

**FRANCISCO CLAVIJO HERNÁNDEZ**

*Catedrático de Derecho Financiero y Tributario.  
Universidad de La Laguna*

**AURORA M.<sup>a</sup> RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ**

*Profesora de Contabilidad.  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria*

**Extracto:**

**B**AJO el paradigma utilitarista de la Contabilidad, el florecimiento de la investigación empírica como sistema informativo para el mercado de capitales ha sido vertiginoso a partir de los años 70. Por su parte, los principales marcos conceptuales han hecho eco de las conclusiones obtenidas de los principales estudios empíricos, entre los que podemos destacar las investigaciones que han versado sobre la forma en que se ha de representar la información contable, animados por la idea de que no sólo es importante cómo se valora la información contable, sino también cómo se revela a los usuarios, surgiendo los novedosos estados financieros sobre los que todavía se debate en el seno del IASB. Dichos estados financieros incorporan las alteraciones de valor patrimoniales producidas por la aplicación del valor razonable a diferentes elementos, entre los que podemos destacar las propiedades inmobiliarias, activos investigados en nuestro trabajo.

Ante tales expectativas atribuidas a la Contabilidad y dado el interés que muestra el Anteproyecto de Reforma Contable Española por la aplicación del criterio del valor razonable a otros elementos patrimoniales en el futuro, resulta oportuno, en nuestra opinión, que previa a su implantación se analicen las consecuencias que de diversa índole pueden originar la adaptación de la normativa internacional contable en la legalidad española. En lo que respecta a las propiedades inmobiliarias y, dado que la aceptación precisa de las reglas que las valoran y representan conlleva, además, la aprehensión de normas emitidas por el *International Valuation Standards Committee*, el objetivo final de nuestro trabajo es analizar los problemas que pueden obstaculizar este proceso de armonización contable en España, teniendo en cuenta nuestra actual legislación en materia de valoración de bienes inmuebles.

---

## Sumario:

---

- I. Introducción.
  - II. Las propiedades inmobiliarias en el *International Accounting Standards Board*.
    1. La medición inicial de las propiedades inmobiliarias.
    2. La medición posterior de las propiedades inmobiliarias.
  - III. La estimación del valor razonable en las propiedades inmobiliarias.
  - IV. La valoración de las propiedades inmobiliarias en las normas internacionales de valoración.
  - V. Significación y fines de la tasación de inmuebles en España.
  - VI. Compatibilidad entre los métodos de tasación regulados en la normativa española y los establecidos en las normas internacionales de valoración.
    1. Eficiencia de los métodos de valoración de la Orden ECO/805/2003 para la estimación del valor razonable.
    2. El método de valoración catastral: discusiones en torno a su aplicación para la estimación del valor razonable.
      - 2.1. El procedimiento general de estimación colectiva del valor catastral.
  - VII. Adaptación a la legislación española de la valoración de las propiedades inmobiliarias para propósitos contables.
  - VIII. Conclusiones.
- BIBLIOGRAFÍA.

## I. INTRODUCCIÓN

El proceso de armonización contable que actualmente se está desarrollando en los países de la Unión Europea Surge principalmente como respuesta a la búsqueda de una mejora de la eficiencia de los mercados, dado que el crecimiento de los mismos, la organización empresarial, la globalización económica y el desarrollo de las telecomunicaciones, han dado origen a la exigencia de elaborar unos estados financieros más homogéneos, sobre todo en las empresas multinacionales.

Una vez que se ha admitido la compatibilidad de las normas internacionales a las directivas comunitarias y los gobiernos nacionales han realizado lo propio con sus legislaciones, resta que los países de la Unión Europea lleven a cabo sus respectivas reformas contables. En la decisión propia de cada uno de ellos, descansa el aceptar el modelo mínimo de armonización que establece el Reglamento del Parlamento y del Consejo europeo, tal es, que las normas internacionales sólo se apliquen a los grupos de sociedades que cotizan en mercados regulados, o por el contrario, adoptar otro más avanzado que reforme, incluso, las cuentas individuales. Esta última posibilidad beneficiaría a todas aquellas empresas que quisieran comparar su información financiera con la emitida por otros directos competidores, domiciliados en otros países, los cuales aplicaran, íntegramente, las normas internacionales.

En el caso español, el proceso legal de armonización contable ha iniciado su andadura a través del la *Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social*, que ha modificado el *Código de Comercio* y el *Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas* para adecuarla a la normativa interna del *Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo 1606/2002 Relativo a la Aplicación de Normas Internacionales de Contabilidad*, así como en transposición de la *Directiva 2001/65/CE*. Ésta dispone que las sociedades que hayan emitido valores admitidos a cotización en un mercado regulado de cualquier Estado miembro de la Unión Europea deben formular las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados de acuerdo a las normas internacionales de contabilidad.

La adaptación en nuestro Derecho contable del marco conceptual internacional y de sus normas implica la incorporación de unos objetivos, que se hallan materializados en hipótesis

fundamentales, características cualitativas, criterios de valoración y de reconocimiento. También supone la elaboración de estados financieros alternativos a los tradicionales de pérdidas y ganancias, balance y memoria. Entre los elementos que se ven valorados y representados singularmente en las normas internacionales se encuentran las propiedades inmobiliarias, objeto de investigación en este trabajo.

La aceptación precisa de las normas internacionales de contabilidad (NIC) que regulan las propiedades inmobiliarias conlleva la aplicación de unos métodos de valoración, establecidos en las normas internacionales de valoración, a los cuales aquéllas se remiten. Ello requeriría, además, el acomodo de la normativa española de valoración sobre bienes inmuebles a las de orden internacional y su conciliación con las de naturaleza contable.

Por todo ello, hemos considerado interesante realizar un estudio sobre la eficacia de las normas españolas de valoración de bienes inmuebles para la tasación a los fines contables que se precisan. A tal efecto, estudiamos en los epígrafes segundo y tercero el tratamiento contable de las propiedades inmobiliarias en las normas internacionales de contabilidad, haciendo especial hincapié en el criterio del valor razonable, para posteriormente contrastar, en el epígrafe cuarto, dicha valoración con lo que propugnan las normas internacionales de valoración. A partir del epígrafe quinto, dedicamos nuestro trabajo al examen de la tasación de los bienes inmobiliarios en España, analizando la significación y finalidad de sus normas, así como al estudio detallado de los métodos admitidos, de forma particular al de valoración catastral, profundizando en el grado de compatibilidad de los mismos con los de índole internacional. En el penúltimo de los epígrafes se presenta una reflexión sobre la posible adaptación futura en la legislación española de la valoración de las propiedades inmobiliarias para propósitos contables. Para terminar destacamos algunas de las conclusiones más relevantes que hemos podido obtener de nuestra investigación.

## II. LAS PROPIEDADES INMOBILIARIAS EN EL *INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD*

Las propiedades inmobiliarias que funcionan contablemente como inmovilizado material reciben un doble tratamiento en las normas internacionales, dependiendo de la actividad que desempeñan en la empresa. Así, las propiedades inmobiliarias que, bajo la denominación *owner-occupied property*, prestan sus servicios en las tareas propias de colaboración de las actividades del negocio o explotación de la empresa, son objeto de valoración y registro a través de la NIC n.º 16 *Property, plant and equipment* y la NIC n.º 36 *Impairment of assets*.

Por el contrario, la NIC n.º 40 *Investment property* trata singularmente las propiedades inmobiliarias, concretamente las construcciones adquiridas con la finalidad de obtener rentas explícitas a través de su arrendamiento y los terrenos mantenidos a largo plazo, sin un uso predeterminado, con el propósito de incrementar el valor del patrimonio empresarial. Estos últimos resultados se corresponden con las ganancias que tienen origen en las modificaciones de los precios, aunque sería más apropiado en el contexto del marco conceptual internacional expresarlo como

variaciones en las expectativas de beneficios futuros esperados, procedentes de elementos que se mantienen en la empresa con esta finalidad.

Pueden ser objeto de regulación por parte de la NIC n.º 40 los terrenos y las construcciones que hayan sido adquiridas con derecho de propiedad y las poseídas mediante régimen de arrendamiento financiero. No obstante, entre las propuestas para la mejora de las normas internacionales, el IASB ha acordado que las propiedades de inversión que se disfruten gracias a un contrato de arrendamiento operativo puedan también ser tratadas a través de la NIC n.º 40.

No son propiedades de inversión los bienes inmuebles que permanecen en la empresa para ser vendidos como existencias, reguladas bajo la NIC n.º 2 *Inventories*, el inmovilizado adscrito a las actividades del negocio (*owner-occupied property*) o que se prevea dedicarse en el futuro a tales fines, el cual deberá someterse a las reglas y criterios de la NIC n.º 16. También han de contabilizarse mediante esta última las propiedades inmobiliarias que se encuentren en construcción o desarrollo con el propósito de convertirlas en propiedades de inversión, así como durante todo el proceso de transformación que pueden experimentar estas últimas al objeto de calificarlas como *owner-occupied property*. Sólo en el caso de que las propiedades de inversión se sometan a posterior desarrollo para seguir manteniendo el mismo uso que les caracteriza, podrán seguir siendo valoradas, durante el proceso y después del mismo, bajo la NIC n.º 40.

## 1. La medición inicial de las propiedades inmobiliarias.

La valoración de las propiedades inmobiliarias en el momento de incorporación en el patrimonio empresarial no difiere de cualquier otro elemento de activo fijo<sup>1</sup>. Los desembolsos posteriores a la adquisición realizados a fin de ampliar su vida útil o incrementar su capacidad productiva se añaden a este valor inicial, siempre que la adecuación del activo suponga probablemente la generación de beneficios económicos en el futuro. En caso contrario, deben ser imputados al resultado del ejercicio.

En las operaciones de permutas, excepcionalmente, la NIC n.º 16 ha permitido la sustitución del precio de adquisición por el criterio del valor razonable cuando los valores de mercado de ambos elementos sean prácticamente iguales, por ser similares en cuanto a naturaleza y uso. En el caso contrario, el bien, ya sea propiedad inmobiliaria o cualquier otro elemento, ha de valorarse de acuerdo al valor neto contable del bien cedido, no surgiendo diferencias valorativas positivas ni negativas.

Sin embargo, entre las propuestas de mejora de la norma internacional n.º 16 se opta, en concordancia con la opinión tomada por la comisión en octubre de 2001, por tratarlas como ope-

<sup>1</sup> El precio de adquisición viene dado de agregar al precio actual en el mercado de entrada los gastos que se originen en la operación, con exclusión de los costes de administración e indirectos de tipo general, salvo que se encuentren relacionados directamente con la adquisición o a su puesta en servicio. Los gastos financieros pueden formar parte de este precio cuando sean directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Del mismo modo, la forma en que se ha financiado el elemento puede alterar su valor de adquisición, aunque sólo si existen subvenciones gubernamentales concedidas, en cuyo caso la NIC n.º 16 posibilita la minoración del precio de adquisición por el importe concedido. Asimismo, los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán del precio de adquisición.

raciones de venta y compra simultánea. Ello explica que todos los intercambios de inmovilizado deban ser medidos al valor razonable, independientemente de si los elementos son o no similares, siempre que el intercambio sea relevante comercialmente para la empresa, lo cual se estima si se produce algunas de las dos circunstancias siguientes <sup>2</sup>.

- a) Los activos entregados y recibidos generan *cash flow* esperados diferentes, dado que sus importes, riesgos o tiempo en que se produzcan no coinciden.
- b) El valor específico de la entidad <sup>3</sup> que informa sobre el resultado de las operaciones de permuta se ve modificado como consecuencia del intercambio.

Hemos de precisar que según la referida propuesta, la valoración del bien recibido va a depender primeramente del valor razonable del bien entregado, ajustado por cualquier cantidad transferida y, subsidiariamente cuando se posea información fiable y precisa, del valor razonable del propio bien recibido. Únicamente se recurre al importe neto contable del elemento entregado cuando, tanto el valor razonable de este último, como el correspondiente al elemento entregado, no se puedan conocer.

En cuanto al registro y valoración de las donaciones, tampoco el IASB ha decidido tomar una decisión concreta <sup>4</sup>. No obstante en el documento sobre el proyecto *de Reporting Performance* del IASB (IASC Steering Committee, 2001) se establece, en concordancia al tratamiento considerado por el G4+1 <sup>5</sup> en su documento *Accounting by Recipients for Non-reciprocal Transfers, Excluding Contributions by Owners: their Definitions, Recognition and Measurement* (PAUL: 1999) que si la entidad recibe dinero u otros activos sin contraprestación alguna, y, además no adquiere la obligación de devolverlo, debe reconocer el ingreso en el estado de resultados del período en que se ha obtenido. Para la medición de este ingreso hay que acudir al valor razonable de los activos recibidos. También en este último documento se propone que si la subvención o donación está condicionada al cumplimiento de ciertas restricciones, además de la correspondiente entrada del activo, debe contabilizarse una obligación por la devolución de la totalidad o parte exigida. Dicha

<sup>2</sup> El cambio normativo que el IASB establece para las operaciones de intercambio no monetarios reguladas en la NIC n.º 16 ha originado que el FASB, en virtud del proyecto de convergencia que ambos organismos mantienen, haya propuesto modificar su *APB Opinión n.º 29 Accounting for non monetary transactions*, la cual reconocía, asimismo, la generación de resultados en función de la similitud o no de los activos permutados. De esta forma, en diciembre de 2003, ha salido a la luz el *Exposure Draft Exchanges of productive assets an amend of APB Opinión n.º 29*, que contempla la posibilidad de uso del valor razonable en las referidas operaciones en los mismos términos que establece el IASB en su proyecto de mejora de la NIC n.º 16.

<sup>3</sup> Dicho criterio, también denominado valor en uso, es definido en las normas internacionales, en su NIC n.º 36, y en las normas americanas en el *FASB Concepts Statement n.º 7 Using Cash Flows Information and Present in Accounting Measurements*.

<sup>4</sup> La armonización en el tratamiento contable de las donaciones requiere una conciliación entre la NIC n.º 20 *Government Grants and Disclosure of Government Assistance* y el SFAS n.º 116 *Accounting for Contributions Received and Made*.

<sup>5</sup> El grupo asesor sobre contabilidad internacional conocido como G4+1 incluye representantes de los organismos emisores de normas en los países de Australia, Canadá, Nueva Zelanda, el Reino Unido y los Estados Unidos. En sus encuentros, el IASB participaba como observador. Como consecuencia de la reforma que el anterior IASC experimentó en el año 2001, el G4+1 se disolvió.

obligación deberá eliminarse paulatinamente a medida que se vayan cumpliendo las condiciones impuestas, reconociéndose simultáneamente el ingreso en resultados. Sólo en el caso de que la empresa haya fracasado en su intento en el logro de los cumplimientos de las condiciones exigidas, deberá reconocerse un gasto por el importe sujeto a devolución.

## 2. La medición posterior de las propiedades inmobiliarias.

Los elementos de inmovilizado afectos a la actividad del negocio de la empresa reciben dos tratamientos de valoración en la NIC n.º 16: uno general, denominado de referencia, y otro alternativo.

En el primero de ellos, la medición monetaria viene dada de restar al precio de adquisición la depreciación que por uso, transcurso de tiempo y obsolescencia experimentan los elementos del activo fijo, disminuido además por las denominadas pérdidas por deterioro que se generan cuando se produzca la no recuperación del valor contable del elemento.

Por su parte, el tratamiento alternativo permite la revalorización de los elementos de activo fijo, para lo cual se ha de aplicar el criterio del valor razonable<sup>6</sup>, que constituye el máximo valor por el que se puede reflejar contablemente un activo. Como en el caso anterior, el valor contable del inmovilizado se determina restando al importe revaluado las amortizaciones y las pérdidas por deterioro, si las hubiere.

Por otra parte, las propiedades inmobiliarias que cumplan las condiciones establecidas en la NIC n.º 40 pueden valorarse con posterioridad a su adquisición o construcción por su precio histórico o valor razonable. Fruto de estos dos modelos de valoración podría haber sido posible la admisión de tres tratamientos contables para los bienes inmobiliarios que puedan considerarse como propiedades de inversión –los dos recogidos en la NIC n.º 16 y el previsto en la NIC n.º 40–, si bien el IASB lo consideró excesivo y eliminó el tratamiento alternativo para los elementos afectos a prestaciones de colaboración a las actividades del negocio. Ello origina que las propiedades de inversión que, aun disponiendo de la estimación del valor razonable, no se valoren a través del mismo, deberá reflejarse en los estados financieros aplicando el tratamiento de referencia del coste histórico previsto en la NIC n.º 16. Esta restricción al uso del valor razonable, sólo en los casos establecidos por la NIC n.º 40, no es sólo una manera de obligar la aplicación de los criterios y reglas de dicha norma, sino también de justificar su existencia.

En un principio, parecía justificable que los bienes inmobiliarios estuvieran regulados en dos normas diferentes, dado que divergían en su forma de valorarse. Así pues, la redacción original parecía ofrecer la interpretación de que el tratamiento de referencia de los elementos regulados por la NIC n.º 16 –denominado literalmente *benchmark*– debía ser el de coste, mientras que el alternativo –denominado *allowed alternative*–, que recae sobre el criterio del valor razonable, se consideraba como subsidiario.

<sup>6</sup> Las revalorizaciones voluntarias pueden realizarse con cierta regularidad –se estima que cada tres o cinco años es suficiente– y aplicarse a todos los elementos que pertenezcan a la misma clase de activos.

Por otra parte, aunque los modelos valorativos de la NIC n.º 40 no parecían tener rango o nivel de supremacía en su aplicación, el hecho de que el *Exposure Draft* n.º 64 *Investment Property* (ED n.º 64) admitiera el modelo de coste como alternativo al del valor razonable, así como la propia redacción de la norma, advertía cierta preeminencia en la utilización del criterio del valor razonable. Sin embargo, entre las propuestas de mejora de la NIC n.º 40 se encuentra el compromiso por parte de la Comisión de reconsiderar en el futuro la conveniencia de utilizar el modelo de coste en las propiedades de inversión.

No obstante esta interpretación sobre los diferentes tratamientos de valoración en la NIC n.º 16 ha dejado de ser cierta si nos atenemos a lo acordado en uno de los encuentros que el IASB tuvo en diciembre de 2003. A pesar de que ya se había cerrado el período de consulta del proyecto de mejora a la referida NIC n.º 16, se consideró oportuno eliminar las diferencias de supremacía entre ambos tratamientos, evitando así que el criterio de coste en la NIC n.º 16 ostente un lugar preferente en la valoración de los terrenos y las construcciones. Ello nos ha permitido cuestionar cuál es la razón de normalizar diferenciadamente, a través de la NIC n.º 16 y la NIC n.º 40, el tratamiento de los bienes inmobiliarios, dado que los criterios de valoración utilizados, coste histórico y valor razonable, son los mismos y sin distinción de preferencia.

Fruto de nuestra reflexión, existen dos motivos, además de la propia naturaleza o finalidad de los bienes, que podrían justificar la existencia de una doble regulación internacional de las propiedades inmobiliarias:

1. **Reconocer las alteraciones de valor generadas por la aplicación del valor razonable en diferentes estados financieros.** Así, la NIC n.º 16 determina que de las diferencias de valor generadas por el uso del referido criterio han de imputarse al estado de variación del patrimonio neto mediante una cuenta de superávit por revalorización<sup>7</sup>. Esta plusvalía por revalorización podrá traspasarse a reservas de carácter disponible sin que previamente se haya transmitido al resultado del ejercicio, ya sea cuando el elemento se elimine del balance<sup>8</sup>, o bien paulatinamente a través de su uso por el importe resultante entre la diferencia entre la amortización contable actualizada y la histórica<sup>9</sup>. Por el contrario, deben imputarse directamente al resultado del ejercicio las plusvalías o minusvalías que se pongan de manifiesto con ocasión de la posterior estimación al valor razonable de las propiedades inmobiliarias con fines de inversión.
2. **Vincular distintamente la necesidad de estimación del valor razonable.** En este sentido, se ha considerado oportuno reglamentar diferentes exigencias en la determinación del criterio del valor razonable, según sea la naturaleza de los bienes inmobiliarios. De esta forma, la estimación del valor razonable es potestativa en los bienes de activo fijo material que

<sup>7</sup> No obstante, en el caso de reversión de una minusvalía originada por pérdida por deterioro, ha de consignarse en el estado de pérdidas y ganancias como componente positivo.

<sup>8</sup> Es interesante el cambio de mejora que a la NIC n.º 16 se establece con respecto a la norma primitiva, ya que ésta justificaba el traspaso de reserva debido al cambio en la realización de la ganancia.

<sup>9</sup> La plusvalía por revalorización podrá disminuirse cuando se presenten minusvalías en el valor del activo previamente revaluado y hasta el límite de dicho importe.



desarrollan actividades de colaboración en las operaciones del negocio, pero no lo es para los terrenos y construcciones que se encuentran regulados bajo la NIC n.º 40. Ello prueba el diferente tratamiento que reciben las propiedades inmobiliarias en la NIC n.º 16 y en la NIC n.º 40, pues esta última obliga a estimar, si es posible, el valor razonable de las propiedades de inversión, aunque el modelo de valoración utilizado sea el de coste, debiéndose revelar, en tal caso, en el estado de anexo <sup>10</sup>. Pero el que la NIC n.º 40 obligue a informar sobre el valor razonable no es caprichoso en nuestra opinión. Así pues, entendemos que el objetivo es requerir que se facilite cumplida información sobre el mismo en los estados contables en el caso hipotético de que la empresa, aun conociendo el valor razonable, decida aplicar el modelo de coste, ya sea para evitar la imputación de las variaciones patrimoniales al resultado del ejercicio o por cualquier otro motivo.

En resumen, en el **cuadro 1** se muestra la valoración de los terrenos y las construcciones y su representación precisa en los estados financieros, según establecen las NIC:

### CUADRO 1. VALORACIÓN Y REPRESENTACIÓN DE LOS TERRENOS Y CONSTRUCCIONES EN LAS NORMAS INTERNACIONALES

Modelos de valoración de los terrenos y las construcciones			Representación del valor razonable en los estados contables
Propiedades inmobiliarias con fines de colaboración en la actividad del negocio	NIC n.º 16	Modelo de coste	No hay información
		Modelo de valor razonable	Estado de variación del patrimonio neto
Propiedades de inversión	NIC n.º 40	Modelo de coste	Estado de anexo
		Modelo de valor razonable	Estado de pérdidas y ganancias

FUENTE: *Elaboración propia.*

<sup>10</sup> En este mismo estado contable debe indicarse la siguiente información acerca de los elementos que han sido valorados bajo el tratamiento alternativo de la NIC n.º 16:

- La fecha en que se ha realizado la revalorización.
- Si se han utilizado los servicios de un tasador independiente.
- El valor de coste que se hubiera reflejado en el balance en caso de que se hubiera utilizado el tratamiento general.
- El movimiento que ha experimentado la cuenta representativa del superávit y sus restricciones al reparto de dividendos, así como según el proyecto de mejora a la NIC n.º 16, si el método empleado se corresponde con el de transacciones comparables o, en caso contrario, si se ha utilizado la técnica del descuento.

No obstante, hemos de matizar que la valoración final que se realiza de los bienes inmobiliarios también puede venir dada por la influencia de otros criterios de valoración, aunque sólo para el caso de los terrenos y construcciones que desarrollan actividades de colaboración en las operaciones del negocio y presentan, al cierre del ejercicio, pérdidas por deterioro. Así, los bienes inmobiliarios adscritos a tal naturaleza, pueden verse sometidos a correcciones valorativas debido a la aplicación de otros criterios valorativos que la NIC n.º 36 estipula, concretamente, el valor de uso y el precio de venta neto, mientras que quedan excluidas del ámbito de esta última las pérdidas que puedan experimentar los terrenos y construcciones regulados bajo la NIC n.º 40. En este sentido, se presume que los bienes inmobiliarios gestionados empresarialmente como propiedades de inversión deban valorarse a través del modelo de valor razonable, impidiendo la utilización de cualquier otro criterio en la determinación de las minusvalías y plusvalías de estos activos. No ocurre lo mismo con las propiedades inmobiliarias valoradas al coste histórico, aun cuando cumplan los requisitos establecidos para su calificación de propiedades de inversión, dado que al tratarse contablemente mediante el procedimiento de referencia de la NIC n.º 16, obliga a que sus pérdidas por deterioro sean estimadas a través de las reglas contenidas en la NIC n.º 36.

Es preciso, además, añadir que las normas internacionales y americanas tienen diferentes interpretaciones sobre las pautas que deben orientar la valoración de los activos fijos. Por un lado el IASB, influido por los principios que subyacen en el *deprival value*, no considera que la dirección de la empresa deba realizar la clasificación de sus activos para su valoración, sino que el propio tratamiento de revalorización y pérdidas por deterioro permiten orientar su decisión acerca del mantenimiento en el uso del activo o, por el contrario, de su venta <sup>11</sup>.

Por el contrario el *Statement of Financial Accounting Standards* (SFAS) n.º 144 *Accounting for the Impairment or Disposal of Long-lived Assets*, en orden a la valoración de los bienes de activo fijo, los clasifica previamente en elementos mantenidos para su uso –la venta se ve como algo casual– o para su venta –su enajenación se ha de realizar lo antes posible–.

Para estos últimos elementos, la norma americana no requiere de la práctica contable de la amortización periódica, mientras que el proyecto de mejora de la NIC n.º 16 establece que cualquier elemento de activo fijo vinculado a las actividades del negocio debe aplicársele el conjunto de reglas y criterios generales contenidos en las normas internacionales. Sólo las construcciones que constituyan propiedades de inversión no deben ser sometidas a la práctica de la amortización, si bien no por la misma causa que entienden las normas americanas. Así, lo que justifica la aplicación del criterio del valor razonable, sin que se realice a éste corrección alguna, es la forma en que se están explotando las construcciones. No obstante el IASB, en su proyecto de convergencia con las normas americanas, ha sacado a la luz recientemente la norma internacional para la información financiera (NIIF) n.º 5 con denominación *Disposal of Non-current Assets and Presentation of Discounted Operations*, dedicado al tratamiento particularizado de los activos fijos disponibles para la venta, que son conceptuados, valorados y representados en los estados financieros en concordancia con el SFAS n.º 144.

<sup>11</sup> Los defensores del *deprival value* indican que su medida no depende de la intención de la dirección. De forma coherente con esto, la designación de un activo mantenido para el uso y eventual venta o, por el contrario, para su enajenación tan pronto como sea posible, no determina cómo el activo debería ser medido al *deprival value*. Sin embargo, aplicando los principios del *deprival value* puede informar racionalmente a los órganos de gobierno de la empresa si debe clasificar un activo como mantenido para el uso o para la venta (AASB: 2001a).

### III. LA ESTIMACIÓN DEL VALOR RAZONABLE EN LAS PROPIEDADES INMOBILIARIAS

La evolución que han experimentado los fines de la Contabilidad ha influido en la forma en que se ha valorado el resultado. La perspectiva de que los socios son los principales receptores de la información contable justifica la importancia de la aplicación del criterio del coste histórico y la correlación de gastos e ingresos en la determinación del beneficio. De otra parte, se encuentran los que han defendido el uso del *current cost*, valor de entrada, como el criterio idóneo para la valoración del resultado (EDWARD Y BELL: 1961), al objeto de conocer la eficiencia de la empresa y la habilidad de los administradores en su gestión.

En la actualidad, el paradigma de la información influye predominantemente en la Contabilidad, siendo los inversores los usuarios principales<sup>12</sup>. Desde que en los años 70 la Contabilidad comenzara a preocuparse por conocer empíricamente la influencia que ejerce sobre la valoración de mercado de los títulos, los cambios de las normas contables y la forma en que se representa la información en los estados financieros, se produce una nueva etapa sobre la dialéctica entre el coste histórico y el valor de mercado.

El valor razonable, definido en las normas internacionales y americanas como el precio al que puede ser intercambiado un bien en un mercado libre y entre partes independientes, se corresponde, pues, con un valor de mercado y debe ser interpretado, según establecen BARTH Y LANDSMAN (1995: 99) desde la perspectiva del vendedor como un valor de salida. Si partimos de que el valor de uso es un valor interno, que incluye todos los *cash flow* esperados que el bien puede generar debido a la eficiente dirección empresarial o sinergia con otros activos, el valor de salida en el mercado nos informa sobre la posibilidad de realizar este beneficio potencial en el mercado, denominado beneficio realizable (EDWARD Y BELL: 1961, 98). Además si este valor de uso incluye todos estos elementos intangibles que la empresa ha logrado generar en el activo, gracias a la eficiente gestión de los mismos, entre sus propósitos ha de encontrarse el lograr que aquéllos formen parte del valor que el mercado atribuye a los bienes, con el fin de maximizar sus beneficios realizables (EDWARD Y BELL, 1961: 48), lo cual se conseguirá siempre que el valor de salida se acerque, lo más posible, al valor de uso.

Por otro lado, el concepto de valor razonable se sustenta sobre la teoría de la eficiencia del mercado, es decir, que en presencia de mercado perfectos y completos, el valor de mercado permite conocer en cualquier momento el valor de los bienes y, por tanto, lo que EDWARD Y BELL denominaron como resultado realizable.

Se presume que, en tanto los inversores deben conocer el beneficio que potencialmente puede realizarse de los bienes, la valoración por el valor razonable constituye, como determinante del precio de mercado, el criterio que mejor se adecua a la consecución de este objetivo.

<sup>12</sup> Este cambio de enfoque puede contrastarse desde los años 60 hasta la actualidad. Así EDWARD Y BELL (1961: 5) opinaban que «cuando los gestores de la empresa utilizan datos principalmente para objetivos de evaluación, la mayoría de los usuarios externos logran solucionar sus necesidades de valoración». De forma contraria CAIRNS (2000: 28) explica el porqué las normas internacionales hacen prevalecer las necesidades de los inversores indicando que «lo que el marco quiere decir es que la información que se orienta a satisfacer las necesidades de los suministradores de capital puede también cubrir muchas de las necesidades que otros usuarios esperan satisfacer mediante tales estados contables».

En mercados perfectos, el valor razonable en las inversiones de naturaleza financiera, constituye el valor de mercado que surge de forma transparente en los mismos, mientras que en los bienes de activo fijo, tal como establece ARCHER (1997: 231), se obtiene a partir de los bienes de segunda mano, idénticos o muy similares, al que se pretende valorar.

La determinación del valor razonable se complica cuando no existen mercados perfectos. En las inversiones financieras son perfectamente admisibles la aplicación de construcciones teóricas como la fórmula de Black & Sholes. En los bienes de activo fijo, a diferencia de los mercados perfectos en los que los precios de entrada, de salida y de uso de los bienes son prácticamente equivalentes (BEAVER Y DEMSKI: 1979, 42), estos valores pueden diferir de forma importante. Pueden producirse, además, las denominadas asimetrías en la información, es decir, diferencias en el conocimiento sobre la gestión y uso del bien entre la empresa y el resto del mercado. Dicha información privada sólo debe reflejarse en el valor en uso, y no en el valor de entrada ni salida (BARTH y LANDMAN: 1995, 102).

Los mercados activos, por el contrario, permiten disponer de un valor objetivo, toda vez que la transparencia en la información facilita que el comprador y vendedor conozcan perfectamente las características y habilidades de uso actuales y potenciales del elemento. En este caso, el precio de mercado refleja todo el valor relevante de la información, es decir, no hay información privada (BARTH y LANDMAN: 1995, 102).

En cambio, cuando no existen mercados hay que buscar criterios alternativos a éste. En este supuesto, tanto las normas americanas como las internacionales recurren a valor actualizado de los *cash flow* futuros, es decir, un valor esperado. En este sentido, la Contabilidad se encuentra en una posición diametralmente opuesta a la que se pensaba durante los años 60, en la que se consideraba tan poco representativa la valoración por el criterio del precio histórico por su acumulación de costes, como la de descontar valores esperados en el futuro (EDWARD y BELL, 1961: 91).

Inicialmente surgieron opiniones diversas acerca de si dicho valor esperado hay que buscarlo en el mercado o, por el contrario, en la propia empresa. No obstante está claro que si la valoración se realiza en función de valores específicos para la empresa, siguiendo los razonamientos de EDWARD y BELL (1961), se computarán resultados realizados y no realizados y surgirán dos tipos de errores (BARTH y LANDMAN: 1995, 101-102): errores no sistemáticos o inevitables y sistemáticos, estos últimos ocurridos simplemente por el ejercicio discrecional en la determinación del valor de uso de los elementos en la empresa, los cuales deberá en la medida de lo posible intentar evitarse.

A pesar de la corriente de opinión que comparte la medición de los activos por el valor actual de los *cash flow* esperados por el uso del mismo (BELKAOUI: 1993, 277), el valor razonable es definido en las normas americanas e internacionales teniendo en cuenta las evidencias del mercado. No se sostiene la tesis de que en caso de no existir mercados activos, el valor razonable debe reflejar los resultados realizados y no realizados sobre el uso de los activos de naturaleza similar, como opinan BARTH y LANDMAN (1995: 102). Prueba de ello es que tanto la NIC n.º 40 como el FASB *Concepts Statements* (SFAC) n.º 7 *Using Cash Flow Information and Present Value in Accounting Measurements*, entienden que cuando se aplica la técnica del descuento de *cash flow* —que en las

normas americanas se denomina técnica del descuento esperado de *cash flow*–, los flujos de caja han de medirse de forma distinta que si de un valor en uso se tratara.

No obstante, si bien es verdad que el respeto de la uniformidad en la valoración conlleva la aplicación de un mismo criterio, con independencia de la existencia o no de mercados activos, no es menos cierto que su aplicación en ocasiones puede ser compleja.

Así pues como indican BARTH y LANDSMAN (1995: 105), con la aplicación del valor de mercado de salida, se puede conocer el resultado realizable de los activos intangibles generados por la empresa, una vez que son reconocidos y valorados por los participantes en el mercado. Sin embargo, esta información sólo se conocería si existe un mercado activo. En ausencia de éstos, intentar aplicar un criterio, el valor actual de los *cash flow* futuros, que refleje por todos los medios la valoración que le asignaría un hipotético mercado activo, teniéndose en cuenta toda esa información privada de la empresa que pudiera ser potencialmente capturada por aquél, resulta bastante difícil.

Por tanto, la revalorización por el criterio del valor razonable, tiene como consecuencia que los activos intangibles sólo formen parte de la medición de los bienes que tienen un mercado comparable. La razón de ello es que se busca un beneficio realizable, en el caso de mercados activos, y, a falta de éstos, un beneficio potencialmente realizable. Se intenta, pues, evitar que en la información contable formen parte resultados no realizables, que son los que informa el valor en uso.

Otro sector de la doctrina contable, de influencia británica, se ha preocupado por buscar las semejanzas entre el valor razonable y el *deprival value* o valor para el negocio, con el objeto de hacer prevalecer este concepto de valoración que durante largo tiempo ha venido defendiendo. Este último interpreta la valoración desde la perspectiva de la pérdida que sufriría la empresa en caso de que se viera privada de los servicios del activo.

Tres son los criterios que pueden poner de manifiesto este valor de privación para el caso del inmovilizado material:

1. *Current cost* o coste de reposición, que actúa como máximo valor al que puede revalorizarse el activo, toda vez que el precio que debiera satisfacer la empresa en caso de verse privada del bien, o si fuera inferior.
2. Valor en uso, es decir, valor de disfrute del que quedaría despojado.
3. Valor neto de realización o valor que se obtendría directamente de su venta en el mercado.

No obstante, a pesar de que el IASB se ha dejado influenciar por estos dos últimos criterios: valor en uso y precio de venta neto, para la determinación de las pérdidas por deterioro de los bienes de activo fijo que desarrollan tareas de colaboración en las actividades del negocio, no parece aceptar el *current cost* o coste de reposición como valor razonable de los activos. Su justificación radica (AASB: 2001a) en que no se busca un valor de privación o, dicho de otro modo, representar los beneficios económicos futuros que se han evitado perder gracias al control del elemento. Asimismo,

se considera (AASB: 2001b) que los únicos criterios que pueden estimar el valor actual de los *cash flow* esperados es el valor razonable, el precio de venta neto –coincidente con el valor realizable neto– y el valor en uso. El valor de reemplazamiento es un coste actualizado y, por tanto, se entiende que no puede reflejar los futuros beneficios económicos esperados.

No obstante, de la lectura de la NIC n.º 16 cabe la duda de si el valor razonable se corresponde verdaderamente con un precio en el mercado de salida y no con un coste de reposición generado en el mercado de compra. Así la referida norma establece que el valor razonable del suelo, la construcción, planta y equipo es usualmente su valor de mercado, si bien indica que, dada la especial naturaleza de estos dos últimos, los cuales, además, raramente pueden ser vendidos excepto como parte de un negocio en funcionamiento, han de valorarse a su coste de reposición.

Esta confusión que origina la concreción del valor razonable, ha motivado que el IASB (IVSC: 2004a) decidiese modificar esta regla valorativa. Así la redacción de esta regla valorativa ha quedado de la siguiente forma: «El valor razonable del suelo y la construcción es generalmente determinado a través de datos del mercado [... En caso de inexistencia de estos últimos...] a causa de la especial naturaleza de los bienes inmuebles, planta y equipo y a que raramente pueden ser vendidos, excepto como parte de un negocio en funcionamiento <sup>13</sup>, una entidad puede necesitar estimar el valor razonable utilizando los métodos de capitalización de resultados y el de coste de reposición neto».

Este cambio normativo en la estimación del valor razonable nos lleva a poder afirmar lo siguiente:

- a) La definición del valor razonable queda expresado en función de sus métodos estimativos, a fin de evitar asociarlo con otros criterios valorativos que pueden confundir su interpretación.
- b) Cuando la norma hace referencia al coste de reposición, no se refiere al criterio de valoración, sino a un método de estimación, que lleva el mismo nombre, del valor razonable.
- c) De acuerdo a lo anterior, el valor razonable es un criterio propiamente contable obtenido a partir de información de mercado.
- d) La aplicación de los diferentes métodos de estimación del valor razonable está vinculado a la posibilidad de obtener referencias en el mercado y no a la naturaleza del bien.

A todo ello, hemos de añadir que la redacción original de la NIC n.º 16 relacionaba ineludiblemente la estimación del valor razonable con la utilización de los servicios de tasadores cualificados profesionalmente. Sin embargo con posterioridad, la NIC n.º 40 optó por no imponer la determinación del valor razonable a través de expertos independientes, a raíz de algunos partidarios

<sup>13</sup> Puede fácilmente comprobarse que las propiedades inmobiliarias pasan a ser consideradas especiales en su naturaleza, al igual que la planta y el equipo.

que opinaban que la empresa podía, por sí sola, estimarlo con fiabilidad, lo que, a nuestro juicio, pudo motivar el cambio en la NIC n.º 16<sup>14</sup>, en diciembre de 2003.

Para terminar en lo que se refiere a la estimación del valor razonable, hemos de indicar que la aceptación precisa de las reglas contables que regulan las propiedades inmobiliarias conlleva la aplicación de unos métodos de valoración establecidos en las *international valuation standards* o normas internacionales de valoración (NIV), según establece el apéndice B de la NIC n.º 40. Ello demuestra la necesaria coordinación y armonía entre el campo de la tasación inmobiliaria y la normalización contable, lo cual nos lleva al estudio de las NIV.

#### IV. LA VALORACIÓN DE LAS PROPIEDADES INMOBILIARIAS EN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE VALORACIÓN

Desde los años ochenta, el *International Valuation Standards Committee* (IVSC), anteriormente *International Assets Valuation Standards Committee*, se ha venido preocupando de regular normas de valoración aplicables a las propiedades inmobiliarias para su aceptación mundial, al objeto de advertir –y, si es posible, evitar– diferencias en prácticas llevadas a cabo por las asociaciones nacionales de profesionales de la tasación<sup>15</sup>. Sus normas de valoración (NIV) están dirigidas a «facilitar las transacciones internacionales y contribuir a la viabilidad de los mercados para promover la transparencia en la información contable así como la veracidad de las valoraciones para garantizar préstamos e hipotecas, operaciones que involucran transferencias de propietarios, en situaciones de litigios y en materia de impuestos» (IVSC, 2003). De hecho, desde diciembre de 2001, el *European Public Real Estate Association* (EPRA) ha recomendado la utilización de las NIV.

Entre otros aspectos normativos, destaca la norma internacional de valoración n.º 1 (NIV n.º 1) *Market value basis of valuation*, en la que se define el valor de mercado como «la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones». Esta definición se complementa con un conjunto de condiciones necesarias para que las operaciones puedan ser valoradas a valor de mercado; estas condiciones son:

- Estar realizadas según se define el criterio de valoración de mercado.
- Apoyarse en el principio de mayor y mejor uso, teniendo en cuenta el uso más probable de realización.

<sup>14</sup> El tenor literal que el IASB propone cambiar en la NIC n.º 16 establece que «el valor razonable del suelo y las construcciones es generalmente determinado [...] a través de tasaciones que normalmente son obtenidas mediante profesionales cualificados profesionalmente».

<sup>15</sup> Países como el Reino Unido, Australia y Nueva Zelanda, que se han caracterizado por contar con abundante normativa relativa a la valoración de activos fijos y por su importante colaboración en la normalización contable, han dado su apoyo a las NIV.



- Desarrollarse a partir de datos específicos de mercados apropiados y a través de métodos y procedimientos que intentan reflejar las circunstancias que acontecen en el mismo.
- Valorarse a través de la aplicación de los métodos de coste, comparación y capitalización, si bien éstos podrían utilizarse para estimaciones diferentes de mercado.

Respecto a la segunda de las condiciones señaladas, hemos de indicar que el principio de mayor y mejor uso –expresión que se denota a través del término *open market value for an alternative use*–, se interpreta como el importe que se podría obtener en el mercado en la expectativa de uso probable más optimista, dado que se espera que los participantes utilizarán el bien en el mayor y mejor rendimiento. Este concepto se encuentra en oposición con el *open market value for the existing use* o valor de mercado para el uso existente, es decir, el que tendría el elemento respetando en todo momento el uso actual que tiene en la empresa <sup>16</sup>.

En aras de delimitar correctamente el valor de mercado, el IVSC se ha preocupado por definir diversas técnicas de tasación de los bienes inmobiliarios, que se concretan en los métodos de coste, comparación y capitalización, cuyas características más sobresalientes sintetizamos seguidamente:

- a) El **método del coste** se define como aquel que permite determinar el valor de mercado de un inmueble, a través de su nueva adquisición o construcción en el mercado, siempre que se corresponda con una réplica del original o pueda prestar la misma utilidad. Aplicado a un bien inmueble, se determina mediante la agregación del precio de nueva adquisición del suelo y de la construcción, con igual uso al que se pretende tasar, obviando los costes que puedan surgir por retrasos indebidos.

Es un método recomendable para la tasación de inmuebles recientes, o en rehabilitación, de ahí que se defina como el valor máximo al que un bien nuevo puede normalmente transferirse en el mercado. Por ello, en caso de tasación de bienes inmuebles antiguos, ha de deducirse la depreciación física, funcional y económica.

Si todos los datos se derivan del mercado, el método del coste permite obtener también valores de mercado en las condiciones que establece la NIV n.º 1.

- b) El **método de comparación** se define como la técnica que determina el valor de los bienes inmuebles a través de otros alternativos que compiten en el mercado. Es calificado como el método más directo y sistemático para la estimación del valor de mercado, añadiéndose, además, que debe ser utilizado siempre que existan datos de información suficientemente comparables con el del bien que se va a tasar.

Las NIV explican el método de comparación tal como se entiende en la práctica tradicional de la tasación inmobiliaria, es decir, a través de unidades de comparación, ajustados por

<sup>16</sup> La consecuencia de esta disparidad es que el valor de mercado entendido como *open market value for an alternative use* puede ser distinto que el interpretado como *open market value for the existing use*, más cerca del coste de reemplazamiento –en el que se sustentan las normas británicas–.



diferencias en los casos en que sea necesario, aunque también se insta la aplicación de métodos cuantitativos y cualitativos, entre los que se cita el análisis de regresión.

No obstante lo anterior, se reconoce la pérdida de confianza en los resultados de la aplicación de este último método cuando las condiciones de mercado sufren importantes cambios –volatilidad de los mercados–, en valoración de activos especializados o para finalidades especiales.

Los profesores BALLESTERO y RODRÍGUEZ (1999: 17-21) distinguen tres métodos que utilizan la técnica por comparación: el sintético, el beta y el análisis de regresión. El primer método, muy generalizado en la práctica inmobiliaria, se caracteriza por su sencillez y se apoya en datos del mercado de bienes comparables. Establece relaciones de proporcionalidad entre uno o varios niveles de signo externo, que se toman como parámetros de referencias o variables explicativas, y el precio en unidades monetarias por metro cuadrado del inmueble a estimar. Un ejemplo consistiría en determinar el valor de un bien en relación a la variable proximidad al centro urbano, teniendo en cuenta para ello otro elemento comparable en el mercado.

La comparación en el método beta se efectúa, en cambio, a través de dos funciones estadísticas de distribución, que pueden ser del tipo beta, o bien del tipo triangular o trapezoidal. Los profesores BALLESTERO y RODRÍGUEZ (1999: 47-66) explican sus ventajas aludiendo al escaso número de datos necesarios para su aplicación, su facilidad para disponer de dicha información y la sencillez de su cálculo.

Al igual que el método sintético, utiliza signos externos o índices que intentan explicar la variable valor de mercado que se pretende estimar. La diferencia es que no utiliza coeficientes de proporcionalidad, sino una función de distribución que tiene forma de campana, muy similar a la Normal o de Gauss con límite inferior y superior finitos y positivos. De esta manera, un aumento o disminución de los índices externos se encuentran relacionados estrechamente con una misma respuesta positiva en el valor de mercado del inmueble, aunque no necesariamente proporcional.

El problema de esta técnica radica que en la mayoría de los casos el tasador debe trabajar con múltiples índices externos –entorno urbanístico, situación geográfica, calidad constructiva, etc.– por lo que éstos deben ponderarse, requiriéndose la experiencia y también subjetividad del tasador. Por este motivo podemos argüir que dicha circunstancia puede disminuir la fiabilidad de los resultados. Sin embargo, ello no es óbice para su descalificación, pues de acuerdo a los citados profesores no existe ninguna técnica de valoración que se libre de este inconveniente, si bien al mismo tiempo puede desplegar toda su eficacia.

El tercero de los métodos comparativos se fundamenta en la técnica econométrica del análisis de regresión, comúnmente utilizado en países como Estados Unidos, en los que se dispone de amplia variedad de fuentes estadísticas de información sobre inmuebles.

- c) El **método de capitalización** también se admite para determinar el valor de mercado de los bienes inmuebles, a través de información tomada de este último. A diferencia de los

anteriores, este método se basa en el principio de anticipación, dado que se obtiene a través de los futuros beneficios económicos esperados. Se hace referencia al método del descuento de *cash flow*, como un ejemplo destacable sobre el que descansa el de capitalización, aconsejándose su utilización para la estimación de valores de mercado de propiedades inmobiliarias transferidas en función de su capacidad productiva, tales como las poseídas mediante contrato de arrendamiento. Su aplicación se subordina a la disponibilidad de datos fiables y relevantes, indicándose que los resultados obtenidos pueden variarse en base a la experiencia del tasador y de la información cualitativa que ofrece el mercado.

Por otra parte, las NIV de 2003 tratan diferencialmente el método de coste de reemplazamiento neto. Dada la redacción original que ofrecía la NIC n.º 16 que atribuía su utilización a elementos que no tenían valor de mercado, las NIV han considerado hasta la actualidad que el método de coste de reemplazamiento neto es una técnica propiamente contable dirigido a estimar el valor razonable de un bien que forma parte de una entidad en funcionamiento, no coherente a su juicio con el principio de mayor y mejor uso y, por tanto, no relacionado con la definición de valor de mercado que establece la NIV n.º 1.

No obstante, esta confusión ha quedado aclarada, en nuestra opinión, con la modificación que se propone para la NIC n.º 16, en relación a los bienes especializados. Así pues, de lo que se trata es determinar un valor razonable a través de información contrastada en el mercado, para lo cual parece ser que el método de comparación se acerca más a esta definición. En caso contrario, es decir, cuando los bienes no tienen un mercado activo que permita obtener los datos verificables, deberá recurrirse a otras técnicas, que han de tomar como premisa el hecho de que los elementos forman parte de una entidad en funcionamiento y es así como hipotéticamente pueden ser transferidos. Los procedimientos de estimación del valor razonable que habrían de utilizarse en tal caso sería el método de reemplazamiento neto, que en nuestra opinión se corresponde con el método del coste que menciona las NIV, y el método de capitalización de resultados.

## V. SIGNIFICACIÓN Y FINES DE LA TASACIÓN DE INMUEBLES EN ESPAÑA

La prestación de las operaciones de tasación que se llevan a cabo en España han de ser realizados por sociedades y servicios de tasación homologados <sup>17</sup>, las cuales han de remitir periódicamente al Banco de España información sobre los propósitos que persiguen sus clientes, ya sean éstos obtenidos por voluntad propia o por motivos reglamentados. Las causas legales que requieren el uso de estos servicios de tasación se encuentran recogidos en el *Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación*, los cuales nos permiten observar la importancia de la tasación en nuestro país; a saber:

<sup>17</sup> De acuerdo a la Circular número 3/1998, de 27 de enero, del Banco de España, a Sociedades y Servicios de Tasación Homologados, sobre Información a Rendir al Banco de España que ha sido modificada recientemente por la Circular 5/2003, de 19 de diciembre.

- **Ofrecer garantía hipotecaria de los préstamos concedidos.** En virtud de la *Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario*, las valoraciones que se realicen de los inmovilizados, adscritos a créditos hipotecarios, constituyen la garantía para la emisión de activos financieros, esto es, el valor resultante de la tasación de los inmuebles son la base subyacente para la valoración de los créditos que son aptos para la reinversión en títulos hipotecarios.
- **Servir de cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradora.** A tenor del artículo 53 del *Real Decreto 2468/1998, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados*, las entidades de seguros están obligadas a materializar sus provisiones técnicas en propiedades inmobiliarias<sup>18</sup>.
- **Determinar el patrimonio<sup>19</sup> de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias no financieras, sociedades y fondos,** regulado en el *Real Decreto 686/1993, de 7 de mayo, por el que se modifica el Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, Reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, precisándose el Régimen de las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria*.
- **Estimar el patrimonio<sup>20</sup> de los fondos de pensiones** según establece el *Real Decreto 1307/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones*.

Si bien las anteriores finalidades del Real Decreto 775/1997, por sí solas, son suficientemente ilustrativas de la significación de la tasación de bienes inmuebles en España, existen otras fuentes legales que también demandan esta actividad que sintéticamente detallamos a continuación:

- **Cumplir con las obligaciones legales en materia de expropiación, así como cualquier finalidad urbanística que lo motive,** según establece el artículo 23 de la *Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones* –en adelante Ley del suelo–.
- **Permitir la valoración en tasaciones periciales contradictorias,** independientemente de cuál sea el impuesto que admita la promoción de esta práctica a los interesados, o en peritaciones judiciales.

<sup>18</sup> Si bien cada inmueble no puede cubrir más de un 10 por 100 de las mismas, ni el importe total superar el 45 por 100 del total de aquéllas. La tasación que se realice de los bienes inmuebles garantiza la seguridad, rendimiento y liquidez de las inversiones, además de verificar la buena solvencia de estas entidades, toda vez que las plusvalías que se manifiesten en las valoraciones de estos activos inmobiliarios han de formar parte del cómputo del patrimonio neto no comprometido que reglamentariamente han de mantener estas entidades. En definitiva, las propiedades inmobiliarias en las que se materialice la inversión han de ser sometidas a tasación a fin de comprobar la cobertura de las provisiones técnicas.

<sup>19</sup> Los inmovilizados, que han de ser de naturaleza urbana y ser objeto de inversión para su arrendamiento, deben ocupar, al menos, un 90 por 100 del total del activo, así como un 70 por 100 del total del patrimonio. La valoración de los mismos resulta necesario para determinar el valor liquidativo, es decir, el rendimiento generado por la institución.

<sup>20</sup> Junto con otros tipos de activos, los inmovilizados deben ocupar el 90 por 100 de los recursos propios de las entidades gestoras y depositarias de fondos de pensiones, debiendo ser tasados desde el momento de su incorporación al patrimonio hasta que son enajenados. Los intervalos temporales en que se ha de realizar la tasación no deben superar los cinco años.

- **Acatar las exigencias contables que rigen en las entidades de crédito.** El artículo 6 de la *Circular n.º 4/1991, de 14 de junio, del Banco de España, a Entidades de Crédito, sobre Normas de Contabilidad y Modelos de Estados Financieros*, exige la tasación de los activos adquiridos por aplicación de otros activos inmuebles y de los arrendamientos financieros en casos particulares <sup>21</sup>.
- **Acometer normas de tipo mercantil o contable.** Aunque las normas contables españolas utilizan valoraciones de mercado a fin de determinar pérdidas reversibles e irreversibles, no existe ninguna que requiera los servicios de tasación de los activos. Excepcionalmente, el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas dispone que las aportaciones no dinerarias han de ser objeto de un informe elaborado por uno o varios expertos independientes, cualquiera que sea su naturaleza. Ello afecta a las operaciones de constitución, ampliación de capital, transformación jurídica en sociedades anónimas, procesos de fusión y escisión.

Ahondando en la regulación contable de la tasación de bienes inmuebles es preciso traer a colación que la *Directiva 91/674/CEE de 19 de diciembre de 1991, Relativa a las Cuentas Anuales y a las Cuentas Consolidadas de las Empresas de Seguros* no exige que los estados miembros requieran la valoración de las propiedades inmobiliarias mediante el criterio de valor de mercado para su representación en el balance y estado de resultados, pero sí dar información sobre éste en el anexo o memoria, lo cual ha sido trasladado a nuestra regulación interna (*Real Decreto 2014/1997, de 26 de diciembre, por el que se Aprueba el Plan de Contabilidad de las Entidades Aseguradoras y Normas para la Formulación de las Cuentas de los Grupos de Entidades Aseguradoras*).

Si bien en nuestro país es preceptiva la tasación y determinación del valor de mercado de las propiedades inmobiliarias a los efectos de enjuiciar la cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, la normalización contable, por su parte, no suministra la información oportuna en los estados principales. De acuerdo a lo anterior, podemos afirmar que los estrictos requisitos sobre reconocimiento contable han originado barreras en la revelación de información sobre valoraciones de mercado de activos, pues aun pudiéndose conocer, no han permitido su publicación en los estados financieros principales <sup>22</sup>. No obstante, hemos de añadir que las Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades aseguradoras sienta un precedente en España en cuanto a la discriminación de las propiedades inmobiliarias en función de su finalidad, distinguiendo entre elementos sostenidos para uso propio de la empresa y aquellos otros que se posean con fines de inversión.

<sup>21</sup> Asimismo, la tasación de los inmovilizados es relevante en las entidades de crédito a efectos de determinar el nivel de solvencia de estas entidades, ya que dichos elementos son calificados en el grupo máximo de riesgo de crédito, no pudiendo participar en el patrimonio por un importe superior al 70 por 100 de los fondos propios ni computarse los adjudicados como pago de deudas.

<sup>22</sup> En este sentido los profesores GONZALO y TÚA (2001: 22) opinan que es «un error frecuente pensar que la información en los estados financieros contables principales y la información en notas son dos especies parejas [...]». Por el contrario, la información que se consigna en notas (que no sean descripciones de los principios seguidos, cuadros de desglose o desagregación de movimientos de cuentas) porque no puede ser introducida en los estados contables [...]: a) resta relevancia a los datos contenidos en los estados contables principales; b) aumenta el riesgo y la incertidumbre que rodea a los datos y c) representa un reto para la propia contabilidad, que debe ser capaz de superar integrando este tipo de información en sus mecanismos de captación y representación, de manera que pasen a formar parte de las variables financieras fundamentales en que se basa.

## VI. COMPATIBILIDAD ENTRE LOS MÉTODOS DE TASACIÓN REGULADOS EN LA NORMATIVA ESPAÑOLA Y LOS ESTABLECIDOS EN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE VALORACIÓN

De cuanto antecede podemos afirmar que, excepto en las Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades aseguradoras, existen deficiencias en nuestra regulación contable en cuanto a definición del criterio del valor de mercado y establecimiento de los métodos para su determinación. Sin embargo, la aprehensión en nuestro Derecho contable de las normas internacionales de inmovilizado material, más concretamente en lo referente a terrenos y construcciones, nos lleva a cuestionarnos si la regulación española existente en materia de valoración económica nos permite su estimación según los métodos y criterios establecidos por el IVSC.

La normativa vigente en España sobre valoración de propiedades inmobiliarias se encuentra presente principalmente en el Derecho tributario <sup>23</sup> y urbanístico <sup>24</sup>. Tanto en la valoración de las construcciones como en el caso del suelo, en la mayoría de su tipología, el Derecho urbanístico se apoya en el Derecho tributario, concretamente en el valor catastral.

A fin de confirmar la afirmación del IVSC (2004 b) que indica que las tasaciones realizadas mediante procedimientos de valoración colectiva que surten efectos normalmente fiscales o públicos, no están relacionados con las revalorizaciones contables, por lo que aquéllos no deben influir en estas últimas, hemos considerado oportuno estudiar la eficiencia del método de valoración catastral regulado en las normas españolas a efectos de su conveniente aplicación en aras a la estimación del valor razonable.

De otro lado, haremos lo mismo con los métodos de valoración establecidos por la *Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de Determinados Derechos para Ciertas Finalidades Financieras* –en adelante Orden Ministerial ECO/805/2003–, que deroga la *Orden de 30 de noviembre de 1994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras* –en adelante Orden Ministerial de noviembre de 1994–, la cual es aplicable en la tasación de las propiedades inmobiliarias para el resto de las finalidades expuestas en el epígrafe anterior.

Según SILVÁN (2000: 93), fuera de las finalidades indicadas anteriormente, la tasación de los bienes inmuebles puede realizarse aplicando la metodología que se prefiera. Sin embargo, aunque en tal caso las tasaciones son técnicamente libres, las sociedades y servicios de tasación homologadas, establece el citado autor, deben indicar si las estimaciones se ajustan o no a lo dispuesto en la citada Orden Ministerial, refiriéndose a la de noviembre de 1994. En su opinión, es la más completa que existe en la actualidad, siendo normal que el tasador siga su estructura en las tasaciones libres que persiguen determinar valores de mercado, como son en los casos de declaración de herederos, valoración de activos de sociedades y compra de inmuebles.

<sup>23</sup> El Derecho tributario se ha preocupado de normalizar detalladamente la valoración de dichos bienes, pues constituyen la base imponible de múltiples tributos como son el Impuesto sobre Plusvalías de Terrenos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales o el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

<sup>24</sup> El Derecho urbanístico ha previsto distintas reglas de valoración para los terrenos, según la fase en que éstos se encuentren en desarrollo, así como también precisar criterios específicos para las construcciones. Sus normas de valoración no son únicamente a efectos de situaciones de expropiación de estos bienes, aunque sea en este ámbito donde principalmente se apliquen, sino también para la tasación de cualquier sistema de actuación urbanística.

Por tanto, dada la generalidad con que se utiliza esta Orden Ministerial de noviembre de 1994 para la valoración de los bienes inmuebles, lo cual es extensible a la Orden Ministerial ECO/805/2003, no sólo en los casos tipificados en la misma sino para cualquier circunstancia en que se persiga estimar valores de mercado, la tomaremos como objeto de investigación a fin de poder argüir si puede o no constituir un modelo de referencia para la valoración contable de las propiedades inmobiliarias de acuerdo a las normas internacionales. Si así fuera, sus métodos de tasación podrían formar parte de la valoración de las propiedades inmobiliarias en los casos en que la normalización contable española requiera la prestación de estos servicios.

## 1. Eficiencia de los métodos de valoración de la Orden ECO/805/2003 para la estimación del valor razonable.

Antes de dar comienzo al estudio de los diferentes métodos, conviene analizar la coherencia de los principios que han de guiar la tasación de los bienes inmuebles, según establecen la Orden Ministerial de noviembre de 1994 y la Orden Ministerial ECO/805/2003, con las hipótesis y características que fundamentan el marco conceptual internacional contable, para lo cual se expone en el **cuadro 2** la definición que proporciona de cada uno de ellos las referidas normativas. De su lectura se puede comprobar que los principios de tasación se encuentran básicamente en armonía con los criterios de valoración y reconocimiento contable, según establecen las normas internacionales, ya que:

- Los criterios de reconocimiento contable que subordinan el reconocimiento contable del activo a su probabilidad de generación de beneficios económicos futuros y a criterios de valoración que determinen una estimación fiable del mismo, son coherentes con los principios de tasación de probabilidad, anticipación y prudencia.
- La tasación que se realiza de este activo, de acuerdo al principio de mayor y mejor uso, también se encuentra en consonancia con el criterio contable del valor razonable.
- Tanto el principio de sustitución, como el de anticipación, son compatibles con los métodos de valoración que en líneas generales establece la NIC n.º 16 *Property, plant and equipment* (1998) para la determinación del valor razonable, tales son el método de transacciones comparables y la técnica del descuento de *cash flow*.
- El principio de transparencia permite que los informes de tasación sean fáciles de entender por parte de los usuarios, estando en coherencia con la característica cualitativa de comprensibilidad en la información contable.
- El hecho de que se describan las hipótesis y la documentación utilizada, facilita el contraste de las valoraciones en favor de la característica de comparabilidad contable.
- En contraposición, el principio de proporcionalidad será compatible con los objetivos de la Contabilidad si se encuentra de acuerdo con el umbral de materialidad que establece el marco conceptual, es decir, si el punto de inflexión a partir del cual la información extra o adicional, tanto cuantitativamente como cualitativamente, deja de ser relevante desde un punto de vista coste-beneficio.

**CUADRO 2. COMPARACIÓN DE PRINCIPIOS DE VALORACIÓN  
ECONÓMICA ENTRE LA OM DE NOVIEMBRE DE 1994 Y  
LA OM ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE  
VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS  
DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS**

<p align="center"><b>Orden de 30 de noviembre de 1994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras</b></p>	<p align="center"><b>Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras</b></p>
<p>ARTÍCULO 3</p>	
<p>Principio de anticipación: el valor del inmueble que se encuentre en explotación se obtiene en función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.</p>	<p>Igual definición.</p>
<p>Principio de finalidad: la finalidad de la valoración condiciona el método y técnicas de valoración a seguir.</p>	<p>Igual definición.</p>
<p>Principio de mayor y mejor uso: el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias es el que resulta de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más probable y financieramente aconsejable, con la intensidad que permita obtener el mayor valor.</p>	<p>Principio de mayor y mejor uso: el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.</p>
	<p>Principio de probabilidad, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.</p>
	<p>Principio de proporcionalidad, el cual establece que los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.</p>
	<p>Principio de prudencia, que indica que en el caso de varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.</p>

.../...



.../...

Principio de sustitución: el valor del inmueble es equivalente al de otros activos similares sustitutivos de aquél.	Igual definición.
Principio de temporalidad: el valor del inmueble es variable a lo largo del tiempo.	Igual definición.
	Principio de transparencia, según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizada.
Principio del valor residual: el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.	Igual definición.

Por otra parte, resulta oportuno analizar la coherencia entre la definición del criterio de valor de mercado según las normas contables internacionales respecto a la establecida por las Órdenes Ministeriales españolas. De la lectura del contenido del **cuadro 3** se deduce una clara evolución en el concepto del criterio de valor de mercado en España que, en relación a la normativa internacional, presenta las siguientes coincidencias:

- Es un precio que ha de venir referenciado a un instante determinado.
- El comprador y vendedor no deben estar vinculados ni coaccionados en la realización de la operación.
- Ambas partes son conocedoras del producto, no existiendo, por tanto, asimetrías en la información.
- La transacción debe realizarse en las condiciones adecuadas, lo que permite presumir que los participantes en el mercado están dispuestos a utilizarlo en las condiciones más ventajosas. Ello significa que ha de cumplirse el principio que determina el precio al mayor y mejor uso, teniendo en cuenta la estimación más probable.

La Orden Ministerial ECO/805/2003 incorpora la novedad de que los gastos derivados de la operación, tales como costes de comercialización e impuestos, no se incluyen en el precio de mercado, lo cual se encuentra en coherencia con el criterio del valor razonable.



**CUADRO 3. COMPARACIÓN DE LA DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO ENTRE LA OM DE NOVIEMBRE DE 1994 Y LA OM ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS**

Orden de 30 de noviembre de 1994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras	Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras
VALOR DE MERCADO (ART. 4)	
<p>Es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada, y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente y sin un interés particular en la operación.</p>	<p>Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiese de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Que entre el vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene interés personal o profesional en la transacción ajena a la causa del contrato.</li> <li>b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.</li> <li>c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de tasación.</li> <li>d) Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.</li> </ol>

Es interesante además añadir que, previo a la aprobación de la Orden Ministerial ECO/805/2003, la Secretaría de Estado de Economía, de Energía y de la Pequeña y Mediana Empresa emitió un *Borrador de Proyecto de Orden sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de Determinados Derechos para Determinadas Finalidades*, en el que se introducía un nuevo destinatario en el uso de esta normativa, concretamente la contable, a fin de ofrecer valoraciones de las aportaciones no dinerarias en caso de constitución, ampliación de capital, transformación jurídica de sociedades anónimas, procesos de fusión y escisión, según establece el *Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas* y el *Real Decreto 1784/1996, de*

19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil<sup>25</sup>. Sin embargo, tal finalidad no ha sido incorporada en la Orden Ministerial ECO/805/2003, lo cual nos permite afirmar que la regulación española ha obviado por completo, al menos temporalmente, la finalidad contable, existiendo un vacío legal que dé respuesta a las demandas de información que requiere la legislación mercantil.

Ahondando ya concretamente en las técnicas de valoración de las propiedades inmobiliarias que establece la Orden Ministerial ECO/805/2003, hemos de indicar que en ella se recogen la mayoría de los procedimientos reconocidos en las normas internacionales, tales son:

- El método de comparación.
- El método del coste.
- Método de capitalización o actualización de rentas.
- Método residual.

El método de comparación se corresponde con el que hemos denominado anteriormente como sintético, el cual puede ser aplicable a toda clase de inmuebles y se fundamenta en el principio de sustitución. Para su aplicación es necesario que se cumplan los siguientes requisitos que se indican en el **cuadro 4**:

**CUADRO 4. COMPARACIÓN DEL MÉTODO COMPARATIVO DE TASACIÓN ENTRE LA OM DE NOVIEMBRE DE 1994 Y LA OM ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES**

REQUISITOS PARA LA UTILIZACIÓN DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN	
Orden de 30 de noviembre de 1994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras	Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades
<p>a) Disponer de información suficiente sobre al menos tres transacciones reales. También podrán utilizarse a estos efectos datos suficientemente representativos y apropiadamente corregidos de ofertas no condicionadas en número no inferior a seis.</p> <p>b) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.</p>	<p>a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.</p> <p>b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.</p> <p>c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.</p>

<sup>25</sup> De acuerdo al artículo 340.1, el registrador designará conforme a las normas que se dicten y, en ausencia de éstas, a su prudente arbitrio, un experto independiente entre las personas físicas o jurídicas que pertenezcan a la profesión directamente relacionada con los bienes objeto de valoración o que se hallen específicamente dedicadas a valoraciones o peritaciones.

Del análisis de la tabla anterior, podemos comprobar cómo ha variado la documentación necesaria para realizar la tasación por el método de comparación. Así, en la Orden Ministerial de noviembre de 1994 se ha de disponer necesariamente de tres testigos sobre transacciones reales o seis ofertas sobre compraventa no llevadas a cabo, mientras que la Orden ECO/805/2003 no se impone en primera instancia un número determinado de transacciones u ofertas, aunque se considera que seis puede ser un cifra mínima. Sin embargo, en opinión de BALLESTERO y RODRÍGUEZ (1999: 44), toda vez que los precios de oferta suelen estar sesgados al alza respecto a los precios de compraventa, dado que el posible comprador exige, generalmente, rebajas, es recomendable que la relación entre transacciones reales y precio de oferta venga dado por la siguiente ratio:

$$\frac{\text{Testigos con precios de compraventa}}{\text{Testigos con precios de oferta}} \geq 2$$

Asimismo, el método de comparación requiere que el tasador identifique los parámetros adecuados para realizar la homogeneización, práctica que aun siendo loable «deja abierta una puerta a la alteración de los datos, sin que se especifiquen reglas exactas sobre los límites permisibles» (BALLESTERO y RODRÍGUEZ, 1999: 45).

En lo que respecta a los métodos beta y de análisis de regresión, éstos no son citados en la Orden Ministerial de noviembre de 1994, ni en la Orden ECO/805/2003.

En cambio, la Orden Ministerial distingue, a su vez, dos técnicas que se derivan de la aplicación del método del coste de reposición:

- El método del coste de reposición bruto, sólo aplicable a edificios o elementos de edificios en construcción.
- El método del coste de reposición neto, así denominado en tanto que se obtiene de restar al importe obtenido de la aplicación del procedimiento anterior, la depreciación experimentada tanto física –por su antigüedad y estado de conservación– como funcional –debido a la defectuosa adaptación al uso que se le destina y obsolescencia–, lo que conlleva su utilización en la valoración de edificios terminados.

El coste de reposición bruto viene dado a través de la siguiente expresión:

$$CBR_i = S + CRB_c$$

siendo,

$CBR_i$  = coste de reposición bruto del inmueble

$S$  = valor de mercado del suelo

$CRB_c$  = coste de reposición bruto de la construcción

El valor de mercado del suelo se obtiene a través del método de comparación o, cuando no exista un número de testigos suficiente, el residual. Por su parte, el coste de reposición bruto del inmueble se obtiene añadiendo al coste de construcción por contrata, los gastos necesarios, en dicha fecha, para la edificación de un inmueble de las mismas características con tecnología y materiales actuales <sup>26</sup>. La estimación de cada uno de ellos se encuentra desglosada en el **cuadro 5** siguiente:

**CUADRO 5. DEFINICIÓN DEL MÉTODO DEL COSTE DE REPOSICIÓN  
EN LA OM ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE  
VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS  
DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS**

Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras <sup>(1)</sup>	
Coste de ejecución por contrata	Gastos necesarios de edificación
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coste de ejecución material de la obra.</li> <li>• Gastos generales.</li> <li>• Beneficio industrial del constructor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.</li> <li>• Honorarios técnicos de proyectos y dirección de obras.</li> <li>• Costes de licencias y tasa de construcción.</li> <li>• Primas de seguros obligatorios y honorarios de inspección técnica para calcular dichas primas.</li> <li>• Gastos de Administración del promotor.</li> </ul>

<sup>(1)</sup> Coincide totalmente con la Orden Ministerial de noviembre de 1994.

No se consideran como parte del coste de la construcción por contrata los costes de los elementos no esenciales para la edificación, el beneficio del promotor ni los gastos financieros o de comercialización.

<sup>26</sup> No obstante, la Orden Ministerial discrimina lo que constituye el coste de edificación por contrata del resto de gastos necesarios.

Podemos comprobar que, a diferencia de las NIV, en ningún momento la legislación española indica la posibilidad de utilizar este método para la estimación de bienes que no tienen mercado, es decir, los activos especializados.

El método de capitalización de rentas es aplicable en la valoración de toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas. En particular, suele utilizarse en los elementos que son objeto de arrendamiento. Sin embargo, también puede aplicarse para la valoración de elementos que no se encuentren arrendados, pero disponen de un mercado representativo de alquileres comparables que permite su valoración. También se recurre a esta técnica en la tasación de inmuebles ligados a una actividad económica, tal como instalaciones industriales, fabriles o dedicadas al servicio del transporte, recreativas, hoteles, etc. El tipo de interés nominal no puede ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la deuda del Estado con vencimiento superior a dos años.

Por su parte, el método residual se recomienda fundamentalmente para la valoración de los terrenos, estén o no edificados, aunque también la normativa prevé su utilización en caso de edificios en proyecto, construcción o rehabilitación.

La valoración del suelo o inmueble a rehabilitar se realiza a partir de la estimación del inmueble a edificar, siempre que no sea contrario a la normativa urbanística, bajo el principio de mayor y mejor uso, siendo más fácil el conocimiento de su destino cuanto más cercano se encuentre el suelo urbanizable a su calificación de solar.

Se distingue entre el método residual estático, en el que no se tienen en cuenta los factores tipo de interés y tiempo, y el dinámico, método actualizado de los *cash flow* esperados. La Orden Ministerial ECO 805/2003 reordena las condiciones necesarias para la utilización de los referidos métodos de una forma más precisa que la Orden Ministerial de noviembre de 1994. Dichos requisitos se exponen a continuación en el **cuadro 6**:

**CUADRO 6. CARACTERÍSTICAS DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO Y DINÁMICO EN LA OM ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES**

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Existencia de información sobre los plazos de construcción o rehabilitación, así como de comercialización del inmueble.</li> <li>En caso de terrenos sin edificar, los plazos de gestión urbanística y de ejecución de la urbanización.</li> </ul>	<b>DINÁMICO</b>
<b>ESTÁTICO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable o, en el caso de terrenos con edificios terminados, comprobar si lo cumplen.</li> <li>Existencia de información suficiente sobre costes construcción, gastos necesarios de promoción, financieros, en su caso, y de comercialización que permita estimar los costes y gastos normales de una edificación de características semejantes a la que se va a desarrollar.</li> <li>Existencia de información de mercado sobre los precios de venta más probables de los elementos que se incluyen en la promoción en las fechas previstas para su comercialización.</li> <li>La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes.</li> </ul>		

La fórmula que determina el cálculo del valor del terreno, inmueble a construir o rehabilitar en el caso del método residual dinámico es la siguiente:

$$F = \sum_{s=1}^K E_s (1+i)^{-s} - \sum_{s=1}^J S_s (1+i)^{-s}$$

en el que,

F = valor del terreno

$E_s$  = importe de los cobros

$S_s$  = importe de los pagos

k = número de períodos en que se producen los cobros

j = número de períodos en que se producen los pagos

i = tipo de actualización

Este procedimiento permite determinar el valor del suelo por capitalización de las rentas esperadas, es decir, a través de los cobros<sup>27</sup> por venta del terreno una vez alcanzada la categoría de solar, menos los pagos, necesarios para su obtención. Todo ello actualizado a un tipo de interés que se corresponde con la tasa de rentabilidad media anual sobre fondos propios que se obtendría en la promoción de una inversión similar a la analizada y, que de acuerdo a esta Orden Ministerial de noviembre de 1994, debe responder a la siguiente fórmula:

$$i = \text{tasa libre de riesgo} + \text{prima de riesgo}$$

La tasa de riesgo corresponde a una tasa porcentual representativa de la rentabilidad media anual de la Deuda del Estado a plazo no inferior a dos años, mientras que la prima de riesgo se estima mediante la evaluación del riesgo de la inversión, teniendo en cuenta la clase de bien inmobiliario, así como expectativas de liquidez en el mercado, gastos necesarios para la inversión, etc. A tal fin, la Orden Ministerial de noviembre de 1994 propone unas tasas de riesgos mínimos que se encuentran en función de la clase de inmueble, es decir, residencial, oficina, comercial, etc.

Una de las críticas que se podía hacer a la Orden Ministerial de noviembre de 1994 era que su normativa no dejaba vía libre a que el tasador pudiera estimar su propio tipo de actualización, pues debía sujetarse a las tasas previstas en la misma. Así en nuestra opinión hubiera estado más acorde con los principios de tasación como de anticipación, mayor y mejor uso y prudencia, entre otros,

<sup>27</sup> En realidad la Orden Ministerial de noviembre de 1994 hacía referencia a ingresos, prestando confusión al contraponerlos con los pagos. Por ello hemos tomado como referencia la modificación que establece la Orden Ministerial ECO/805/2003 que había sido propuesta por el Borrador de Proyecto de Orden.

que el tasador, al margen de lo que establece la normativa, valorara, tengamos por caso, la tasa de actualización del suelo en función del tipo de crecimiento económico del mercado inmobiliario, dependiendo del área o polígono de valoración en que se encuentre ubicado el terreno, teniendo en cuenta además el riesgo asociado a la inversión, el cual ha de depender, entre otras circunstancias, del nivel de desarrollo urbanístico en que se encuentre. Así pues el suelo urbanizable sectorizado <sup>28</sup>, con plan parcial no aprobado, poseerá un valor actualizado inferior a aquel que si lo posea, aunque en ambos no se haya incurrido en ningún coste de urbanización, puesto que la tasa de riesgo es diferente. Lógicamente aquellos terrenos que estén más cerca de la calificación de solar, poseerán mayor valor porque todas las variables que intervienen en el mismo juegan favorablemente. No obstante, la Orden Ministerial ECO/805/2003 ha sabido enmendar esta pequeña deficiencia advertida, estableciendo que el procedimiento preferente para la determinación del tipo de actualización ha de ser utilizando un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atienda, en particular, a su volumen y grado de liquidez, su tipología, características y riesgo previsible en la obtención de rentas. Todo ello redundando positivamente en favor de los principios económicos de tasación y también en la estimación del valor razonable contable.

La fórmula que determina el valor del suelo por el método residual es:

$$F = VM (1 - b) - \sum C_i$$

siendo,

F = el valor en venta del inmueble bajo la hipótesis de edificio terminado

b = beneficio neto del promotor

$\sum C_i$  = la suma de los costes de construcción por contrata y gastos necesarios de edificación que han sido expuestos en el método del coste de reposición

Puede observarse que el método residual estático tiene el inconveniente de prescindir de la variable tiempo, fundamental en el mercado inmobiliario, toda vez que los beneficios se pueden ver disminuidos por la tardanza en la recuperación del capital invertido, tanto en el terreno como en la construcción. Es precisamente por esta razón por la que opinamos que la aplicación del método residual dinámico sería más acorde cuando el terreno aun siendo sectorizado, no pudiera realizarse su transformación urbanística por no contar con un plan parcial, puesto que sería más lógico valorarlo por la diferencia entre el ingreso por venta que pudiera obtenerse por la venta del solar, una vez desarrollado urbanísticamente, y los gastos para su gestión urbanística, tales como proyectos y costes de urbanización. De acuerdo con lo anterior, la Orden ECO/805/2003 propone el uso del procedimiento estático en los casos en que pueda comenzarse la edificación del suelo en un plazo no superior a un año. Por otra parte, las normas internacionales de valoración hacen referencia a la técnica del descuento de los *cash flow*, no indicando en ningún momento la posibilidad de aplicar el procedimiento alternativo que no tenga en cuenta los plazos de tiempo y el tipo de actualización, tal como lo establece el método residual estático español.

<sup>28</sup> Terreno apto para la edificación que se encuentra situado en un ámbito de desarrollo delimitado por el Planeamiento General Urbanístico o porque tiene establecidas las condiciones para su desarrollo.



De todo lo anterior, podemos concluir que los métodos estadísticos, recomendados por las normas internacionales, no son contemplados en la normativa española, a pesar de que «el análisis de regresión recurre en menor grado a ponderaciones introducidas desde fuera del modelo estadístico [...] por lo que [...] funciona más objetivamente que otros métodos comparativos [...]» (BALLESTERO y RODRÍGUEZ, 1999: 72). Sin embargo [...] la tasación por regresión no prescinde completamente de los baremos establecidos con arreglo a la experiencia pericial». No obstante, «sin duda el análisis estadístico de regresión permite obtener tasaciones de alta fiabilidad en el sector urbano siempre que se cuente con la información básica necesaria» (BALLESTERO y RODRÍGUEZ, 1999: 19).

Por el contrario, la normativa española recoge un método no actualizado de *cash flow*, el residual estático, que no está regulado por el IVSC. Con respecto al resto de los métodos, podemos afirmar que existe plena coherencia entre la normativa de valoración económica internacional y española.

## **2. El método de valoración catastral: discusiones en torno a su aplicación para la estimación del valor razonable.**

El método de valoración catastral clasifica los bienes inmuebles atendiendo a su naturaleza, distinguiendo, de acuerdo al *Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario* (en adelante Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario) los rústicos, los urbanos y de características especiales.

Los terrenos de naturaleza rústica se corresponden con los que la Ley del suelo clasifica como no urbanizables y urbanizables no sectorizados. Su valoración ha de llevarse a cabo, según establece la disposición transitoria segunda del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, mediante capitalización al 3 por 100 de las rentas reales o potenciales generadas por los correspondientes bienes, teniendo en cuenta las actualizaciones de valor que se han previsto en cada ejercicio. De lo anterior se desprende que el valor catastral del suelo de naturaleza rústica se determina mediante el método de capitalización. No obstante, dicho método de valoración estará en vigor hasta que legalmente se permita su sustitución por el que actualmente está previsto en el Título II del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que es idénticamente aplicable para los bienes de naturaleza urbana.

En cuanto al método de valoración del suelo urbano, que incluyen suelo urbanizable sectorizado y urbano, todo tipo de construcciones como edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora conlleva un procedimiento más laborioso que podemos dividir en dos fases, tras el cual se realiza la asignación individual del valor catastral propiamente dicho.

Los bienes de naturaleza urbana y rústica, estos últimos, a partir del momento en que sea específicamente aplicable, se valoran a través de procedimientos colectivos e individuales (art. 28 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

El procedimiento de valoración colectiva puede clasificarse atendiendo al carácter de la ponencia de valores aprobada, distinguiéndose entre:

1. **Procedimiento general:** utilizado en los casos en que requiere la aprobación de una ponencia de valores total. Se trata, pues, de un procedimiento de coordinación nacional de valores.
2. **Procedimiento parcial:** si precisa de la aprobación parcial, ya que la coordinación de valores se realiza entre municipios.
3. **Procedimiento simplificado:** aplicable en los supuestos que no necesitan de la aprobación de una nueva ponencia de valores, sino, simplemente, de una adaptación de la existente, a causa de los cambios producidos en el planeamiento general. Sólo los bienes inmuebles afectados son los sometidos a ajustes valorativos.

El procedimiento individualizado, en cambio, opera en caso de altas o bajas de elementos en el catastro inmobiliario, por subsanación en la valoración catastral.

Dado el carácter más restrictivo de su este último, para el estudio del método de estimación catastral de los bienes urbanos nos centraremos en el procedimiento de valoración colectiva, más concretamente el general.

Para su explicación, nos apoyaremos en el actual *Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores de Suelo y de las Construcciones para determinar el Valor Catastral de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana* (en adelante RD 1020/1993), que aunque próximamente deberá ser sustituido dada la reciente aprobación del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, es el que resulta hasta ahora aplicable.

La primera fase del procedimiento consiste en la ejecución de tres tareas:

- a) Estudio del mercado inmobiliario.
  - b) Coordinación de valores.
  - c) Elaboración y aprobación de las ponencias de valores.
- 
- a) Estudio de mercado inmobiliario

La determinación del valor catastral se inicia mediante la realización de un estudio del mercado inmobiliario. En cumplimiento del artículo 23.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el valor catastral no podrá superar el valor de mercado, entendido como el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se deberá fijar un coeficiente de referencia al mercado.

- b) Coordinación de valores

Para garantizar la objetividad del valor catastral es necesario que la ponencia de valores, que por lo general es de ámbito municipal, se ajuste a las directrices de coordinación nacional de valores.

Este procedimiento consta, a su vez, de dos fases:

1. ***Establecimiento del módulo M*** que, según el artículo 2 del Reglamento de valoración catastral, refleja el valor en venta del producto inmobiliario de uso residencial colectivo, categoría edificatoria media, y en un municipio también de características medias.
2. ***Definición de las áreas económicas homogéneas del suelo y de las construcciones***, desde el punto de vista inmobiliario. Normalmente estas zonas se corresponden con términos municipales, aunque por circunstancias de mercado pueden definirse varias dentro de cada uno de ellos.

La delimitación de estas áreas es competencia de las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria, para lo cual se solicita información a las Gerencias Territoriales sobre los estudios económicos realizados en el mercado inmobiliario. De la aplicación del parámetro M a dichas áreas económicas homogéneas surgen el Módulo Básico de Repercusión del Suelo (MBR) y el Módulo Básico de Construcción (MBC), que expresa el valor en unidades monetarias por metro cuadrado de suelo edificado o susceptible de edificación y de la construcción, respectivamente.

Podemos observar que la valoración del suelo se determina en función de su capacidad de construcción, lo que hace denominarlo como valor de repercusión, el cual, además, no tiene origen jurídico, sino que es extraído de la práctica inmobiliaria.

Las áreas económicas se clasifican en 7 grupos de modulación, tanto en el suelo (MBR1, MBR2..., MBR7) como en las construcciones (MBC1, MBC2..., MBC7). Los módulos básicos del suelo se van concretando en áreas más específicas, obteniéndose el **valor en repercusión en cada polígono (VRB), en calle, tramos de calle (VRC)** y, por último, en **parcela (VRP)**.

#### c) Elaboración y aprobación de las ponencias de valores

La estimación del valor catastral se efectúa mediante la aplicación de la ponencia de valores, salvo en el caso de uso del procedimiento de valoración colectiva simplificada. Recoge los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo dicha determinación (art. 25.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

Las ponencias de valores se clasifican, de acuerdo al artículo 26 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en totales, parciales y especiales <sup>29</sup>, dependiendo del grado de extensión de los bienes inmuebles que traten.

Una vez elaboradas y aprobadas las ponencias de valores, se procede a la asignación individualizada del valor catastral.

<sup>29</sup> El procedimiento de valoración de los bienes inmuebles de carácter especial, que comprenden, entre otros, los destinados a la producción de energía eléctrica y gas, las presas, saltos de agua y embalses, autopistas, aeropuertos y puertos, se inicia con la aprobación de la ponencia de carácter especial.

### 2.1. El procedimiento general de estimación colectiva del valor catastral.

Como ya hemos comentado anteriormente, el procedimiento general de valoración colectiva se lleva a cabo en primer lugar mediante la realización de un estudio del mercado inmobiliario, seguido del acto de coordinación de valoración de valores, surgiendo los MBR y MBC, y finalizando con la elaboración y aprobación de las ponencias de valores.

Por el contrario, el procedimiento de valoración colectiva de carácter simplificado, regulado en el artículo 30 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario se utiliza en casos especiales, en los que se ha producido un cambio en el planeamiento general, pero no supone la aprobación de una nueva ponencia de valores. Sin embargo, la valoración del suelo tendrá que tener en cuenta la causa de este cambio en el planeamiento, es decir, si se debe a un nuevo aprovechamiento urbanístico o uso del mismo. Asimismo, en tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo que establezca la edificabilidad de los bienes afectados, han de ser valorados mediante la aplicación de los módulos específicos para los distintos usos que se determine por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda <sup>30</sup>.

La determinación de los MBR y MBC parte de una fórmula determinada, la cual trata de reflejar una obviedad tomada de la práctica inmobiliaria, tal es que el precio final del conjunto inmobiliario resulta de la agregación de tres componentes: valor del suelo, valor de la construcción y beneficios y gastos de promoción. La expresión que tiene en cuenta esta realidad es la siguiente (norma 16 del RD 1020/1993):

$$V_v = 1,4 (V_r + V_c) F_L$$

siendo,

$V_v$  = valor en venta

$V_r$  = valor de repercusión del suelo en unidades monetarias por metro cuadrado de suelo real o potencial edificable

$V_c$  = valor de la construcción

$F_L$  = factor de localización

De acuerdo a la norma 9, apartado segundo, del Real Decreto 1020/1993, el valor básico de repercusión del suelo se obtiene por el método residual, deduciendo del valor del producto inmobiliario el importe de la construcción existente y los costes de la producción y beneficios de la promoción. Éste, además, no tiene en cuenta el dinamismo del mercado, es decir, el factor tiempo y la evolución de los tipos de interés.

<sup>30</sup> Puede consultarse al respecto la *Orden de 5 de julio de 2000 por la que se determinan los Módulos de Valoración, a efectos de lo establecido en el apartado tercero del artículo 71 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales* y la *Orden HAC/234/2002, de 5 de febrero, de modificación de la Orden de 5 de julio de 2000, por la que se determinan los Módulos de Valoración a efectos de lo establecido en el apartado tercero del artículo 71 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales*. Ambas Órdenes se encuentran vigentes en la actualidad.

Asimismo, hemos de precisar que en el importe de la construcción se encuentra incluido el coste de ejecución material, así como los beneficios de la contrata, honorarios de profesionales y tributos que la gravan. En cambio, lo que se denomina como gastos de producción y beneficios correspondientes a la actividad empresarial de promoción se engloba dentro del coeficiente 1,4.

Simplificando la ecuación anterior obtenemos que el 71 por 100 del valor en venta del producto inmobiliario se corresponde con la agregación del valor de repercusión del suelo y de la construcción, ponderado por el factor de localización Monchón (2001: 57), es decir,

$$0,71 V_v = F_L (V_R + V_C)$$

De esta expresión, el citado profesor (2001: 67) interpreta que la suma del valor del suelo y la construcción representa el 71 por 100 del valor en venta del producto inmobiliario, correspondiendo al 29 por 100 restante a los denominados como gastos y beneficios de promoción.

El factor de localización de los elementos inmobiliarios también es diversificado en el Real Decreto 1020/1993, dando origen a los factores  $F_S$  y  $F_C$ , los cuales afectan, respectivamente, al suelo y a la construcción. Es decir,

$$0,71 V_v = F_S V_R + F_C V_C$$

Éstos pueden adoptar valores prefijados en función del área económica en que se encuentren<sup>31</sup>. Dado que el número de áreas son siete, los factores de localización del suelo y la construcción son respectivamente los mostrados en la siguiente **tabla**, según establece la norma 16, en su apartado segundo del Real Decreto 1020/1993:

**TABLA 1. Factores de localización del suelo y la construcción**

Área	1	2	3	4	5	6	7
$F_S$ .....	2,80	2,00	1,45	1,00	0,55	0,33	0,18
$F_C$ .....	1,30	1,20	1,10	1,00	0,95	0,90	0,80

FUENTE: *Real Decreto 1020/1993*.

<sup>31</sup> Según establece la norma 21 del Real Decreto 1020/1993, las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria Urbana han de realizar, en su ámbito territorial, una delimitación de áreas económicas homogéneas del suelo y de las construcciones. Para ello, solicitarán de las Gerencias Territoriales incluidas en su ámbito territorial la realización de unos estudios previos que deben comprender:

- Datos identificativos de las zonas y plano en el que se señale su perímetro.
- Costes de la construcción de las tipologías más características.
- Precios de venta de las mismas.
- Estimación de valores de suelo, utilizando los datos reflejados en los apartados b) y c) anteriores.
- Datos económicos que incidan en la actividad inmobiliaria.

También se realiza un desglose en el valor de repercusión del suelo y en la construcción. Así pues, ambos se hacen corresponder, respectivamente, en un 21 y 50 por 100 del parámetro M y de los factores  $F_s$  y  $F_c$  que diversifican la localización de ambos componentes. De esta forma, tenemos que (norma 16, apartado segundo):

$$\begin{aligned} MBR_1 &= 0,21 M F_s \\ MBC_1 &= 0,5 M F_c \end{aligned}$$

Una vez determinado el módulo básico de repercusión del suelo  $MBR_1$ , debe comprobarse su inclusión dentro de un intervalo de valores cuyo máximo y mínimo viene dado de aplicar unos coeficientes correctores que atienden al área y uso del suelo, que vienen especificados en el Real Decreto 1020/1993. En su norma 18 se contemplan cinco usos susceptibles de edificación sobre el suelo: residencial, industrial, oficinas, comercial y turístico. Asimismo, el suelo se adscribe a un área económica determinada.

De esta forma, a título ilustrativo, el uso comercial del área tercera tiene asignado un coeficiente máximo de 6,70 y un mínimo de 0,12. Si partimos de un módulo M determinado, el módulo básico de repercusión del suelo máximo y mínimo de la zona tercera serían respectivamente los siguientes:

$$MBR_3 \text{ (máximo)} = 0,21 \times M \times 1,45 \times 6,70$$

$$MBR_3 \text{ (mínimo)} = 0,21 \times M \times 1,45 \times 0,12$$

El valor que se obtenga será el valor de repercusión en polígono (VRB), que deberá pormenorizarse en el de calle (VRC), el cual se obtiene teniendo en cuenta las particularidades que a continuación cita el Real Decreto 1020/1993 en su norma 8, apartado segundo:

1. Localización, respecto de los diferentes focos de atracción.
2. Accesibilidad y medios de transporte públicos dentro del polígono y en relación con el resto de la ciudad.
3. Nivel de desarrollo del planeamiento y calidad de los servicios urbanos.
4. Dinámica del mercado inmobiliario.
5. Especificidad de la oferta o moda de la demanda.

Para concluir con el valor final, que es en parcela (VRP), el VRC anterior se corrige atendiendo a las características específicas del terreno, como puede ser el hecho, por ejemplo, de que tenga una o más fachada a la vía pública.

Normalmente, la estimación se realiza a valores de repercusión, que como ya hemos comentado con anterioridad, se expresa en unidades monetarias por metros cuadrados construidos o susceptibles de construcción. Se presume la hipótesis de que por regla general el suelo está dirigido a su construcción y, con fines de rentabilidad, se intenta que ésta se realice en el grado máximo. El grado de edificabilidad del suelo se conoce a través del Plan General de Ordenación Urbana.

Sin embargo, existe otro suelo cuya utilidad no está sometida al concepto económico de ocupación máxima. Estamos, pues, ante viviendas unifamiliares aisladas en urbanizaciones, cuya edificabilidad permitida en la mayoría de las ocasiones no se consume. También se incluyen en estas circunstancias los terrenos dedicados a actividades industriales para maniobras de vehículos pesados, almacenamiento, etc. En estos casos en que la edificabilidad es secundaria se toma como referencia el valor unitario expresado en unidades monetarias por metros cuadrados de suelo. Esta forma de expresar la valoración del suelo, que ha de estar indicado y justificado en la ponencia de valores, es regulada en el Real Decreto 1020/1993, en su norma 9, apartado primero, indicándose las circunstancias que aconsejan valorar por unitario, que se exponen a continuación:

- a) En caso de reducido tamaño del suelo de naturaleza urbana, número de habitantes o escasa actividad del mercado inmobiliario.
- b) Si el suelo tiene naturaleza residencial, industrial o destinado a servicios dotacionales, tales como áreas deportivas o sanitarias.
- c) Cuando la complejidad u otras circunstancias que contemple la ponencia de valores no resulte aconsejable utilizar el valor de repercusión.
- d) Cuando se trate de suelo de uso industrial, situado en urbanizaciones (consolidadas o sin consolidar) con dicha tipología y, cuando exista indefinición de la edificabilidad o ésta sea consecuencia del tamaño de las parcelas o del volumen de las construcciones.
- e) En el suelo sin edificar, si la situación propia del mercado o del planeamiento lo exigen.

Si bien el suelo es valorado a través del método residual, en el caso de las construcciones se utiliza el del coste de reposición. Su valor es un coste actualizado obtenido de la agregación del coste de ejecución, el beneficio del contratista, los honorarios de los profesionales y los tributos que gravan la edificación. No obstante, dado que para la estimación del valor catastral se recurre a procedimiento de valoración colectiva, la técnica utilizada se asemeja bastante a la aplicada en el caso del suelo. Así pues, en primer lugar se determina el módulo básico de construcción, a partir del parámetro  $M$ , es decir (norma 16):

$$MBC_1 = 0,5 M F_c$$

A continuación, cada  $MBC_1$  se modifica aplicándole un coeficiente que viene dado de pormenorizar la naturaleza de la construcción en función de variables como son el uso (residencial,

industrial, oficinas, comercial, deportes, espectáculos, ocio y hostelería, etc.), clase dentro de esta última, modalidad o destino, según los rasgos de la construcción y categoría o calidad. Para ello, se utiliza una tabla que viene dada en el Real Decreto 1020/1993 catastral, la cual establece, por ejemplo, que en el caso de un edificio industrial dedicado a la actividad de almacén con varias plantas y excelente calidad habrá de aplicarle el coeficiente 1,75.

Este  $MBC_1$  vuelve a ser corregido por la depreciación experimentada. Dicho coeficiente, también reflejado en la norma 13 del Real Decreto 1020/1993, refleja la antigüedad y el estado de conservación.

Una vez determinado el valor del suelo y de la construcción, el valor catastral del inmueble se obtiene de la agregación de ambos, si bien el resultado no constituirá una valoración definitiva hasta que no se apliquen determinados coeficientes que indica la norma siguiente. Éstos están encaminados a precisar las características intrínsecas y extrínsecas que afectan, de igual forma, al suelo y a la construcción, tales como la adecuación del inmueble para su uso –denominado como depreciación funcional–, situación interior o exterior del inmueble, cargas sometidas derivadas de protecciones especiales –es decir, si son oficialmente histórico-artísticos–, circunstancias especiales que establecen los planes urbanísticos –por ejemplo, expropiaciones– y factores de naturaleza económica –realidad del mercado–.

En opinión de BALLESTERO y RODRÍGUEZ (1999: 138-139) la tasación catastral reposa sobre unas hipótesis erróneas, pues por ejemplo el valor del suelo «se calcula como si dicho solar se construyera en el momento presente con un aprovechamiento óptimo [...], teniendo en cuenta las limitaciones impuestas por los planes generales de urbanismo y demás normas reguladoras de la edificabilidad. [...] Pero] el propietario no siempre obtiene la máxima rentabilidad edificando en el momento presente. En numerosos escenarios, la política óptima para el propietario consiste en demorar la edificación durante algunos años, en espera de mejores oportunidades y cambios en la coyuntura económica». Además «los inmuebles se clasifican en tipos homogéneos, de tal modo que los costos de construcción para los diferentes tipos establecidos en las normas legales, se mantienen proporcionalmente invariables, dentro de un espacio geográfico determinado [...]. Ahora bien, parece aventurado postular esta clase de proporcionalidades, teniendo en cuenta que las técnicas constructivas varían pluridireccionalmente en los diversos subsectores del sector construcción. Es más, los costos unitarios varían significativamente de unas empresas constructoras a otras.»

También señalan (1999: 137) que «la metodología de valoración catastral en España es de carácter legalista, más bien que científico. Así, el análisis de regresión econométrico es apenas ensayado en la tasación catastral española, contrastando con países como los Estados Unidos, en lo que por su abundancia de datos disponibles en sus oficinas del catastro, si lo tienen implantado».

Para terminar con el método de valoración catastral, hemos de añadir que el importe que se determine a partir de esta técnica tampoco va a constituir el resultado final, pues el artículo 8, en su apartado tres, de la Ley de valoración catastral, obliga a su corrección mediante aplicación de un coeficiente de referencia al mercado aprobado mediante Orden Ministerial, denominado RM. Así, la Orden de 14 de octubre de 1998 sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre



modificación de ponencias recogía la reducción del valor catastral en un 50 por 100. De esta forma, el profesor MONCHÓN (2001:81) interpreta que en realidad dado que «la suma del valor del suelo y de las construcciones supondrá un 71 por 100 del valor de mercado, de acuerdo con la fórmula de la norma 16, la aplicación del coeficiente RM de 0,5 a este valor resultará que, en hipótesis, el valor catastral se situaría en el 35,5 por 100 del valor de mercado del inmueble, considerando todos los factores inmobiliarios, es decir, con inclusión de los beneficios de promoción y costes de producción».

Por tanto, podemos comprobar que si bien todos los métodos anteriores, excepto el de estimación del valor catastral, determinan un valor de mercado, por lo que, en principio, podrían ser utilizados contablemente, no podemos afirmar que de la aplicación del método catastral pueda obtenerse un valor razonable para la Contabilidad. Aunque el método de valoración catastral es un procedimiento riguroso, objetivo y transparente, lo que favorece la fiabilidad en la información contable, cuestiones como el procedimiento de valoración utilizado, tal es a aplicar valoraciones masivas para la determinación de un módulo global M, puede ir en contra de la característica de la relevancia. Asimismo no cumple algunos de los requisitos del criterio del valor razonable, como el no ser propiamente un valor probable transferible en las condiciones de mayor y mejor uso en el mercado, por estar corregido por el coeficiente RM, así como constituir un valor determinado unilateralmente por la Administración y, por tanto, no ser fruto de un acuerdo entre los partícipes del mercado.

## VII. ADAPTACIÓN A LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA DE LA VALORACIÓN DE LAS PROPIEDADES INMOBILIARIAS PARA PROPÓSITOS CONTABLES

A través de la influencia de la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración de España (ATASA), como parte integrante de grupo *European Group of Valuer Associations*<sup>32</sup> (TEGOVA), la normativa que regula la valoración de las propiedades inmobiliarias en nuestro país ha podido aprehender los criterios y reglas contenidos en las *Approved European Property Standard*. Esta importante influencia de la normativa europea en la práctica profesional de la tasación de bienes inmuebles puede verificarse en la Orden ECO/805/2003.

Las normas que ha venido emitiendo TEGOVA sobre tasación de bienes inmuebles no son obligatorias para las organizaciones miembros, pero aconsejan su adaptación por los países de la Unión Europea, proponiendo incluso que se utilicen con fines contables, siempre que sean compatibles con la legislación nacional.

TEGOVA tiene el compromiso de luchar para que sus normas sean consideradas como la mejor práctica mundial. No están concebidas para ocuparse de materias que estén ampliamente reguladas en la legislación y jurisprudencia de cada país. Por ello, entre sus fines no se encuentra facilitar estimaciones de terrenos y construcciones con propósitos fiscales y adquisición forzosa,

<sup>32</sup> Aunque las NIV se han conformado en estrecha colaboración entre el IVSC y TEGOVA, tradicionalmente han diferido de las normas europeas de valoración. Un ejemplo de ello lo constituye la aplicación en estas últimas del mencionado *open market value for the existing use* o valor de mercado para uso existente o actual, no recogido en las NIV de 2003.

es decir, expropiaciones, por lo que tampoco serviría para valoraciones urbanísticas. Sus objetivos se sintetizan en el **cuadro 7**.

### CUADRO 7. OBJETIVO DE LAS *APPROVED EUROPEAN PROPERTY STANDARDS*

- Ayudar a los tasadores en la elaboración de informes.
- Promover la homogeneidad empleando definiciones generales de valor de mercado y en la forma de abordar la valoración.
- Proporcionar un modelo de calidad y mejor uso que sirva de referencia para los usuarios de las valoraciones.
- Garantizar una base precisa para el análisis económico del uso eficiente de los recursos escasos de terrenos y construcciones.
- Inculcar entre los tasadores un planteamiento de valoración orientado al cliente y según la finalidad.
- Acrecentar el conocimiento del papel que desempeña el tasador.
- Establecer procedimientos que permitan fijar claramente certificaciones de valor exactas e inequívocas en coherencia con la legislación nacional y supranacional sobre normas de valoración y contabilidad, así como elaborar información de tipo financiero.

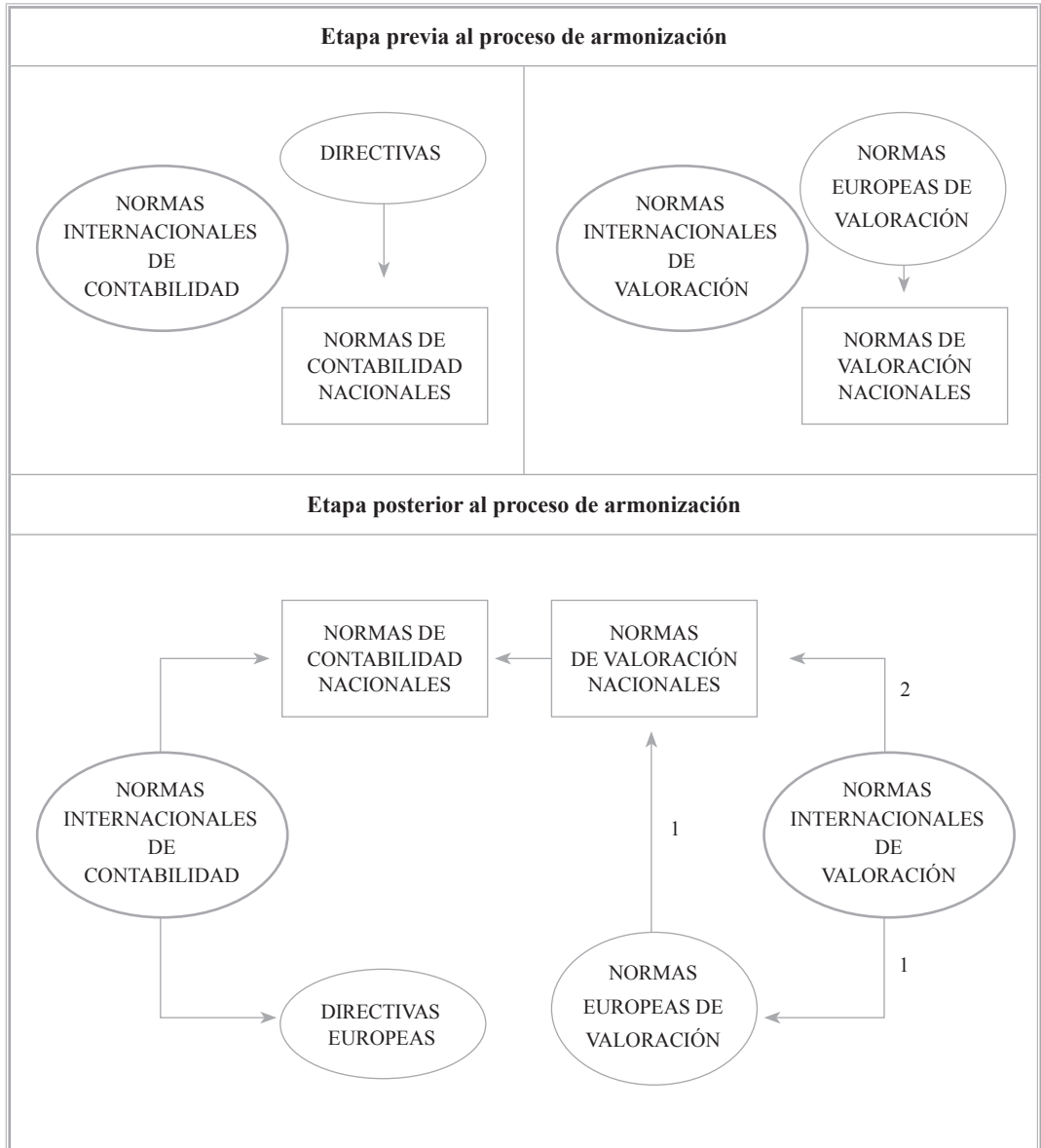
FUENTE: *Extraído de las normas europeas (CHAMPNES: 1998).*

Si partimos de que las normas de valoración sobre bienes inmuebles que se emitan en España deberían incluir propósitos contables en el futuro, cabe la duda de qué modelo de normalización, las europeas o internacionales, han de apoyarse aquéllas. No obstante, dada la influencia que ejercen las normas europeas de valoración en cada uno de los países integrantes del grupo TEGOVA, al menos en España, podríamos pensar que resulta necesario que éstas se adapten adecuadamente a las NIV, al objeto de facilitar el proceso de armonización contable. Por el contrario, también tenemos como referencia la situación contable actual, en la que sus Directrices europeas admiten el uso del valor razonable sólo en la valoración de los instrumentos financieros, pero al mismo tiempo la Comisión europea ha reconocido la necesidad de la aplicación de las NIC<sup>33</sup>, las cuales permiten la adaptación de este criterio a otros elementos patrimoniales, tales como los bienes inmuebles.

La **figura 1** presenta cómo puede ser la evolución española en relación a los organismos que podrían influir en la elaboración de nuestras normas contables y de valoración económica. El proceso de normalización puede realizarse desde dos perspectivas. La primera consistiría en que las normas nacionales de valoración económica sigan el modelo establecido por el TEGOVA, después de un proceso de coordinación con las internacionales, mientras que la segunda trataría de la aprehensión directa de estas últimas. Dada la trayectoria seguida hasta ahora, la opción primera parece ser la más factible.

<sup>33</sup> Véase el documento «La Estrategia de la EU en materia de información financiera: El camino a seguir».

**Figura 1.** Proceso de armonización de las normas contables y de valoración.



FUENTE: *Elaboración propia.*

Independientemente de la forma en que España lleve a cabo la prehensión de las normas de valoración de los bienes inmuebles, es decir, mediante incorporación directa o indirecta de las normas internacionales, resulta de interés discriminar, con fines contables, qué tipo de operaciones debieran estar sometidas a tasaciones objetivas:

- a) Por un lado se encuentran, siguiendo la normativa internacional contable, las alteraciones de valor que pueden experimentar en cualquier momento posterior a su adquisición los bienes inmobiliarios adscritos al patrimonio, tales como las revalorizaciones o las pérdidas por deterioro.
- b) También, aunque no se indique expresamente en dicha normativa, las variaciones patrimoniales que se pongan de manifiesto por transacciones como donaciones o permutas, por requerir de la aplicación del valor razonable.
- c) Por último, también necesitan de los servicios de tasación algunas operaciones que no son citadas en la normativa internacional como son las ampliaciones de capital, separaciones de socios, reducción de capital por devoluciones de bienes y disolución de sociedades, así como reparto de dividendos, en los que en todas ellas se hace entrega de bienes inmuebles, pues opinamos que, al igual que las anteriores, son transferencias patrimoniales que debieran ser objeto de valoración al criterio del valor razonable.

En lo que respecta a las operaciones de constitución, ampliación de capital, fusiones y escisiones, el Texto Refundido de la Ley del Sociedades Anónimas obliga la tasación de los bienes a través de un experto independiente, a lo cual el Borrador de Proyecto de Orden ha contestado promulgando una propuesta sobre valoración de bienes inmuebles, que no fue recogida finalmente por la Orden Ministerial ECO/805/2003.

No comprendemos, sin embargo, por qué el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, preocupado en la observancia en la protección del patrimonio a fin de salvaguardar los intereses de terceros, haya omitido el requisito de tasación en las operaciones señaladas anteriormente, pero en cambio, lo haya dispuesto expresamente en las operaciones de constitución y ampliación de capital, fusión y escisión de sociedades. A pesar de ello, lo lógico es que los bienes entregados a los socios sea cual sea su causa: reducción de capital por devolución de aportaciones, donaciones, reparto de dividendos o separación de la sociedad, deban ser objeto de valoración, si bien opinamos, siguiendo nuestro Derecho mercantil, no tienen por qué tales operaciones estar sometidas a tasación, dado que no existe ninguna disposición legal que lo obligue.

Cuestión diferente sería que en el futuro el Derecho mercantil llegara a regular estas operaciones señaladas anteriormente. En tal caso, a fin de dar cumplimiento a los objetivos contables, la normativa de valoración nacional, concretamente a través de Orden Ministerial sobre valoración de bienes inmuebles futura que se apruebe, debiera incluir los criterios y métodos de tasación necesarios para la estimación del valor razonable.

De otro lado, podemos presumir, basándonos en un reciente trabajo de investigación empírico (DIETRICH y otros, 2001; citado por GARCÍA y GRIMA, 2002: 81), que concluye sobre la mayor fiabilidad de las estimaciones sobre el valor razonable cuando la estimación es realizada por un tasador independiente, que los administradores pueden ejercer influencia sobre los tasadores, a fin de que los resultados de valoración expresados en los informes favorezcan los intereses de la empresa.

Para dejar clara constancia de la posible influencia entre el tasador y los administradores, las NIV siempre han considerado la necesidad de que en caso de utilizar un tasador interno, empleado en la empresa, se exprese en el informe la naturaleza de estas relaciones.

Podríamos pensar conforme a lo anterior que la solución que evite resultados mediatizados por los propios administradores de la empresa pasaría por solicitar los servicios de una entidad o profesional externo. También se ha llegado a opinar (GALLIMORE, 2002: 9) que en favor de una mejora en la calidad informativa se recurra a empresas de tasación de tamaño medio y grande porque el riesgo de manipulación de los resultados es más bien excepcional, en tanto que su nivel de dependencia frente a los clientes es menor.

Pero el que las tasaciones sean realizadas por entidades independientes a la empresa puede repercutir negativamente al auditor en su obligación de obtener, según establece el *International Federation of Accountants* (IFAC), a través del *International Standards on Auditing* (ISA) n.º 545 *Fair Value Measurements and Disclosures*, cuanta información sea posible para la verificación de la adecuación de los métodos y criterios aplicados para la medición del valor razonable y su revelación en los estados financieros. No debemos obviar que, tal como establece la NIV n.º 3 de 2003, el auditor puede verse afectado a la hora de expresar su opinión en tanto que no existe ninguna vinculación entre él y el tasador externo, al contrario que ocurriría si este último perteneciera a la plantilla de la empresa. Por este motivo la referida norma defiende la tesis de que el tasador, externo o interno, debe cooperar responsablemente con el auditor, con el consentimiento del cliente.

A modo de síntesis hay que añadir que, además de los problemas que presenta la aplicación alternativa de medios externos e internos para la valoración de las propiedades inmobiliarias, en caso de admitir esta doble posibilidad en nuestro Derecho mercantil, existe el problema de que el sistema actual de regulación de prestación de las actividades de tasación sólo puede llevarse a cabo por sociedades y servicios homologados. Por otra parte, habría que incorporar legalmente al auditor como otro posible usuario de esta información valorativa sobre bienes inmuebles, el cual se sumaría a los clásicos como son los clientes que han solicitado los servicios de tasación y el Banco de España<sup>34</sup>, el cual tendrá que comprobar la coherencia de los métodos y criterios aplicados con los dispuestos por el Derecho contable.

## VIII. CONCLUSIONES

Hasta el momento, los países de la Unión Europea no han demandado una normalización en la valoración de las propiedades inmobiliarias para fines contables, dado que la cuarta y séptima directrices, únicos modelos para la adaptación nacional de sus normas contables, no lo requerían. Sin embargo, dado que las NIC van a ser la base para la elaboración de las normas contables de ámbito nacional europeo, al menos para determinadas entidades y en función de ciertos requisitos,

<sup>34</sup> Hemos de precisar que la Circular 5/2003, de 19 de diciembre, a sociedades y servicios de tasación homologados, que modifica la Circular 3/1998, de 27 de enero, sobre información a rendir al Banco de España, incorpora una norma cuarta, con título Difusión de la información, en la que se indica que, una vez el Banco de España reciba los estados de información exigidos, éste distribuirá el número décimo, correspondiente a los parámetro técnicos obtenidos según los métodos de valoración aplicados, a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, a la Comisión Nacional de Mercado de Valores, así como entre las propias sociedades y servicios de tasación.

y, aquéllas se remiten, en relación a las propiedades inmobiliarias, a las NIV, lo razonable sería que la regulación de cada país sobre valoración de estos bienes también se apoyen en estas últimas.

Nuestro trabajo ha consistido en realizar un análisis crítico de la regulación española sobre valoración de bienes inmuebles, al objeto de poder enjuiciar la eficiencia de sus métodos y criterios de estimación del valor de mercado, a fin de compararlos con los establecidos en la normativa internacional de valoración.

Entre las conclusiones más sobresalientes que hemos podido obtener de este estudio podemos destacar las siguientes:

### **Primera.**

Según las NIC, el valor razonable ha de estimarse a través de información contrastada en el mercado, para lo cual parece ser que el método de comparación se acerca más a esta definición. En caso contrario, es decir, cuando los bienes no tienen un mercado activo que permita obtener los datos verificables, deberá recurrirse a otras técnicas, que han de tomar como premisa el hecho de que los elementos forman parte de una entidad en funcionamiento y es así como hipotéticamente pueden ser transferidos. Los procedimientos de estimación del valor razonable que habrían de utilizarse en tal caso sería el método de reemplazamiento neto, que en nuestra opinión se corresponde con el método del coste que mencionan las NIV, y el método de capitalización resultados, también previsto en las mismas.

### **Segunda.**

El valor razonable es un criterio propiamente contable obtenido a partir de información de mercado. A pesar de que el IASB se ha dejado influenciar por los criterios de valor en uso y precio de venta neto para la determinación de las pérdidas por deterioro de los bienes de activo fijo que desarrollan tareas de colaboración en las actividades del negocio, no parece aceptar el *current cost* o coste de reposición como valor razonable de los activos. Por tanto, cuando la norma hace referencia al coste de reposición, entendemos que no se refiere al criterio de valoración, sino a un método de estimación, que lleva el mismo nombre, del valor razonable. Por ello, la definición menos problemática del valor razonable parece ser que es aquella que lo exprese en función de sus métodos estimativos.

### **Tercera.**

La normativa contable internacional ha apreciado relevante que se flexibilice el uso de tasadores independientes para la estimación del valor razonable, pudiéndose recurrir a fuentes internas a la empresa en caso de que ésta posea los medios necesarios. Sin embargo, obviando la polémica sobre las ventajas e inconvenientes de la aplicación de medios externos e internos a la empresa para la valoración de las propiedades inmobiliarias, hay que tener en cuenta que en caso de admitir esta doble posibilidad en nuestro Derecho mercantil, nos enfrentamos con el problema de

que el sistema actual español de regulación de prestación de las actividades de tasación sólo puede llevarse a cabo por las sociedades y servicios homologados al efecto.

#### **Cuarta.**

Si bien en nuestro país es preceptiva la tasación y determinación del valor de mercado de las propiedades inmobiliarias a los efectos de enjuiciar la cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, la normalización contable, por su parte, no suministra la información oportuna en los estados principales. De acuerdo a lo anterior, podemos afirmar que los estrictos requisitos sobre reconocimiento contable han originado barreras en la revelación de información sobre valoraciones de mercado de activos, pues aun pudiéndose conocer, no han permitido su publicación en los estados financieros principales. No obstante, hemos de añadir que las Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades aseguradoras sienta un precedente en España en cuanto a la discriminación de las propiedades inmobiliarias en función de su finalidad, distinguiendo entre elementos sostenidos para uso propio de la empresa y aquellos otros que se posean con fines de inversión.

#### **Quinta.**

A pesar de que nuestro Derecho mercantil ha considerado oportuno la tasación de las aportaciones no dinerarias en caso de constitución, ampliación de capital, transformación jurídica de sociedades anónimas, procesos de fusión y escisión, tal finalidad no ha sido incorporada en la Orden Ministerial ECO/805/2003, lo cual nos permite afirmar que la regulación española ha obviado por completo, al menos temporalmente, la finalidad contable, existiendo un vacío legal que dé respuesta a las demandas de información que requiere la legislación mercantil.

#### **Sexta.**

Aunque la normativa de valoración española no ha incorporado entre sus propósitos el de servir de garantía para la estimación de valores razonables contables, del análisis de la regulación en vigor (Orden Ministerial ECO/805/2003) podemos afirmar lo siguiente:

- a) La definición que se establece sobre valor de mercado es perfectamente aplicable para la estimación del valor razonable según establecen las NIC y, además, es compatible con las NIV.
- b) Se comprueba que los principios de tasación que en ella se establece se encuentran en armonía con los criterios de valoración y reconocimiento contable, según establecen las NIC.
- c) Se constata que la normativa española de tasación de bienes inmuebles no tiene previsto la utilización de métodos estadísticos, que sí son recomendados por las normas internacionales. Asimismo, recoge un método no actualizado de *cash flow*, el residual estático, que no está regulado por el IVSC. Con respecto al resto de los métodos, podemos afirmar que existe plena coherencia entre la normativa de valoración internacional y española.

### **Séptima.**

Una de las críticas que se podía hacer a la Orden Ministerial de noviembre de 1994 en relación al método de actualización o método residual dinámico, era que su normativa no dejaba vía libre a que el tasador pudiera estimar su propio tipo de actualización, pues debía sujetarse a las tasas previstas en la misma. Así en nuestra opinión hubiera estado más acorde con los principios de tasación como de anticipación, mayor y mejor uso y prudencia, entre otros, que el tasador, al margen de lo que establece la normativa, valorará, tengamos por caso, la tasa de actualización del suelo en función del tipo de crecimiento económico del mercado inmobiliario, dependiendo del área o polígono de valoración en que se encuentre ubicado el terreno, teniendo en cuenta además el riesgo asociado a la inversión. No obstante, la Orden Ministerial ECO/805/2003 ha sabido enmendar esta pequeña deficiencia advertida, estableciendo que el procedimiento preferente para la determinación del tipo de actualización ha de ser utilizando un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atienda, en particular, a su volumen y grado de liquidez, su tipología, características y riesgo previsible en la obtención de rentas. Todo ello redundará positivamente en favor de los principios económicos de tasación y también en la estimación del valor razonable contable.

### **Octava.**

Puede observarse que el método residual estático tiene el inconveniente de prescindir de la variable tiempo, fundamental en el mercado inmobiliario, toda vez que los beneficios se pueden ver disminuidos por la tardanza en la recuperación del capital invertido, tanto en el terreno como en la construcción. Quizás sea ésta la razón de su no inclusión en las NIV. Opinamos, por ello, que la aplicación del método residual dinámico sería más acorde cuando el terreno aun siendo sectorizado, no pudiera realizarse su transformación urbanística por no contar con un plan parcial, puesto que sería más lógico valorarlo por la diferencia entre el ingreso por venta que pudiera obtenerse por la venta del solar, una vez desarrollado urbanísticamente, y los gastos para su gestión urbanística, tales como proyectos y costes de urbanización.

### **Novena.**

El valor catastral, de origen y aplicación en el Derecho tributario, no es un criterio admisible para la Contabilidad. El valor catastral, aun partiendo de estudios sobre el mercado inmobiliario, no es un valor de mercado. A tal fin se fija, mediante Orden Ministerial, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de la misma naturaleza. Por tal motivo, no puede ser un criterio de valoración para la determinación del valor razonable, a menos que por circunstancias urbanísticas o de expropiación fuera el único valor de mercado aplicable. En nuestra opinión, el valor que se desprende del Derecho urbanístico es factible contablemente en casos excepcionales. Por tanto, aun existiendo durante el proceso de transformación del terreno un valor urbanístico, el hecho de que el vendedor y comprador no se encuentren en circunstancias libres en la fijación del precio y, además se corresponda con un valor inferior al de mercado, no es aplicable en el ámbito contable.

En cuanto a su método de estimación, consideramos que si bien es un procedimiento riguroso, objetivo y transparente, lo que favorece la fiabilidad en la información contable, cuestiones tal como



el procedimiento de valoración utilizado, aplicable a valoraciones masivas para la determinación de un módulo global M, puede ir en contra de la característica de relevancia. Asimismo no cumple algunos de los requisitos del criterio del valor razonable, pues no es propiamente un valor probable, transferible en las condiciones de mayor y mejor uso en el mercado, por estar corregido por el coeficiente RM, y además no resulta ser fruto de un acuerdo entre los partícipes del mercado, ya que se determina de forma unilateral por la Administración.

## BIBLIOGRAFÍA

### AUSTRALIAN ACCOUNTING STANDARDS BOARD (AASB):

- STAFF PAPER [2001a]: *Fair Value, Deprival Value and Depreciated Replacement Cost*. En [www.aasb.com.au](http://www.aasb.com.au)
- Draft Exposure Draft for consideration by the AASB at its 14 November 2001 meeting [2001b]. En [www.aasb.com.au](http://www.aasb.com.au)

ARCHER, S. [1997]: «The ASB's Exposure Draft Statements principles: a comment». *Accounting and Business research*, vol. 27, n.º 3, págs. 229-241.

BALLESTERO, E. y RODRÍGUEZ, J.A [1999]: *El precio de los inmuebles urbanos*. Segunda edición corregida y aumentada. Dossat 2000.

BARTH, M. y LANDSMAN, W. [1995]: «Fundamental issues related to using fair value accounting for financial reporting». *Accounting horizons*, vol. 9, n.º 4, págs. 97-107.

BEAVER, W. y DEMSKI, J. [1979]: «The nature of income measurement». *The Accounting Review*, vol. 54, n.º 1, January, págs. 39-46.

BELKAOUI, A. [1993]: *Accounting Theory*. University of Illinois. Academic press, London.

CAIRNS, D. [2000]: «El marco conceptual: la experiencia internacional» en TÚA, J. (coord.) (2002), págs. 15-49.

CHAMPNES, P. [1998]: *Normas Europeas aprobadas sobre tasación de bienes inmuebles*. Colegio Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE) y Asociación Profesional de Sociedades de Valoración de España (ATASA).

CIRCULAR número 4/1991, de 14 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de contabilidad y modelos de estados financieros.

CIRCULAR número 3/1998, de 27 de enero, del Banco de España, a sociedades y servicios de tasación homologados, sobre información a rendir al Banco de España.

CIRCULAR número 5/2003, de 19 de diciembre, del Banco de España, a sociedades y servicios de tasación homologados, sobre información a rendir al Banco de España.

COMISIÓN EUROPEA [2000]: La Estrategia de la EU en materia de información financiera: El camino a seguir.

En [www.aeca.es/normativa/contabilidad/normativacontable.htm](http://www.aeca.es/normativa/contabilidad/normativacontable.htm)

CUARTA DIRECTIVA del Consejo de 25 de julio de 1978 (78/660/CEE).

DIETRICH, J.R y otros [2001]: «The Reliability of Investment Property Fair Value Estimates». *Journal of Accounting and Economics*, vol. 30, págs. 125-158. Citado por GARCÍA y GRIMA (2002).

DIRECTIVA 91/674/CEE de 19 de diciembre de 1991, relativa a las cuentas anuales y a las cuentas consolidadas de las empresas de seguros.

DIRECTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO, de 27 de septiembre de 2001 (2001/65/CE).

EDWARD, E. y BELL, P. [1961]: *The Theory of Measurement of Business Income*. Berkeley, CA: University of California Press.

FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD:

- FASB Statements of Financial Accounting Standards n.º 144 [2001]: *Accounting for the Impairment or Disposal of Long-Lived Assets* que sustituye el Statements of Financial Accounting Standards n.º 121.
- FASB Concepts Statements n.º 7 [2000]: *Using Cash Flow Information and Present Value in Accounting Measurements*.
- APB Opinión n.º 29 *Accounting for non monetary transactions*.
- *Exposure Draft Exchanges of productive assets an amend of APB Opinión n.º 29*

GARCÍA, M.ª A. y GRIMA, A. [2002]: «El camino hacia el valor razonable». *Revista de Contabilidad*, vol. 5, n.º 9, enero-junio, págs. 57-88.

GALLIMORE, P. [2002]: «Valuer-client relationships: a UK case study of professional self-regulation». Ponencia presentada al *I Congreso Internacional de Valoración y Tasación*, Valencia.

INTERNATIONAL FEDERATION OF ACCOUNTANTS: Norma Internacional de Auditoría n.º 545: *Fair Value measurements and disclosures*.

INTERNACIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD:

- Norma Internacional n.º 16 [1998]: *Property, Plant and Equipment*.
- Proyecto de Mejora de la NIC n.º 16 [2003]: *Property, Plant and Equipment*.
- Norma Internacional n.º 40 [2000]: *Investment Property*.
- Proyecto de Mejora de la NIC n.º 40 [2003]: *Investment Property*.
- Norma Internacional n.º 36 [1998]: *Impairment of assets*.
- NIIF n.º 5 [2004]: *Disposal of non-current assets and presentation of discounted operations*.

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE [2003]: *International Valuation Standards* 2003.

- [2004a]: *Valuation of Assets for Financial Statements. Position Statement.*
- [2004b]: *International Valuation Guidance Note. Mass Appraisal For Property Taxation.*

LEY 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario.

LEY 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

LEY 62/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.

MONCHÓN, L. [2001]: *El valor catastral y los impuestos sobre bienes inmuebles y sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. Una aproximación al valor catastral.* Comares. Granada.

ORDEN de 30 de noviembre de 1994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras.

ORDEN de 5 de julio de 2000 por la que se determinan los Módulos de Valoración, a efectos de lo establecido en el apartado tercero del artículo 71 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

ORDEN HAC/234/2002, de 5 de febrero, de modificación de la Orden de 5 de julio de 2000, por la que se determinan los Módulos de Valoración a efectos de lo establecido en el apartado tercero del artículo 71 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

REAL DECRETO 1307/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones.

REAL DECRETO LEGISLATIVO 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

REAL DECRETO 686/1993, de 7 de mayo, por el que se modifica el Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las instituciones de inversión colectiva, precisándose el régimen de las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria.

REAL DECRETO 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores de Suelo y de las Construcciones para determinar el Valor Catastral de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

REAL DECRETO 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil.

REAL DECRETO 775/1997, de 30 de mayo sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación.

REAL DECRETO 2014/1997, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Contabilidad de las entidades aseguradoras y normas para la formulación de las cuentas de los grupos de entidades aseguradoras.

REAL DECRETO 2468/1998, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.

REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

REGLAMENTO DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO 1606/2002, de 19 de julio, relativo a la aplicación de Normas Internacionales de Contabilidad.

RODRÍGUEZ, A. [2003]: *Las Propiedades Inmobiliarias en la Normativa Internacional Contable: su Incidencia en la Base Imponible del Impuesto sobre Sociedades*.

SECRETARÍA DE ESTADO DE ECONOMÍA, DE ENERGÍA Y DE LA PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA [2002]: Borrador de Proyecto de Orden sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para determinadas finalidades. En [www.valmesa.es/IndiceLegislation.htm](http://www.valmesa.es/IndiceLegislation.htm) (octubre de 2002).

SILVÁN, L. [2000]: *Tasaciones mercantiles, hipotecarias, catastrales y de mercado*. Dykinson 2000. Segunda edición actualizada, Madrid.