grupo.

La segunda propuesta rechazada fue *la* de considerar el «valor judicial» como una categoría en sí misma. No es válida porque los tribunales se enfrentan a todo tipo de fines: ventas impugnadas, reclamaciones de prestamistas, expropiaciones, recursos fiscales, acciones por daños y perjuicios, divorcios y sucesiones, disputas contables, reclamaciones de seguros. Un foro es el lugar donde se debate un fin, no el propósito para el que se realiza la valoración. No existe tal cosa como un «valor judicial»; lo que existe es un valor, para una finalidad concreta, que se pide al tribunal que determine.

Lo que perdura es **el propósito**. El propósito queda fijado antes de que comience cualquier juicio profesional —surge con el encargo— y constituye el punto de partida de la clasificación: delimita las preguntas que se plantean a continuación sin establecer necesariamente una única respuesta para ninguna de ellas. El mero hecho de conceder un préstamo, por ejemplo, puede requerir el valor de mercado, el valor hipotecario de algunos sistemas europeos (un valor prudente a largo plazo utilizado para determinar el importe de los préstamos, como el *Beleihungswert* alemán) o una base de garantía establecida por ley. En torno a ese propósito se establecen tres aspectos, sin un orden fijo. La *legislación aplicable* puede prescribir la base de valoración antes de que se haya examinado ningún derecho, tal y como hacen las leyes de expropiación que se citan a continuación; un *derecho de propiedad inmueble* en litigio puede impedir que se aplique cualquier base hasta que se resuelva dicho derecho; y cuando no se prescriba ninguna de las dos cosas, la *base de valoración* se establece para el encargo, según las instrucciones del cliente o la elección del tasador, de entre aquellas que admite el propósito. Solo cuando se han resuelto estos tres aspectos se selecciona una *metodología de valoración*. Cuando la ley aplicable prescribe uno de ellos, dicha prescripción forma parte del contexto jurídico del propósito, no es una cuestión de criterio del tasador —y, como muestra el estudio que figura a continuación, **el alcance de lo que decide la ley es en sí mismo un hecho propio de cada sistema**, que debe establecerse, no darse por supuesto. Esta entrada denomina «» (*dónde recae la discrecionalidad*) a ese hecho: qué decisiones ya ha tomado la ley o la Regulación, y cuáles quedan en manos de los tasadores.

Dos notas terminológicas antes de la encuesta, ambas relacionadas con la disciplina. «*Right-of-Way*» () es un término de la práctica estadounidense que se refiere a la rama de la expropiación relacionada con la adquisición de corredores para proyectos de transporte y servicios públicos; designa una especialidad de la práctica, no una facultad jurídica específica, y esta revista lo mantiene como una rama reconocible por motivos prácticos, aunque, desde el punto de vista jurídico, lo clasifica dentro de la expropiación. «*Uso óptimo y mejor*» () —el uso que es legalmente permisible, físicamente posible, financieramente viable y maximamente productivo— es, asimismo, un término propio de la práctica estadounidense. Ambos términos se definen aquí en su primera aparición, y

¹Expropriationslagen (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (twenty-five percent markup; toleransavdrag abolished; expectation value included); verified at riksdagen.se. [P]

²Ley 21.499 (1977), art. 10 (*valor objetivo*; “No se pagará lucro cesante”; work-conferred increase excluded); InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish), art. 10 read verbatim. [P]

³Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, repealing Law No. 13 of 1988; Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic). [P]

ninguno de ellos debe imponerse a los criterios de otras jurisdicciones, que enmarcan estas cuestiones en sus propios términos.

Dónde la encuentra el valorador. Los ocho objetivos, junto con los instrumentos que este departamento ha verificado este trimestre y que se han clasificado en cada uno de ellos. La encuesta presenta un carácter desigual por diseño: informa dónde se encuentra el material verificado y señala claramente cuando una sección está vacía.

1. Compra y venta. La valoración que precede o sustenta un acuerdo privado. En una transacción privada voluntaria, la base del valor se deriva normalmente de la intención y las instrucciones de las partes, más que de una norma legal obligatoria; el papel de la ley es secundario. Ningún documento de la documentación verificada de este trimestre regula directamente este aspecto.

2. Préstamos y garantías. La valoración que respalda el crédito garantizado con bienes inmuebles. En este apartado no se incluye ningún documento de la documentación verificada de este trimestre. Una norma reciente de Estados Unidos incluida en este apartado regula los modelos de valoración automatizados, y la revista no considera dichas normas como material de valoración: la salida de un modelo automatizado no constituye, por sí misma, una tasación (Opinión Consultiva de la USPAP n.º 18), y esta entrada se refiere a las tasaciones.

3. Adquisición forzosa /expropiación. El término general es «*adquisición forzosa*» o «*expropiación*»; el «*dominio eminente*» es la denominación que se da en Estados Unidos a la misma facultad, y el «*derecho de paso*» (definido anteriormente) es la rama práctica de esta en Estados Unidos. Este es el fin más frecuente en la encuesta, y el ámbito en el que la jerarquía muestra su estructura con mayor claridad: la base del valor se establece, y de forma diferente, en cada instrumento analizado. La tabla siguiente compara elementos similares entre sí; no afirma ninguna equivalencia entre dos filas cualesquiera.

Objetivo 3: adquisición obligatoria — lo que aporta cada instrumento

Competencia	Instrumento	Disposición (parafraseada fielmente)
Ontario (Canadá)	Expropriations s. 14(4)(b) ⁴	Act, Las variaciones al alza y a la baja del valor atribuibles al proyecto quedan excluidas del valor de mercado.
Argentina	Ley 21.499, art. 10	La indemnización corresponde al valor de mercado (<i>valor objetivo</i>) del inmueble; el lucro cesante (<i>lucro cesante</i>) no es indemnizable.
Polonia	UGN, arts. 134(3)–(4); art. 150 ⁵	El valor se determina en función del uso actual, a menos que la designación acorde con la finalidad de la expropiación arroje un valor superior, en cuyo caso prevalece la cifra más alta; la sentencia «art. 150» establece que el <i>wartość odtworzeniowa</i> (valor de reposición) es una base de valoración distinta de los métodos que lo calculan. It.
Chequia	Act No. 184/2006 Sb., § 10(4)–(5) ⁶	La indemnización será el importe más elevado entre <i>cena obvyklá</i> (el precio habitual, definido en Act No. 151/1997 Sb., § 2) y <i>cena zjištěná</i> (el precio calculado con arreglo a la regulación oficial de valoración); § 10(5) no tiene en cuenta la revalorización ni la depreciación relacionadas con la finalidad de la expropiación.
Suecia	Expropriationslagen, ch. 4	La indemnización es el valor de mercado más el veinticinco por ciento.
Finlandia	Lunastuslaki (603/1977), modificada por 520/2025, en vigor a partir del 1 de agosto de 2025 ⁷	Indemnización : el valor de mercado más un veinticinco por ciento; de entre los métodos de valoración fiables, se utilizará aquel que arroje el valor más alto.
Italia	DPR 327/2001, art. 37 ⁸	En el caso de los terrenos edificables (<i>aree edificabili</i>), la indemnización es el <i>valore venale</i> (valor de mercado), reducido en un veinticinco por ciento cuando la expropiación se realiza con fines de reforma económica y social; Corte cost. 348/2007 establece que la indemnización debe corresponder a una <i>serio ristoro</i> (reparación grave), no necesariamente al valor total de mercado.
Francia	Code de l'expropriation, art. L. 322-2 ⁹	El valor se fija en la fecha de la resolución en primera instancia, pero solo se tiene en cuenta el uso real del inmueble un año antes de la apertura de la investigación pública. El último párrafo no tiene en cuenta las variaciones de valor producidas desde dicha fecha de referencia y debidas al anuncio de las obras, a la perspectiva de cambios en la normativa urbanística o a las obras públicas realizadas en el núcleo urbano durante los tres años anteriores a la consulta.
Qatar	Ley n.º 8 de 2022	Indemnización justa (art. 2), determinada por comités de tasación establecidos por ley (art. 5) a partir de las listas oficiales de precios, según el valor vigente en la fecha de la resolución de expropiación (art. 11).
Kenia	Land Value (Amendment) Act 2019, s. 107A (índice del valor del suelo) ¹⁰	La valoración a efectos de indemnización <i>se basará en</i> las disposiciones de la Ley y <i>en</i> un índice legal del valor del suelo (s. 107A).

En el marco del objetivo n.º 3, el estudio puso de relieve una subcategoría que la práctica rara vez menciona: **la venta forzosa por ley entre particulares a un precio fijado por ley**. El Estado impone la obligación y establece la fórmula de fijación del precio, pero no es el adquirente; la ley establece la norma de fijación del precio —una fórmula o una base concreta, como el valor de mercado— en los casos en que, de otro modo, las partes negociarían el precio.

Objeto 3, subapartado: venta forzosa por imperativo legal entre particulares

Competencia	Instrumento	Disposición (parafraseada fielmente)
Inglaterra& Gales	Leasehold and Freehold Reform Act 2024 ¹¹	Derecho de arrendamiento Enfranchisement (el derecho legal de un arrendatario residencial a adquirir la propiedad plena —en términos estadounidenses, el «fee simple»— o a prorrogar el contrato de arrendamiento) a un precio fijado por ley. Promulgada, pero <i>aún no en vigor</i> : las disposiciones relativas a la valoración están a la espera de su entrada en vigor.
Irlanda	Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978; precio en s. 7 of the Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984 ¹²	Adquisición del derecho de arrendamiento por parte del arrendatario; el precio se fija según el principio de «comprador dispuesto y vendedor dispuesto», con un límite máximo equivalente a la capitalización del alquiler al rendimiento de los valores del Estado irlandés (bonos del Estado).
Japón	Artículo 14: derecho de adquisición de inmuebles ¹³	Venta forzosa de inmuebles entre particulares en virtud del derecho legal.

⁴*Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 14(4)(b) (scheme disregard); verified against ontario.ca e-Laws. [P]

⁵*Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

⁶Act No. 184/2006 Sb., § 10(4)–(5); Act No. 151/1997 Sb., § 2 (definition of *cena obvyklá*); verified at zakonyprolidi.cz and re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026. [P]

⁷*Lunastuslaki*, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025 (basis restated as *markkina-arvo*; the reliable method or methods leading to the highest value; fixed increase of twenty-five percent; new 38 a §; § 30); verified at finlex.fi. [P]

⁸DPR 327/2001 (Testo Unico), in force 30 June 2003, art. 37 as rewritten by art. 2, para. 89 of Law 244/2007; verified at Normattiva [P]. Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, deposited 24 October 2007 (*serio ristoro* standard); read in machine translation (Italian) [P].

⁹Code de l’expropriation pour cause d’utilité publique, art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry; final paragraph, changes in value caused by the announcement of the works, by the prospect of changes to the land-use rules, or by public works in the built-up area in the three years before the inquiry); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

¹⁰Land Value (Amendment) Act, 2019 (Act No. 15 of 2019; Kenya Gazette Supplement No. 137; assent 2 August 2019, commencement 19 August 2019), s. 2 (inserting into s. 2 of the Land Act, 2012 the definitions of “just compensation” and of “prompt”, not more than one year after the taking of possession) and s. 4 (new s. 107A: valuation of freehold and community land for compensation “shall be based on” the provisions of the Part and the land value index; s. 107A(3) defines the index); verified against the original enactment at new.kenyalaw.org, 30 September 2026. [P]

¹¹Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (c. 22), s. 37 and Schedule 4 (standard valuation method, Part 5; para. 17, no marriage value and no hope value); *none of the valuation provisions is in force; no deferment or capitalisation rates prescribed*; legislation.gov.uk. [P]

¹²Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978, ss. 16(2)(f) and 17; Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984, s. 7 (including s. 7(4), (5) and (8): gilt-yield cap and fee-simple fractions); irishstatutebook.ie. [P]

¹³Act on Land and Building Leases, Article 14 (building purchase demand at market value, *jika*), construed by the Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 28 August 2026; source: Kitanippon Shimbun, read in machine translation (Japanese). [C]

4. Fiscalidad y liquidación tributaria. La valoración proporciona el valor que se utiliza para calcular o gestionar el impuesto. La pregunta recurrente es hasta qué punto un valor obtenido mediante una valoración masiva (Normas 5 y 6 de la USPAP) para todo el censo catastral puede desviarse del valor real de un inmueble antes de que el propietario pueda rechazarlo. En la tabla siguiente se recoge un texto verificado sobre esta cuestión.

5. Daños y perjuicios e indemnización. La valoración mide una pérdida —siendo el valor parte del perjuicio— al margen de los fines enumerados en otras secciones del presente documento. El propósito 5 no se refiere a todas las valoraciones utilizadas en litigios. Los tribunales tienen en cuenta cada uno de los ocho propósitos; tanto una valoración en un proceso de divorcio como una valoración por expropiación pueden ser objeto de litigio, pero el hecho de que se litiguen no las convierte en el mismo tipo de valoración. El propósito 5 solo se aplica cuando la medición de la pérdida o el perjuicio es, en sí misma, el objetivo de la valoración. Aquí se incluye un texto verificado de este trimestre: la indemnización legal de Ucrania por daños de guerra, que se describe a continuación.

6. Transferencia y adjudicación de la propiedad. La valoración que adjudica o transfiere una participación entre personas que la poseen o la han poseído conjuntamente: partición, sucesión, adjudicación de bienes conyugales en caso de divorcio, compra de la participación de un accionista o socio, o disolución de una sociedad. La propiedad compartida llega a su fin o cambia de manos, y el valor debe repartirse entre las partes. La base del valor suele estar establecida por la legislación que rige la relación —derecho de familia, sucesorio, mercantil o de sociedades— o por el acuerdo entre las partes, en lugar de ser elegida por el tasador. Ningún documento del material verificado de este trimestre aborda este tema directamente.

7. Información financiera. La encuesta de este número está vacía. No se ha incluido ningún instrumento de información financiera en el material verificado de este trimestre; la sucursal aparece en la ontología, pero no está rellena en los datos, y la clasificación no da a entender que lo esté.

8. Seguros. La valoración que determina la suma asegurada o la pérdida en virtud de una póliza. En la encuesta de este trimestre no se ha confirmado ningún contrato de seguro; en el informe se indica que este sector se encuentra vacío.

Finalidad 5: indemnización legal por daños de guerra. La Ley n.º 2923-IX de Ucrania, junto con la Resolución n.º 600/2023 del Consejo de Ministros, indemniza por las viviendas destruidas en función de la superficie construida multiplicada por una tarifa unitaria.¹⁴ La cuestión a la que responde —cuánto cuesta devolver al propietario a la situación en la que se encontraba antes de que el edificio fuera destruido— se asemeja a la cuestión de la sustitución y la indemnización del propósito n.º 8, y su medida se asemeja al coste de reposición. Su clasificación se deriva de la norma de la revista según la cual un método de medición compartido no determina en qué régimen se incluye (de lo contrario, la indemnización por expropiación calculada según el coste de reposición también se incluiría en el régimen de seguros); es el objetivo lo que lo determina. En este caso, el objetivo es cuantificar la pérdida del propietario derivada de la destrucción del edificio, que se deriva de una ley y no de una póliza de seguro, por lo que el régimen pertenece al propósito n.º 5, daños y perjuicios e indemnización.

¹⁴Law No. 2923-IX of 23 February 2023 (in force from 22 May 2023), article 8(4) (area multiplied by value per square meter); Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (destroyed-housing formula; 150 m² cap); official website (zakon.rada.gov.ua), read via machine translation (Ukrainian). [P]

Otros fines: lo que ofrece cada instrumento

Competencia	Instrumento	Disposición (parafraseada fielmente)
<i>Objetivo 4: fiscalidad y liquidación</i>		
Alemania	§ 220(2) BewG ¹⁵	El propietario solo podrá modificar el valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles (<i>Grundsteuerwert</i>) si demuestra que este supera el valor de mercado del inmueble (<i>gemeiner Wert</i>) en al menos un cuarenta por ciento. La Asamblea Legislativa estableció esta disposición en diciembre de 2024, a raíz de las órdenes de medidas cautelares dictadas por el Tribunal Fiscal Federal el 27 de mayo de 2024; a estas les siguieron, el 12 de noviembre de 2025, las tres sentencias del Tribunal sobre el fondo del asunto, en las que se confirmaba el modelo federal de valoración del impuesto sobre bienes inmuebles.
<i>Objetivo 5: daños y indemnizaciones (indemnización legal por daños de guerra)</i>		
Ucrania	Ley n.º 2923-IX; Resolución del Consejo de Ministros n.º 600/2023	El importe de la indemnización por las viviendas destruidas se calcula multiplicando la superficie por una tarifa unitaria.

Los resúmenes judiciales utilizan una lista diferente y ambas no compiten entre sí. Los resúmenes judiciales de la revista clasifican sus resoluciones en ocho *categorías de litigios*: los tipos de situaciones en las que se plantean ante un tribunal controversias sobre valoraciones. La lista de esta entrada, por el contrario, clasifica los fines para los que se realizan las valoraciones. Dado que las listas responden a preguntas diferentes, no coinciden punto por punto: la responsabilidad profesional, por ejemplo, es un tipo de demanda y no un motivo para llevar a cabo una valoración. Una compraventa puede ser objeto de litigio en sí misma —en California, los compradores suelen demandar por un precio inflado debido a declaraciones falsas y engañosas— y la valoración en ese litigio mide la pérdida del comprador (finalidad n.º 5), no el precio de una ganga (finalidad n.º 1). La concordancia (una tabla que relaciona cada elemento de una lista con su equivalente en la otra) que figura a continuación muestra cómo se corresponden.

Categoría del resumen	Objetivo de esta entrada
Expropiación, derecho de expropiación y decomiso	3. Expropiación / expropiación forzosa
Fiscalidad	4. Fiscalidad y liquidación
Regulación de los préstamos, las ejecuciones hipotecarias y las hipotecas	2. Préstamos y garantías
Responsabilidad civil profesional de los tasadores y peritos	5. Daños y perjuicios e indemnización: la valoración mide la pérdida causada por otra valoración
Derecho de familia, divorcio y reparto equitativo de los bienes	6. Transferencia y asignación de la propiedad
Sucesiones, fideicomisos y tramitación de herencias	6. Transmisión y adjudicación de la propiedad; 4. cuando se aplique el impuesto de transmisiones patrimoniales
Conflictos entre socios, accionistas y en el marco de adquisiciones por parte de los accionistas	6. Transferencia y asignación de la propiedad
Seguros, siniestros, daños medioambientales y daños y perjuicios derivados de contratos privados	8. Seguros; 5. Daños y perjuicios e indemnizaciones
<i>sin categoría</i>	1. Compra y venta; 7. Informe financiero

Hay dos hallazgos estructurales que son comunes a todas las ramas y que forman parte de la ontología.

¹⁵*Bewertungsgesetz* (BewG), § 220(2) (“um mindestens 40 Prozent”), codified by the *Jahressteuergesetz* 2024 of 2 December 2024 [P]; Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, II B 78/23 and II B 79/23, and judgments of 12 November 2025, II R 3/25, II R 25/24 and II R 31/24 (press release Nr. 078/25 of 10 December 2025; reasons published 22 January 2026), reported via Deloitte Tax-News and EY Deutschland, read in machine translation [C].

Antes de poder interpretar el valor del derecho real objeto de valoración, es necesario establecer —o dar por sentado de forma explícita— la existencia y la validez de dicho derecho. En tres jurisdicciones, el estudio de este trimestre reveló que la cuestión clave no era cuánto valía el inmueble, sino si el derecho que se estaba valorando se ostentaba de forma válida —siendo una disputa sobre la titularidad una de las formas en que se plantea esa cuestión—: los casos *Cowichan* y *Wolastoqey* en Canadá,¹⁶ en los que la propia validez de los títulos existentes es objeto de controversia; en México, el litigio de amparo (una acción judicial mexicana en defensa de los derechos constitucionales) relativo a los títulos otorgados bajo el mandato de Porfirio Díaz (1876-1911), con jurisprudencia 1a./J. 177/2025¹⁷ (*jurisprudencia* en el sentido mexicano: una norma establecida por el Tribunal Supremo o un tribunal de circuito que vincula a los tribunales inferiores, no «filosofía del derecho»); y en Indonesia, donde los acuerdos de titularidad ficticia (terrenos a nombre de un ciudadano indonesio en beneficio de un extranjero) son nulos en virtud de los artículos 21 y 26(2) de la Ley Agraria Básica.¹⁸ Estas cuestiones no constituyen un noveno objetivo y no deben figurar como tal. Pertenecen al *interés patrimonial*, sea cual sea el propósito de la instrucción: una valoración se refiere a un interés específico y no puede interpretarse de forma inequívoca hasta que dicho interés se haya especificado —ya sea establecido como hecho o adoptado como hipótesis de asignación explícita—.

En determinados sistemas, la estructura está simplificada: los niveles siguen existiendo, pero es la ley, y no el tasador, la que ha tomado las decisiones en la mayoría de ellos. En otras palabras, varias decisiones que un tasador tomaría en otra jurisdicción ya las ha tomado la ley. En virtud de la Ley n.º 8 de 2022 de Catar, la ley establece la base —la indemnización justa (*ta'wid 'adil*, art. 2)— y determina quién realiza la valoración (dos comités de valoración establecidos por ley, art. 5), el método (listas oficiales de precios periódicas) y la fecha (la fecha de la resolución de expropiación, art. 11); ningún nivel deja margen de discrecionalidad al tasador. Del mismo modo, en Kenia el índice de valor del suelo, en el que debe basarse la valoración para la indemnización, y en Ucrania la tasa unitaria, limitan la estructura de la misma manera dentro de sus respectivos ámbitos: la cifra parte de un instrumento predeterminado y no de una tasación elaborada específicamente para el inmueble. El punto en el que reside la discrecionalidad es un hecho específico de cada sistema, y un tasador que haya recibido formación en un sistema en el que el criterio profesional es libre, pero que trabaje en uno en el que no lo sea, debe determinar ese hecho antes de llevar a cabo cualquier otra acción.

Ejemplo de valoración resuelto. Tomemos un caso concreto —una autoridad pública lleva a cabo una expropiación de una parcela— y analicémoslo a lo largo de la jerarquía en dos de los sistemas estudiados. El objetivo es el mismo en ambos: purpose 3. Todo lo que está por debajo del nivel superior difiere, incluyendo quién decide qué.

Finlandia. La base de valoración está establecida por ley, al igual que la indemnización que se calcula a partir de ella: según la Ley de Indemnización por Expropiación (Lunastuslaki (603/1977)), modificada por la Ley de Indemnización por Expropiación de 2023 (520/2025), en vigor desde el 1 de agosto de 2025, la base es el valor de mercado, y la indemnización es dicho valor más un

¹⁶*Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025 (first instance; declarations suspended for eighteen months; under appeal); source: Mandell Pinder LLP case summary (commentary) [C]. *J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation*, 2025 NBCA 129, New Brunswick Court of Appeal, 11 December 2025 (*the department has not read the judgment; scope of the decision contested in commentary*) [C].

¹⁷Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), registro digital 2031077, approved 13 August 2025 by the Primera Sala; precedent: Amparo directo en revisión 2060/2021, decided 23 October 2024 (4:1, ponencia Ríos Farjat); Semanario Judicial de la Federación, read in machine translation (Spanish). [P]

¹⁸Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA), Articles 21 and 26(2) (nominee arrangements void). [C]

veinticinco por ciento establecido por ley —una medida de indemnización, no una segunda base—. La ley va además un paso más allá que la mayoría: establece que, de entre los métodos de valoración fiables, se utilice aquel que arroje el valor más alto. Se trata de una instrucción a nivel metodológico —pero fíjese precisamente en lo que hace—. No nombra un método concreto; establece una *regla de selección* entre los métodos y deja la elaboración y aplicación de cada método candidato en manos del tasador. El tasador valora la parcela mediante los enfoques fiables que respalden las pruebas, elige el que arroje el valor más alto y añade el veinticinco por ciento establecido por la ley.

Qatar. En virtud de la Ley n.º 8 de 2022, la jerarquía se reduce a su forma más concisa: en otras palabras, todas las decisiones que un tasador tomaría en cualquier otro lugar las toma la ley o el comité legal encargado de aplicarla. La ley establece la base, a saber, la indemnización justa; los comités reglamentarios la determinan a partir de las listas oficiales de precios, al valor vigente en la fecha de la resolución de expropiación. La base, el método y la fecha quedan fijados en el propio texto de la ley; no se plantea la cuestión de la selección del método, pues no existe tal selección.

El mismo propósito, el mismo tipo de suceso, y en un sistema la cuestión profesional es «¿qué método respalda mejor la evidencia?», mientras que en el otro no existe en absoluto una cuestión profesional de ese tipo. Esto es lo que significa decir que la estructura es duradera, pero que su asignación es local: los niveles siempre están ahí; cada ordenamiento jurídico decide cuáles de ellos están abiertos, y la primera tarea del tasador es determinar dónde recae la facultad discrecional. El departamento no se pronuncia sobre qué asignación es preferible.

Por qué importa para la solidez. Un informe es defendible frente a esta ontología cuando afirma, en este orden de exposición (sea cual sea el orden en que se tomaran las decisiones):

- (a) **la finalidad de la valoración**, ya que condiciona todo lo demás, y un informe que se reutiliza con una finalidad diferente es un informe distinto;
- (b) **el derecho real objeto de valoración**, incluyendo si existe alguna cuestión pendiente sobre la validez del título, ya que un dictamen de valoración no puede interpretarse hasta que se especifique el derecho al que se refiere, ya sea como hecho o como hipótesis declarada;
- (c) **la legislación aplicable y dónde reside la facultad discrecional**: qué decisiones establece la ley y cuáles se dejan al criterio profesional;
- (d) **la base del valor y su origen**: establecida por la legislación aplicable, con el documento correspondiente, o elegida por el tasador dentro de los límites que permita la finalidad;
- (e) **la metodología**, elegida dentro de los límites que dejan los apartados (c) y (d), con vocabulario propio de la jurisdicción de origen del tasador (derecho de paso, uso óptimo y mejor uso) definido en el momento de su primera utilización y que nunca se impondrá a documentos o sentencias extranjeros.

El fallo característico es el silencio respecto a (c): un informe que traslada la discrecionalidad del sistema de origen del tasador a un instrumento que no la concede. La comparación anterior entre Finlandia y Catar es el ejemplo que invita a la cautela, no porque ninguno de los dos acuerdos sea erróneo, sino porque el argumento sobre la selección del método tiene cabida en uno y no en el otro.

Cross-references: 011 La obra pública y sus efectos sobre el valor — el mecanismo contrafactual de las reglas de ignorancia del propósito 3.

013 Divergencia terminológica — la disciplina léxica que exige la regla (e) de esta entrada.

014 La base de valor y el enfoque — la base que el propósito impone y que la ley suele establecer.

Diccionario: base del valor; expropiación; valor catastral; derecho de tanteo legal; validez del título de propiedad.

Sentencias judiciales recientes, en este número: América del Norte; Unión Europea; Reino Unido; América del Sur; Oriente Medio y Norte de África; África subsahariana; Asia Oriental; Sudeste Asiático.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (012-valuation-purpose.pl) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 012-valuation-purpose.pl
%%
%% v1.1.0: purpose constrains, not determines; beneath it the property
%% interest, the governing law and the basis of value are settled together
%% (no fixed order), then methodology; purpose 5 renamed damages and
%% compensation.
%% v1.2.0: Ukraine's war-damage law placed under purpose 5 (damages and
%% compensation): its objective is to measure the owner's loss.
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 012, "The Purposes of
%% Valuation" (concept id: valuation_purpose).
%%
%% Encodes the journal's ontology of valuation practice: the eight
%% purposes, the five-element hierarchy, in three levels, beneath each, the placement of
%% every instrument verified for Vol. 1, No. 2, and the two structural
%% findings (anterior title questions; chain compression). Every
%% placement carries the source against which it was verified.
%%
%% Diacritics are omitted in atoms and quoted strings for galley
%% portability; the entry text carries the full forms.

:- module(purposes_of_valuation,
    [ purpose/3, hierarchy_level/2, instrument/4, adjacent_instrument/4,
      sub_branch_instrument/5, anterior_question/3, chain_compression/3,
      unpopulated/2, digest_category/2, verified_source/2, check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% =====
% THE EIGHT PURPOSES
% =====
% purpose(Ordinal, Id, Label)
```

```

purpose(1, purchase_sale, 'Purchase/Sale Transactions').
purpose(2, lending_collateral, 'Lending/Collateral Valuation').
purpose(3, compulsory_acquisition, 'Compulsory Acquisition / Expropriation').
purpose(4, taxation_assessment, 'Taxation/Assessment').
purpose(5, damages_compensation, 'Damages/Compensation').
purpose(6, ownership_transfer, 'Ownership Transfer/Allocation').
purpose(7, financial_reporting, 'Financial Reporting/Accounting').
purpose(8, insurance, 'Insurance Valuation').

% Right-of-Way is kept as a recognizable branch of purpose 3 on
% practice grounds; legally it falls under compulsory acquisition.
% "Eminent domain" is the United States manifestation of purpose 3's
% underlying power, not a separate purpose.
practice_branch(compulsory_acquisition, right_of_way,
    'US practice vocabulary; corridor acquisitions').

% =====
% THE HIERARCHY (durable; its allocation is local)
% =====
% hierarchy_level(Order, Level)

% Level 2 holds three elements settled together, in no fixed order.
hierarchy_level(1, purpose).
hierarchy_level(2, property_interest).
hierarchy_level(2, governing_law).
hierarchy_level(2, basis_of_value).
hierarchy_level(3, valuation_methodology).

% The purpose constrains what follows; it does not fix a single answer.
constrains(purpose, property_interest).
constrains(purpose, governing_law).
constrains(purpose, basis_of_value).
constrains(governing_law, basis_of_value). % often prescribed by statute
precedes(property_interest, interpretation_of_value).
precedes(level(2), valuation_methodology).

% =====
% INSTRUMENT PLACEMENTS
% =====
% instrument(Jurisdiction, Instrument, PurposeId, WhatItProvides)
% Every fact restates, closely paraphrased, what the entry's footnote for
% that instrument supports. verified_source/2 names what was actually read,
% which is the primary text for most rows and a secondary source where it
% says so.

instrument(ontario, 's. 14(4)(b), Expropriations Act',
    compulsory_acquisition,
    'increase and decrease attributable to the scheme excluded').

instrument(argentina, 'art. 10, Ley 21.499',
    compulsory_acquisition,
    'valor objetivo; lucro cesante (lost profits) not compensable').

instrument(poland, 'arts. 134(3)-(4) and art. 150, UGN',
    compulsory_acquisition,
    'higher of current use and expropriation-purpose designation; wartosc odtworzeniowa a basis of
    ↪ value distinct from the approaches (art. 150)').

instrument(czechia, 'sec. 10(4)-(5), Act No. 184/2006 Sb.',

```

```

        compulsory_acquisition,
        'higher of cena obvykla (Act No. 151/1997 Sb. sec. 2) and cena zjistena; sec. 10(5) disregard')).
↪

instrument(sweden, 'ch. 4, Expropriationslagen',
    compulsory_acquisition,
    'market value plus 25 percent').

instrument(finland, 'lunastuslaki 603/1977, as amended by 520/2025 (in force 1 Aug 2025)',
    compulsory_acquisition,
    'market value plus 25 percent; of the reliable methods, the one yielding the highest value').

instrument(italy, 'art. 37, DPR 327/2001',
    compulsory_acquisition,
    'building land: valore venale less 25 percent for economic and social reform expropriations;
↪ Corte cost. 348/2007 requires serio ristoro').

instrument-france('art. L. 322-2, Code de l\'expropriation',
    compulsory_acquisition,
    'value at date of first-instance decision; actual use one year before opening of public inquiry
↪ ; final paragraph disregards changes in value caused by the announcement of the works, the
↪ prospect of land-use rule changes, or public works in the built-up area in the three years
↪ before the inquiry').

instrument-qatar('Law No. 8 of 2022',
    compulsory_acquisition,
    'just compensation (art. 2); statutory valuation committees (art. 5); official price lists;
↪ value at expropriation-decision date (art. 11)').

instrument-kenya('Land Value (Amendment) Act 2019, s. 107A (land value index)',
    compulsory_acquisition,
    'valuation for compensation shall be based on the Act and a statutory land value index').

instrument-ukraine('Law No. 2923-IX; Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023',
    damages_compensation,
    'war-damage compensation for destroyed housing as area x unit rate: its objective is to measure
↪ the owner\'s loss, so purpose 5; the replacement-cost measure does not decide placement').

instrument-germany('sec. 220(2) BewG',
    taxation_assessment,
    'assessed value displaced if it exceeds market value (gemeiner Wert) by at least 40 percent;
↪ codified Dec 2024 after BFH interim-relief orders of May 2024; merits judgments of 12 Nov 2025
↪ upheld the federal model').

% adjacent_instrument/4 is kept, empty, for regimes outside the eight.

:- dynamic(adjacent_instrument/4).

% -----
% Sub-branch of purpose 3: statutory forced sale between
% private parties at a statutory price.
% sub_branch_instrument(Jurisdiction, Instrument, PurposeId, Status, What)

sub_branch_instrument-england_wales(
    'Leasehold and Freehold Reform Act 2024',
    compulsory_acquisition, not_in_force,
    'leasehold enfranchisement at a statutory price; valuation provisions await commencement').

sub_branch_instrument-ireland,

```

```

    'Ground Rents (No. 2) Act 1978; price under s. 7 of the 1984 Act',
    compulsory_acquisition, in_force,
    'willing-purchaser/willing-vendor basis capped by gilt-yield capitalisation').

sub_branch_instrument(japan,
    'Article 14 building-purchase right',
    compulsory_acquisition, in_force,
    'forced sale of buildings between private parties').

% =====
% STRUCTURAL FINDINGS
% =====

% Title validity is anterior to every purpose: it lives at the
% property_interest level of the hierarchy, not as a ninth purpose.
% anterior_question(Jurisdiction, Matter, HierarchyLevel)

anterior_question(canada,
    'Cowichan / Wolastoqey litigation: validity of existing titles in question',
    property_interest).

anterior_question(mexico,
    'Porfirian-title amparo; good-faith-purchaser jurisprudencia 1a./J. 177/2025',
    property_interest).

anterior_question(indonesia,
    'nominee arrangements void, Basic Agrarian Law arts. 21, 26(2)',
    property_interest).

% Chain compression: systems in which the purpose fixes lower levels
% of the hierarchy, leaving them outside appraiser discretion.
% chain_compression(Jurisdiction, LevelsFixed, Mechanism)

chain_compression(qatar,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'statutory committees, official price lists, expropriation-decision date').

chain_compression(kenya,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'land value index').

chain_compression(ukraine,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'area x unit rate under Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023').

% =====
% CONCORDANCE WITH THE COURT DIGESTS
% =====

% The digests file decisions under eight litigation categories, the keys
% of valuation-purposes.sty. They are where valuation disputes reach a
% court, not a second list of purposes.
% digest_category(PackageKey, PurposeIds)

digest_category(expropriation, [compulsory_acquisition]).
digest_category(taxation, [taxation_assessment]).
digest_category(lending, [lending_collateral]).
digest_category(liability, [damages_compensation]).
digest_category(family, [ownership_transfer]).
digest_category(estate, [ownership_transfer, taxation_assessment]).

```

```

digest_category(partnership,    [ownership_transfer])).
digest_category(insurance,      [insurance, damages_compensation])).

% =====
% SCOPE
% =====
% Purposes 7 and 8 are EMPTY in this issue's survey (1, 2 and 6 carry
% no instrument either, and the entry says so under each). The branches are
% present in the ontology and unpopulated in the data.

unpopulated(financial_reporting, 'no instrument verified this issue').
unpopulated(insurance, 'no insurance instrument verified this issue').

% =====
% PROVENANCE
% =====

verified_source(ontario,    'Expropriations Act, R.S.O. 1990, c. E.26, s. 14(4)(b)').
verified_source(argentina,  'Ley 21.499, art. 10, read verbatim').
verified_source(poland,     'UGN consolidated text, arts. 134, 150, 152').
verified_source(czechia,    'Act No. 184/2006 Sb. and Act No. 151/1997 Sb., consolidated').
verified_source(sweden,     'Expropriationslagen (1972:719), ch. 4, consolidated').
verified_source(finland,    'lunastuslaki 603/1977, as amended by 520/2025, in force 1 Aug 2025').
verified_source(italy,      'DPR 327/2001 art. 37; Corte costituzionale 348/2007').
verified_source(france,     'Code de l\'expropriation, art. L. 322-2, consolidated').
verified_source(qatar,      'Law No. 8 of 2022').
verified_source(kenya,      'Land Value (Amendment) Act 2019, ss. 2 and 4 (new s. 107A), verified
    ↪ against the original enactment at new.kenyalaw.org, 30 Sep 2026').
verified_source(germany,    'sec. 220(2) BewG as codified Dec 2024; BFH merits judgments 12 Nov
    ↪ 2025').
verified_source(ukraine,    'Law No. 2923-IX; Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023').
verified_source(england_wales, 'Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (valuation provisions not
    ↪ commenced)').
verified_source(ireland,    'Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978; s. 7 of the 1984
    ↪ Act').
verified_source(japan,      'Article 14 building-purchase right; Second Petty Bench decision of 28
    ↪ Aug 2026 from press report, machine translation').
verified_source(canada,     'Cowichan / Wolastoqey litigation, decisions as reported; Wolastoqey
    ↪ judgment not read').
verified_source(mexico,     'jurisprudencia 1a./J. 177/2025').
verified_source(indonesia,  'Basic Agrarian Law, arts. 21, 26(2); no source URL carried').

% =====
% CHECKS
% =====
%
% 1. Exactly eight purposes, ordinals 1..8, distinct ids.
% 2. Exactly five hierarchy levels, ordinals 1..5.
% 3. Every placement (direct, adjacent, sub-branch) names a declared
%    purpose, and every jurisdiction placed anywhere has a verified
%    source.
% 4. Unpopulated purposes have no direct instrument placements
%    (adjacency is recorded separately and does not populate).
% 5. Chain-compression jurisdictions are placed somewhere in the
%    ontology, and every level they fix is a declared hierarchy level
%    other than purpose itself.
% 6. Anterior questions sit at a declared hierarchy level and never at
%    the purpose level: title validity is not a ninth purpose.

```

```

eight_purposes :-
    findall(N, purpose(N, _, _), Ns), sort(Ns, [1,2,3,4,5,6,7,8]),
    findall(Id, purpose(_, Id, _), Ids), sort(Id, SIds), length(SIds, 8).

five_levels :-
    findall(N, hierarchy_level(N, _), Ns), sort(Ns, [1,2,3]).

purpose_id(Id) :- purpose(_, Id, _).

placements_valid :-
    for_all(instrument(_, _, P, _), purpose_id(P)),
    for_all(adjacent_instrument(_, _, P, _), ( P == none ; purpose_id(P) )),
    for_all(sub_branch_instrument(_, _, P, _, _), purpose_id(P)),
    for_all(sub_branch_instrument(_, _, _, S, _),
        memberchk(S, [in_force, not_in_force])).

all_sourced :-
    for_all(instrument(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(adjacent_instrument(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(sub_branch_instrument(J, _, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(anterior_question(J, _, _), verified_source(J, _)).

empty_purposes_empty :-
    for_all(unpopulated(P, _),
        ( purpose_id(P),
          \+ instrument(_, _, P, _),
          \+ sub_branch_instrument(_, _, P, _, _) )).

compression_grounded :-
    for_all(chain_compression(J, Levels, _),
        ( ( instrument(J, _, _, _) ; adjacent_instrument(J, _, _, _) ),
          for_all(member(L, Levels),
              ( hierarchy_level(N, L), N > 1 )) )).

anterior_not_a_purpose :-
    for_all(anterior_question(_, _, Level),
        ( hierarchy_level(N, Level), N > 1 )).

concordance_valid :-
    findall(K, digest_category(K, _), Ks), length(Ks, 8),
    for_all(digest_category(_, Ps),
        ( Ps \== [], for_all(member(P, Ps), purpose_id(P)) )),
    % the two purposes with no digest category are exactly these
    findall(P, ( purpose_id(P), \+ ( digest_category(_, L), memberchk(P, L) ) ), Un),
    sort(Un, [financial_reporting, purchase_sale]).

check :-
    eight_purposes,
    concordance_valid,
    five_levels,
    placements_valid,
    all_sourced,
    empty_purposes_empty,
    compression_grounded,
    anterior_not_a_purpose,
    format("012-valuation-purpose: all checks passed~n", []).

```