

# LA VALORACIÓN CONTABLE INTERNACIONAL DE LOS BIENES INMUEBLES. INTERRELACIONES CON EL ÁMBITO VALORATIVO PROFESIONAL Y REPERCUSIONES EN ESPAÑA

M<sup>a</sup> Carmen Pérez López  
Celia Ordóñez Solana  
Lázaro Rodríguez Ariza

## RESUMEN

En los últimos tiempos, la globalización de la economía y la internacionalización de los mercados financieros han llevado consigo un proceso de armonización contable internacional. Las Normas Internacionales de Información Financiera han sido adoptadas en Europa. Este hecho afecta a diferentes aspectos de la información contable suministrada por las empresas, entre ellos, la valoración de los bienes inmuebles, al admitirse el valor razonable. En este trabajo, se pondrá de manifiesto la importancia de determinar este valor y su relación con el ámbito valorativo profesional. A lo anterior, se añadirán las posibles repercusiones que este proceso tendrá en España.

**PALABRAS CLAVE:** Valoración, Bienes inmuebles, Normas Internacionales de Información Financiera, Normas Internacionales de Valoración

## ABSTRACT

During the last decades, the globalization of economy and the internationalization of financial markets have led to a process of international accounting harmonization. The International Financial Reporting Standard has been assumed by European countries. As a consequence, different aspects of business accounting reporting will be affected. In particular, fair value has been admitted for real estate assessment. In this paper, we try to highlight the relevance of evaluating this value and the implications for professional real estate appraisal. We have also analyzed possible consequences of this process for the Spanish case.

**KEYWORDS:** Assessment, Real estate, International Financial Reporting Standard, International Valuation Standard

---

## 1. INTRODUCCIÓN

En los últimos tiempos estamos siendo testigos de un importante proceso de armonización contable que pretende la aplicación por todos de un mismo conjunto de normas para conseguir una información más transparente y comparable. A tal fin, se ha fijado la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)<sup>196</sup>, que será obligatoria en Europa a partir del 1 de enero de 2005, para las cuentas consolidadas de los

---

<sup>196</sup> Corresponde a la traducción en español de la expresión inglesa International Financial Reporting Standard (IFRS). Este nombre comienza a emplearse, a partir del 2001, cuando tiene lugar la transformación del International Accounting Standard Committee (IASC), pasando a ocuparse de la emisión de las normas contables internacionales (NIC) el International Accounting Standard Board (IASB). Las NIIF hacen referencia a las normas emitidas por el IASB y a todas las NIC e Interpretaciones de las mismas aprobadas por el antiguo IASC. No obstante,

grupos de sociedades que coticen en bolsa. La adopción de estas normas va a suponer importantes cambios en el ámbito contable de algunos países, como España. Entre las novedades se encuentra la aplicación del valor razonable a los instrumentos financieros y a algunos activos no financieros, como los bienes inmuebles, que constituyen el objeto de nuestro trabajo. Por tanto, su aplicación requiere del cálculo de este nuevo valor para su incorporación en los estados financieros. Su determinación en base al mercado hace suponer que será necesaria una relación con la actividad valorativa profesional. De este modo, nos centraremos en este trabajo en analizar esta situación, y, concretar las repercusiones que tendrá la aplicación de las NIIF en España, tanto desde la perspectiva contable como valorativa.

Para alcanzar el propósito anterior, el trabajo se ha estructurado en cuatro epígrafes: en primer lugar, se presenta el proceso de armonización contable; seguidamente, se analiza la valoración de los bienes inmuebles en las NIIF y su relación con la valoración profesional a nivel internacional; se continúa con la situación existente en España en ambos ámbitos, lo que nos permitirá finalizar este estudio con las conclusiones oportunas.

## 2. EL PROCESO DE ARMONIZACIÓN CONTABLE

La contabilidad, como sistema de información, no puede ser ajena a los cambios que continuamente tienen lugar en nuestro entorno relacionados con la globalización de la economía, la internacionalización de los mercados financieros y de las actividades de las empresas; así como al desarrollo que, en las últimas décadas, ha tenido lugar del paradigma utilitarista de la información contable, en base al cual, esta información debe servir para rendir cuentas e, igualmente, tiene que ser útil para la toma de decisiones por los diferentes usuarios<sup>197</sup>. Todo ello ha llevado a que, desde diferentes ámbitos, se hayan requerido unas normas internacionales de contabilidad que se ajusten a la nueva situación, debiendo ser aplicadas por todas las empresas, de modo que se obtenga una información más homogénea y, por consiguiente, comparable<sup>198</sup>. Las normas elegidas han sido las NIIF, realizando el IASB una importante labor de cooperación con los normalizadores contables nacionales, para hacer posible una convergencia de las diferentes normativas contables en todo el mundo<sup>199</sup>.

La Unión Europea, consciente de este proceso de armonización contable internacional, publicó el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, relativo a la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad, por el que se aprueba adoptar las Normas Internacionales de Contabilidad existentes a 14 de septiembre de 2002, a excepción de la NIC 32, la NIC 39 y las interpretaciones relacionadas con ellas<sup>200</sup>. De acuerdo con este Reglamento, los grupos cuyos valores coticen en un mercado

---

como indica Giner (2003: 13), todavía es normal empelar el término NIC cuando se hace referencia a una norma concreta emitida por el IASC.

<sup>197</sup> Ya es conocida la diferencia entre los sistemas contables de corte continental legalista y los anglosajones. En el primero de ellos se incluyen modelos como el español, francés o alemán. Concretamente, en España, la normalización pública se dirige a que los estados financieros muestren la realidad económica. Por el contrario, los sistemas contables más progresistas, los anglosajones, están más enfocados a las necesidades de los distintos usuarios de la información financiera, principalmente, los mercados de capitales (véase el marco conceptual del International Accounting Standard Board, IASB, o del Financial Accounting Standard Board, FASB).

<sup>198</sup> Las ventajas del proceso de armonización contable pueden consultarse en García-Olmedo (2003: 3-7).

<sup>199</sup> De acuerdo con Gonzalo Angulo (2000: 4), la adopción de estas normas ha sido apoyada tradicionalmente por la Organización de Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE) y las Naciones Unidas. No obstante, en los últimos tiempos este apoyo se ha visto reforzado, de un modo notable, por parte del Banco Mundial, el Consejo Coordinador de la Metodología Contable en la Confederación de Estados Independientes (CEI), la Organización Internacional de Comisiones de Bolsas de Valores (IOSCO) y la Unión Europea (EU).

<sup>200</sup> Posteriormente, la Comisión de las Comunidades Europeas publicó el Reglamento (CE) n° 1725/2003 de la Comisión de 29 de septiembre de 2003 por el que se adoptan determinadas Normas Internacionales de Contabilidad de conformidad con el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo. En él se incluye la traducción al español de las Normas Internacionales de Contabilidad adoptadas.

regulado de alguno de los Estados miembros, tendrán que preparar sus cuentas consolidadas de acuerdo con estas normas a partir del 1 de enero de 2005.

Las actuaciones anteriores han tenido su incidencia en España, donde el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) publicaba, el 26 de junio de 2002, el “Informe sobre la situación actual de la contabilidad en España y líneas básicas para abordar su reforma”<sup>201</sup>. Se trata de un documento amplio en el que se especifica la situación de la normativa española frente a las NIIF y se recomiendan las acciones a realizar para alcanzar la convergencia<sup>202</sup>. Algunas de las recomendaciones ya se han llevado a cabo en la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social en la que se incluyen modificaciones en el ámbito de la contabilidad y la auditoría de cuentas<sup>203</sup>. Entre los cambios se encuentran los relacionados con la introducción del valor razonable para los instrumentos financieros<sup>204</sup>. No obstante, son necesarias más actuaciones. Tal y como indica López Combarros (2003: 4), se requiere “cambiar la normativa contable y el Plan General de Contabilidad poco a poco, introduciendo la normativa internacional hasta el 2006, para una vez discutido e informado, poder ponerlo en práctica en el año 2007”. De este modo, para el 2007, en España se dispondría de un cuerpo normativo contable adaptado a las normas internacionales.

Puesta de manifiesta la apuesta que se ha realizado por las NIIF a nivel europeo y español, se presenta la valoración prevista por el IASB para los bienes inmuebles.

### 3. LA VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES EN LA NORMATIVA DEL IASB

La información contenida en los estados financieros, principalmente, en el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias, está expresada en unidades monetarias; de aquí la incidencia tan importante que tienen en su elaboración las fases de medición y valoración; sobre todo, la última, que es considerada, comúnmente, como la problemática central de la contabilidad<sup>205</sup>. A

---

No obstante, se incorpora una nota al mismo en el que se indica que “ningún apéndice a estas normas e interpretaciones se considerará como parte de las mismas, por lo que no se reproducirá”. De este modo, dichos apéndices deberán ser consultados en los textos originales del IASC.

<sup>201</sup> Es conocido habitualmente como “Libro Blanco para la reforma de la contabilidad en España”. Fue elaborado por orden del Ministerio de Economía, de 16 de marzo, por la que se constituía una Comisión de Expertos con el objeto de elaborar un informe en el que se diese a conocer la opinión de los usuarios y preparadores de la información económico financiera, profesionales, académicos y restantes interesados en el proceso de emisión de normas contables acerca de las consecuencias y el alcance que debe tener en nuestro país el contenido del Reglamento (CE) 1606/2002 y, por tanto, cuáles deben ser las actuaciones a seguir para conseguir una reforma adecuada. La publicación puede consultarse en la siguiente dirección: [http://www.mineco.es/ICAC/Libro\\_Blanco.pdf](http://www.mineco.es/ICAC/Libro_Blanco.pdf)

<sup>202</sup> Huerta (2003: 26-27) realiza un conjunto de críticas a la reforma propuesta en este informe centradas, básicamente, en cómo la aplicación de valores de mercado va en contra del principio de prudencia e incide desfavorablemente en la información suministrada por las empresas en sus estados financieros. Asimismo, Cea (2000: 8-17) realiza un análisis comparativo para un conjunto de elementos entre las normas del IASB y la normativa española, proponiendo cambios en algunas de ellas, pero manteniendo aquellas prácticas en las que la normativa nacional sea superior. También, en Cea (2002: 158-171) pueden consultarse unos comentarios de este autor sobre las notorias insuficiencias y deficiencias que ha observado en la adaptación del modelo del IASB.

<sup>203</sup> En concreto, se modifica la Ley 19/1988, de 12 de julio, de Auditoría de Cuentas; la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada; el Código de Comercio, publicado por Real Decreto de 22 de agosto de 1885 y el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre.

<sup>204</sup> Se introduce en el artículo 46 del Código de Comercio una nueva regla 9ª en la que se establecen los activos y pasivos financieros que serán valorados aplicando valor razonable. Asimismo, se indica que este valor se determinará en base a un valor de mercado fiable; sino se dispone de éste, se obtendrá mediante la aplicación de los modelos y técnicas de valoración en los términos que reglamentariamente se determinen, y si este último caso tampoco fuese fiable, se valorarán a precio de adquisición.

<sup>205</sup> Así lo pone de manifiesto Cea (1973: 148) al indicar que los aspectos valorativos son la esencia de la contabilidad empresarial.

lo anterior, se añade que los bienes inmuebles suponen un porcentaje importante del inmovilizado material de la mayoría de las empresas, por lo que su valoración incidirá, en mayor medida, en la información que suministran y que, no debemos olvidar, es utilizada por sus usuarios en la toma de decisiones.

A nivel internacional, el IASB ha diferenciado el tratamiento contable de los inmuebles dependiendo del uso al que se destinan. En base al mismo, ha diferenciado tres grupos<sup>206</sup>:

- a) Cuando están destinados a participar en la actividad de la empresa, a su arrendamiento a terceros, a propósitos administrativos, o bien están siendo desarrollados para destinarse en el futuro a propiedades de inversión, se consideran inmovilizado material quedando sujetos a la NIC 16. Inmovilizado material<sup>207</sup>.
- b) Los inmuebles (terrenos o edificios, en su totalidad o en parte, o ambos) que tiene la empresa<sup>208</sup> para obtener rentas, plusvalías o ambas, constituyen propiedades de inversión, quedando sujetas a lo establecido en la NIC 40. Propiedades de inversión<sup>209</sup>.
- c) En el caso de que se posean para destinarlos a su venta en el curso ordinario de la actividad de la empresa, reciben la calificación de existencias y se acogen a lo dispuesto en la NIC 2. Existencias<sup>210</sup>.

Para el objeto de nuestro trabajo, nos centraremos en la NIC 16. Inmovilizado material y en la NIC 40. Propiedades de inversión, al incluirse en éstas el valor razonable. En el momento inicial, de incorporación del inmueble al activo<sup>211</sup>, ambas normas coinciden en determinar que la valoración del inmueble se realice a su coste<sup>212</sup>. Para la valoración posterior, prevén que la empresa elija entre dos alternativas: coste o valor razonable; aunque hay discrepancias entre ambas normas. La NIC 16 establece como tratamiento preferente continuar la valoración al coste<sup>213</sup> y como tratamiento alternativo permitido su contabilización en base al valor revalorizado que corresponde con el valor razonable, en la fecha de la revalorización, menos la amortización acumulada

<sup>206</sup> En el apéndice A de la NIC 40 puede verse un árbol de decisión que resume cómo la empresa procede a determinar qué norma, NIC 16, 40 ó 2, tiene que aplicar a los diferentes inmuebles que integran el patrimonio.

<sup>207</sup> A pesar de que, como se indicó anteriormente, a partir de 2001, con la creación del IASB las normas contables internacionales pasan a denominarse NIIF, nosotros hemos optado por referirnos a las mismas con las siglas NIC, nombre con el que fueron publicadas inicialmente por el IASC. La NIC 16 fue aprobada en marzo de 1982 bajo el título de “Contabilización del Inmovilizado Material” siendo revisada en 1993 recibiendo entonces la denominación de “Inmovilizado Material”. Posteriormente, han sido modificados algunos de sus párrafos debido a la aprobación de otras normas internacionales, recibiendo una última revisión en 1998, de aquí que tenga vigencia para los estados financieros de ejercicios que hayan comenzado a partir del 1 de julio de 1999. No obstante, en 2003, junto con otras normas, fue objeto de revisión por parte del IASB para su mejora. No haremos referencia a estas últimas porque en la fecha de realización de este trabajo no habían sido adoptadas por la Unión Europea aunque el European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) ya ha recomendado su adopción a la Comisión Europea. Véase carta del EFRAG a la Comisión Europea al respecto.

<sup>208</sup> Como dueña o arrendataria en un arrendamiento financiero.

<sup>209</sup> Fue aprobada por el Consejo del IASC en marzo de 2000 siendo de aplicación a los estados financieros que hayan comenzado a partir de 1 de enero de 2001. Sustituye a la NIC 25. Contabilización de las Inversiones y ha sido objeto de modificaciones por otras normas. En 2003, también fue objeto de mejora, aunque no haremos referencia a los nuevos aspectos porque, en la fecha de este trabajo, todavía no habían sido adoptadas por la Unión Europea aunque el EFRAG ya lo había recomendado a la Comisión. Véase carta del EFRAG a la Comisión Europea al respecto.

<sup>210</sup> Si los inmuebles están siendo construidos o mejorados por cuenta de terceras personas para su venta posterior le resulta de aplicación la NIC 11. Contratos de construcción.

<sup>211</sup> Para su reconocimiento como activo es necesario el cumplimiento de las dos condiciones siguientes: sea probable que proporcione beneficios económicos futuros a la empresa y su coste pueda ser valorado de forma fiable.

<sup>212</sup> En situaciones particulares, la incorporación del inmueble a la empresa se hará conforme al valor razonable. Véanse párrafos 21 y 22 de la NIC 16.

<sup>213</sup> Se corresponde con el coste de adquisición menos la depreciación acumulada practicada y el importe acumulado de cualquier pérdida por deterioro del valor que hayan sufrido a lo largo de su vida útil.

practicada posteriormente y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor<sup>214</sup> que haya sufrido el elemento. Sin embargo, la NIC 40 presenta una mayor predisposición a que la empresa opte por el valor razonable a los inmuebles de inversión<sup>215</sup>, al considerar este criterio más apropiado para reflejar los sucesos y transacciones de los inmuebles de inversión en los estados financieros de la empresa, lo que redundará en beneficio de los usuarios de la información contable para la toma de decisiones.

Un aspecto fundamental de este proceso, es la determinación del valor razonable, definido por estas normas como “la cantidad por la cual puede ser intercambiado un activo entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre”. La NIC 16 establece en el párrafo 30 que, “el valor razonable de los terrenos y edificios corresponderá al valor de mercado que un perito cualificado determine mediante la oportuna tasación”. Por su parte, la NIC 40 realiza un tratamiento más extenso de esta cuestión, quizás por su mayor predisposición a la adopción de este valor; en concreto, establece que el valor razonable del inmueble corresponderá al valor de mercado, al precio más probable que pueda obtenerse por él en el mercado en la fecha de elaboración del balance conforme a la definición de este valor dada en la norma. Asimismo, concreta todo un conjunto de aspectos que deben tenerse en cuenta para su fijación<sup>216</sup>. No obstante, en el párrafo 26, “recomienda a las empresas, pero no se les obliga, a determinar el valor razonable de sus inmuebles de inversión a partir de una tasación practicada por un experto independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de inmueble de inversión que está siendo valorado”.

En ambas normas se hace referencia a la determinación del valor razonable por los profesionales, de aquí que sea necesaria una coordinación importante entre las empresas y las entidades de tasación, al objeto de determinar el valor razonable adecuadamente. Esto requiere que en el epígrafe siguiente se analice lo fijado, al respecto, en el ámbito valorativo profesional.

#### 4. LA VALORACIÓN PROFESIONAL DE LOS BIENES INMUEBLES A NIVEL INTERNACIONAL

El International Valuation Standards Committee (IVSC)<sup>217</sup> es una organización no gubernamental, miembro de las Naciones Unidas. Realiza su trabajo en cooperación con los Estados Miembros y mantiene una relación con agencias internacionales<sup>218</sup> y con órganos emisores de normas, como el IASB, la IFAC y la IOSCO.

<sup>214</sup> Véase la NIC 36. Pérdidas por deterioro.

<sup>215</sup> En los párrafos 25, 26 y 49 de la NIC 40 se aprecia una mayor predisposición de esta norma por la adopción del valor razonable para las propiedades de inversión. En el apéndice B de esta norma, titulado “Fundamentos de las conclusiones”, se presentan las razones que llevaron al IASC a introducir el valor razonable a los instrumentos no financieros.

<sup>216</sup> Véanse párrafos 27 a 46 de la NIC 40. Esta norma parte de la siguiente premisa, párrafo 47, “las empresas serán capaces de determinar, de forma fiable y continuamente, el valor razonable de un inmueble de inversión”. No obstante admite, en este mismo párrafo, que hay situaciones excepcionales donde la valoración del inmueble se realizará en base al modelo del coste, al no poder determinarse adecuadamente el valor razonable.

<sup>217</sup> Su traducción al español corresponde a Comité Internacional de Normas de Valoración. A finales de los setenta, la globalización de los mercados y la divergencia de normativa valorativa en los distintos países motivó que miembros del comité técnico del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y representantes de organizaciones profesionales de tasadores de EE.UU. iniciaran un diálogo que concluyó con la creación del International Assets Valuation Standards Committee (TIAVSC) en 1981. En 1994, cambio de nombre por International Valuation Standards Committee, tal y como se le conoce a partir de ese momento. Actualmente, está formado por asociaciones profesionales de valoración de unos cincuenta países. España está presente mediante la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA).

<sup>218</sup> Tales como la OCDE, el Banco Mundial, el Fondo Monetario Internacional, la Organización Mundial del Comercio, la Comisión de la Unión Europea, y el Banco Internacional de Liquidaciones.

Entre sus objetivos se encuentra elaborar y publicar Normas Internacionales de Valoración (NIV)<sup>219</sup> que permitan valorar diferentes bienes para un amplio conjunto de finalidades. El IVSC entiende que estas normas tienen que complementarse y apoyarse mutuamente con las normas nacionales de los distintos países miembros, debiendo eliminarse las diferencias que puedan existir entre ambos conjuntos de normas. Cabe pensar que se trataría de un proceso de armonización similar al que ha ocurrido en el ámbito contable. Asimismo, resulta especialmente relevante que desde este organismo se haya instado a los profesionales de la valoración a aplicar, cuando resulte oportuno, las normas contables correspondientes, poniendo de relieve la existencia de alguna divergencia o conflicto entre las mismas.

Entre las aportaciones realizadas por el IVSC al ámbito de la valoración profesional cabe destacar:

- Conceptos y principios generales de valoración. Constituyen el cuerpo de conocimiento de los métodos y prácticas de valoración, favoreciendo su entendimiento y aplicación entre las diferentes disciplinas profesionales.
- Código de conducta. Características de los profesionales encargados de la valoración.
- Normas. Establecen las bases valorativas.
- Aplicaciones. Exponen el modo de realizar la valoración para ciertas finalidades.
- Recomendaciones. Suministran una guía para resolver los problemas específicos de valoración y para aplicar las normas a determinadas situaciones y actividades, complementando y ampliando lo indicado en las normas y aplicaciones.

En concreto, nosotros haremos referencia a lo dispuesto en la Aplicación nº 1. Valoración para informes financieros<sup>220</sup>, en la que se exponen los principios a aplicar cuando se preparan valoraciones para los estados financieros y relacionadas con la contabilidad de empresas<sup>221</sup>; y en la Recomendación nº 1. Valoración de bienes inmuebles<sup>222</sup>, que pretende ampliar los conceptos fundamentales de la valoración para su mejor comprensión en la valoración de los bienes inmuebles.

La Aplicación nº 1 se desarrolla en el contexto del IASB haciendo referencia a los conceptos y definiciones relacionados con la valoración contenidos en la normativa contable internacional. En concreto, en el párrafo 2.3 de la misma, se establece la posibilidad de aplicar estas normas internacionales de valoración para la determinación de los valores a presentar en los estados financieros de las empresas. Se pone de manifiesto la relación necesaria entre ambos ámbitos que comentábamos en el apartado anterior. A este efecto, indica que la valoración se realizará en base a los siguientes criterios<sup>223</sup>:

- Propiedades no especializadas, incluyendo las que tienen que venderse globalmente<sup>224</sup> (hoteles, gasolineras, restaurantes, etc.), serán valoradas sobre la base de valor de mercado de acuerdo con la Norma nº 1. Valoración basada en el valor de mercado.

---

<sup>219</sup> En adelante, nos referiremos a las mismas con estas siglas que corresponden a la traducción en español de la expresión inglesa International Valuation Standard (IVS). También son conocidas como Generally Accepted Valuation Principles (GAVP), traducidos como Principios de Valoración Generalmente Aceptados. El IVSC publica estas normas desde 1985, representando las prácticas aceptadas en la profesión de la valoración.

<sup>220</sup> Esta aplicación es efectiva a partir del 30 de abril de 2003.

<sup>221</sup> La aplicación de estas bases de valoración es igual en el ámbito contable privado o público. No obstante, el IVSC podría elaborar una aplicación dirigida a las necesidades de los activos del sector público y su tratamiento por las International Public Sector Accounting Standards (IPSAS).

<sup>222</sup> Esta recomendación, revisada en 2003, es efectiva a partir del 30 de abril de 2003.

<sup>223</sup> Véase apartado nº 5 de esta Aplicación.

<sup>224</sup> Se trata de hoteles, gasolineras, restaurantes, etc.

- Propiedades especializadas se valorarán usando el coste de reposición depreciado<sup>225</sup>, de acuerdo con la Norma nº 2. Valoración basada en otros valores ajenos al mercado. Esta norma pretende identificar y explicar las bases de valor ajenas al valor de mercado y establecer las normas para su aplicación, diferenciándolas del valor de mercado.

Por su parte, la Recomendación nº 1, presenta a los tasadores un esquema de las etapas a seguir en el proceso de valoración que le permitirá determinar el valor final del bien inmueble. Propone los siguientes métodos de valoración:

1. Método del coste. Establece el valor del bien inmueble mediante la estimación del coste que supondría adquirir el suelo y la construcción de nuevo. Si se trata de una propiedad usada, a este valor de reposición habría que restarle la depreciación debida a un deterioro físico, una obsolescencia técnica o económica.
2. Método de comparación de ventas. Este método comparativo considera las ventas de propiedades similares o sustitutas e información referente al mercado, y establece un valor estimado mediante procesos que implican comparaciones.
3. Método de capitalización de ingresos. Este enfoque comparativo considera la información de ingresos y gastos de la propiedad que se tasa y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

De acuerdo con estas NIV, las valoraciones basadas en el mercado o ajenas a éste pueden aplicar los mismos métodos, aunque la información empleada en cada caso será diferente, de acuerdo con las características de cada uno de ellos. La experiencia y capacitación del tasador, las normas locales, los requerimientos del mercado y la información disponible se combinan para determinar qué método o métodos se aplicarán. Estos resultados serán ponderados y reconciliados por el tasador para determinar el valor final del bien inmueble. Dicho proceso lleva implícito una importante dosis de subjetividad que deberá ser limitada para conseguir unas estimaciones objetivas.

Así, queda patente la predisposición de las NIV por emplear valores de mercado en los estados financieros, siempre que las características de la propiedad y el mercado lo permitan y, el determinar a los tasadores el modo en que deben determinar estos valores. No obstante, es necesario que siga trabajando en la coordinación de ambos ámbitos y se avance en una especificación más clara y objetiva del cálculo del valor razonable. Muestra de este trabajo del IVSC por conseguir unas normas adaptadas a las diferentes finalidades y acordes con otros ámbitos, como la contabilidad, la tenemos en una de sus últimas actuaciones. El interés por conseguir una valoración adecuada para las propiedades ocupadas por el propietario para el ámbito contable, junto con las mejoras introducidas en la NIC 16 y el borrador que ha emitido el FASB, en 2004, acerca de la “Medida del valor razonable”, le han llevado a considerar la incorporación de un valor en uso en la Norma nº 1. Valoración basada en el valor de mercado. Concretamente, se trata del valor de uso continuado<sup>226</sup> que se emplearía para determinar el valor razonable por el que figuren en los estados financieros las propiedades que posee una empresa y que están ocupadas por la misma<sup>227</sup>.

---

<sup>225</sup> Se define por esta norma como una estimación del valor de mercado para el suelo más los costes brutos de reposición de las edificaciones menos las deducciones por deterioro físico y todas las formas pertinentes de obsolescencia y optimización.

<sup>226</sup> Traducción al español de la expresión en inglés *Continuing Use Value (CUV)*.

<sup>227</sup> Véase el documento del IVSC (2004).

## 5. LA VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES EN LA NORMATIVA ESPAÑOLA

Hasta ahora se ha hecho referencia al ámbito internacional, por lo que, a partir de este momento, nos centramos en el caso español, determinando cuál es su situación actual en base al Plan General de Contabilidad y a las correspondientes Resoluciones del ICAC.

El Plan General de Contabilidad, atendiendo a su uso, califica los bienes inmuebles en: inmovilizado, cuando sirven de forma duradera a la actividad de la empresa, y, existencias si constituyen el objeto de intercambio en su actividad habitual. En el caso de su consideración como inmovilizado, cabe matizar un aspecto, cuando los bienes inmuebles son propiedad de la empresa se incluyen en el subgrupo 22. Inmovilizado material o subgrupo 23 si se encuentran en curso; sin embargo, cuando se dispone de ellos por un arrendamiento financiero, se consideran inmovilizado inmaterial, presentándose en el cuenta 217. Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero, que recoge el valor del derecho de uso y de opción de compra sobre los bienes que la empresa utiliza en régimen de arrendamiento financiero. Por tanto, en España no se dispone de la figura de propiedad de inversión prevista en las NIIF.

En concordancia con lo expuesto a nivel internacional dirigimos nuestra atención al inmovilizado. De acuerdo con la norma de valoración 2ª del Plan General de Contabilidad, los bienes inmuebles calificados como inmovilizado material deberán valorarse al precio de adquisición o coste de producción<sup>228</sup>; y, cuando su adquisición sea a título gratuito, el precio de adquisición se corresponderá con su valor venal<sup>229</sup> en ese momento. Esta norma prevé que, posteriormente<sup>230</sup>, se proceda a las correcciones de valor del inmovilizado material<sup>231</sup> al objeto de “atribuir a cada elemento de inmovilizado material el inferior valor de mercado que le corresponda al cierre de cada ejercicio, siempre que el valor contable del inmovilizado no sea recuperable por la generación de ingresos suficientes para cubrir todos los costes y gastos, incluida la amortización”. Menciona expresamente las amortizaciones, las provisiones y las pérdidas de carácter irreversible<sup>232</sup>.

Respecto a los derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero, la norma de valoración 5ª. Normas particulares sobre inmovilizado inmaterial establece que el arrendatario procederá a su registro cuando, por las condiciones económicas del arrendamiento financiero<sup>233</sup>, no existan dudas razonables de que se va a ejercitar la opción de compra. En este caso, se procederá a la contabilización de estos derechos por el valor al contado del bien debiendo amortizarse atendiendo a la vida útil del inmueble objeto del contrato<sup>234</sup>.

<sup>228</sup> La Resolución de 30 de julio de 1991, del ICAC, por la que se dictan normas de valoración del inmovilizado material, prevé situaciones especiales de adquisición en las que se atenderá al valor de mercado para la valoración de los bienes inmuebles.

<sup>229</sup> Se define este valor como el precio que se presume estaría dispuesto a pagar un adquirente eventual teniendo en cuenta el estado y el lugar en que se encuentre dicho bien.

<sup>230</sup> Normalmente coincide con el cierre del ejercicio.

<sup>231</sup> Ver párrafo 5 de la norma de valoración 2ª del Plan General de Contabilidad.

<sup>232</sup> Dichas correcciones valorativas son desarrolladas en la Resolución de 30 de julio de 1991, del ICAC, por la que se dictan normas de valoración del inmovilizado inmaterial. Atienden a la aplicación del principio de prudencia por el que “únicamente se contabilizarán los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio. Por el contrario, los riesgos previsibles y las pérdidas eventuales con origen en el ejercicio o en otro anterior, deberán contabilizarse tan pronto sean conocidas”.

<sup>233</sup> En la Resolución de 21 de enero de 1992, del ICAC, por la que se dictan normas de valoración del inmovilizado material, se desarrollan los aspectos relacionados con el arrendamiento financiero.

<sup>234</sup> En la fecha de ejercicio de la opción de compra, el valor de los derechos registrados y su correspondiente amortización acumulada se dará de baja en cuentas, pasando a formar parte del valor del bien adquirido.



Por tanto, en el Plan General de Contabilidad y las Resoluciones del ICAC, también encontramos referencias a los valores de mercado, pero con una particularidad diferenciadora de las NIIF, sólo se procederá a corregir el valor del bien inmueble cuando en libros figure por un importe superior al de mercado, mientras que en las normas internacionales vimos como si la empresa adopta el método del valor razonable, valorará sus bienes inmuebles de acuerdo con el mismo, independientemente del signo, positivo o negativo, de la revalorización. Además, no se especifica en el ámbito contable cómo determinar el valor de mercado de estos bienes inmuebles, por lo que cabría preguntarse si es fijado por las empresas o se emplean los servicios de profesionales.

La situación anterior ya plantea interrogantes en este momento, así que, en un futuro, con la adaptación de las NIIF, adquirirá mayor relevancia. Este hecho quedaba recogido en el Libro Blanco por la Comisión de Expertos (2002) que recomendaba, en el caso de que hubiese dudas acerca del valor razonable, “que no se refleje por este valor en balance, sin perjuicio de que siempre que se obtengan tasaciones racionales y de calidad, las empresas puedan incluir esta información en las notas que acompañan a los estados financieros”. Además, para el caso de la valoración a valor razonable de los instrumentos financieros<sup>235</sup>, la Comisión recomendaba “determinar de forma muy clara las condiciones de valoración, definiendo de forma precisa qué es y cuándo se da un mercado activo, para utilizar sus precios como forma de medida, y estableciendo qué modelos valorativos alternativos pueden ser objeto de utilización en caso de no existir este tipo de mercado”. Unas instrucciones claras y concretas de este tipo, serían requeridas para la valoración de los bienes inmuebles en caso de adoptarse el modelo de valor razonable.

Por tanto, parece quedar claro que son necesarias modificaciones notables de la normativa contable española para su adaptación a las NIIF, sobre todo relacionadas con la determinación del valor razonable de los bienes inmuebles y su incorporación en la información contable de la empresa. En el epígrafe siguiente se ve lo que hay previsto a nivel profesional en España.

## 6. LA VALORACIÓN PROFESIONAL DE LOS BIENES INMUEBLES EN ESPAÑA

A nivel internacional, se ha visto como se dispone de un organismo, el IVSC, encargado de elaborar un conjunto de normas, en base a las cuales, los tasadores realizan su trabajo; se disponen de unas normas generales a las que se han añadido especificaciones concretas para algunas finalidades y elementos, entre los que se encuentran, la información a suministrar en los estados financieros y los bienes inmuebles. En España, la situación es diferente, se dispone de unas normas para las diferentes finalidades: urbanísticas, fiscales, financieras, etc. No hay indicaciones concretas para la valoración de los bienes inmuebles para los estados financieros. No obstante, dada por la analogía que puede presentar con nuestro tema de estudio, haremos referencia a lo previsto en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras<sup>236</sup>. Esta Orden pretende determinar el valor de tasación<sup>237</sup> de los bienes

<sup>235</sup> La Comisión de Expertos incidió más en la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros porque consideraba que la aplicación de este valor en otros activos que no disponen de un mercado regulado se hace más difícil. De aquí que solo recomendase la aplicación de este valor en los bienes inmuebles cuando “se dan transacciones con terceros, partes vinculadas y aportaciones de capital. Así, tanto en el caso de las permutas de elementos diferentes entre sí como en el caso de las fusiones, escisiones y aportaciones de capital en especie”.

<sup>236</sup> Se estructura en cuatro títulos dedicados respectivamente a: disposiciones generales, disposiciones técnicas encaminadas a la determinación del valor de tasación de los distintos objetos de valoración y para las distintas finalidades; disposiciones formales encaminadas a la elaboración del informe y certificado en los que se formalizará el correspondiente valor de tasación; y una serie de disposiciones cuyo

inmuebles y determinados derechos, cuando se utilice para alguna de las finalidades siguientes: garantía hipotecaria de créditos o préstamos; cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras; determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones.

Las valoraciones realizadas conforme a esta Orden deberán respetar los principios incluidos en la misma<sup>238</sup>. Para el cálculo del valor de tasación admite la utilización de los métodos técnicos de valoración siguientes: del coste, de comparación, de actualización de rentas y residual, que permitirán obtener el valor de mercado<sup>239</sup>, el valor hipotecario<sup>240</sup> y el valor de reemplazamiento<sup>241</sup>. Los métodos se corresponden con los fijados por las NIV, a excepción del último, el residual. De la aplicación de los dos procedimientos previstos para este método en la Orden, dinámico y estático, se obtendrá un valor, conocido como residual, que será considerado en la determinación del valor de mercado o valor hipotecario del correspondiente bien inmueble. En el método residual dinámico, el valor residual se determina por diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado. En el estático, el valor del inmueble se determina en base al valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado, el margen neto del promotor y los pagos necesarios. Esta Orden especifica para cada método, los bienes inmuebles a los que resulta de aplicación, los requisitos a cumplir para su utilización y el procedimiento para su cálculo<sup>242</sup>; asimismo, establece cuál de los valores obtenidos por los diferentes métodos será el valor de tasación para cada bien inmueble.

Estas instrucciones son de una importancia capital para alcanzar unos valores objetivos. Por ello, en la futura determinación del valor razonable de los bienes inmuebles para los estados financieros, habrá que tener presente este aspecto ya que, en caso contrario, podrían presentarse situaciones paradójicas como las que se muestran en el cuadro 1, resumen de un caso real, donde para un mismo bien inmueble se presenta, junto a su valor contable, los valores determinados por dos tasadores independientes<sup>243</sup> y en base a dos métodos distintos: comparación y actualización de rentas. Ante este escenario, comprobamos que los valores obtenidos difieren notablemente del coste, a lo que se añade otro hecho muy significativo, que también hay diferencias notables entre ellos. De aquí que sea necesario determinar qué valor es el que se adoptará como valor razonable a incluir en los estados financieros. Caso contrario, la volatilidad de las valoraciones puede hacer cuestionar fundadamente la oportunidad de aplicación de criterios distintos al del coste.

---

ámbito de aplicación se limita a la valoración para la cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras y para la determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectivas inmobiliarias.

<sup>237</sup> Se corresponde con el valor que la presente orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar.

<sup>238</sup> Véase artículo 3 de esta Orden.

<sup>239</sup> Se define como “el precio al que podría venderse el inmueble, mediante un contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones de mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta”.

<sup>240</sup> Se trata del “valor del inmueble determinado para una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes”.

<sup>241</sup> Puede ser bruto o neto. En el primer caso, corresponde a “la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales. El neto se obtiene deduciendo del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

<sup>242</sup> Véanse los artículos 15 a 42 de esta Orden.

<sup>243</sup> Datos obtenidos gracias a la amabilidad de las empresas TINSA y Cohispania, que nos han proporcionado las tasaciones que figuran.

## ACCOUNTING TRENDS

Cuadro 1. Valoración de un bien inmueble por diferentes tasadores y métodos

	Valor contable	Método de comparación	Método de actualización de rentas
Tasador 1	37.616,82	140.200	120.202,67
Tasador 2	37.616,82	148.000	157.650

Por consiguiente, la aplicación de las NIIF en España supondrá una importante oportunidad de trabajo para los profesionales de la valoración, ya que muchas de las empresas recurrirán a sus servicios para la fijación del valor razonable de los bienes inmuebles. Sin embargo, para que esto ocurra así, en España se requiere un esfuerzo normalizador en el ámbito valorativo profesional para conseguir una armonización con las necesidades de la contabilidad, información relevante y fiable.

### 7. CONCLUSIONES

A lo largo de este trabajo hemos visto cómo el proceso de armonización contable internacional ha supuesto importantes variaciones en la valoración de los bienes inmuebles, calificados como inmovilizado material o propiedades de inversión, con la incorporación del valor razonable a los mismos. Este hecho ha dejado patente la necesidad de una interrelación del área contable y la valoración profesional. En el cuadro 2 se recoge un resumen de la valoración contable y profesional de los bienes inmuebles, reconocidos como activos fijos, a nivel internacional y español.

Cuadro 2. Valoración de los bienes inmuebles a nivel internacional y español

		Nivel internacional	España
Aspectos contables	Valoración inicial	Coste	Precio de adquisición
	Valoración posterior	Se admite elegir entre coste y valor razonable (basado en el mercado)	Correcciones valorativas cuando el valor de mercado sea inferior al importe por el que está contabilizado
	Determinación valor de mercado	Por la empresa o mediante profesionales cualificados.	No hay referencias.
Valoración profesional		Prevista la valoración de inmuebles para estados financieros	No hay normas específicas para la finalidad de estados financieros

Las NIIF y la normativa española, Plan General de Contabilidad y Resoluciones del ICAC, coinciden en realizar la valoración inicial de estos bienes inmuebles de acuerdo con su coste o precio de adquisición, ambos términos pueden considerarse similares. Sin embargo, en la valoración posterior, surgen notables diferencias; ya que las NIIF admiten que las empresas realicen la valoración de estos activos por el valor razonable y las españolas sólo permiten a las empresas contabilizar las correcciones valorativas derivadas de un valor de mercado inferior al importe por el que aparecen recogidas en balance.

Desde el ámbito internacional se aconseja a las empresas recurrir a las valoraciones realizadas por profesionales, lo que requiere una coordinación de ambos ámbitos y, además, una especificación muy clara de cómo determinar el valor razonable, ya que, hemos visto que pueden obtenerse distintos valores para un mismo inmueble. En el caso español, no encontramos referencias en el ámbito profesional para la finalidad de los estados financieros, por lo que es mucho mayor el camino que queda por recorrer en este sentido, de aquí que, junto con los cambios previstos en el ámbito contable, también es necesario que, desde el ámbito valorativo, se realicen acciones al respecto. Asimismo, este hecho abre un campo indudable de trabajo a los tasadores profesionales.

A lo anterior, cabría añadir algo más. La fijación de unas normas de esta naturaleza permitiría que se pudiese garantizar su cumplimiento, ya que, no debemos olvidar que la información de las empresas es empleada por miles de usuarios en la toma de decisiones. Esta tarea de supervisión podría recaer en los auditores. Por último, nos gustaría concluir este trabajo diciendo que el proceso de armonización contable va a suponer en relación a los bienes inmuebles numerosos cambios en el ámbito contable y, a su vez, en el de la valoración profesional; pero, si se llevan a cabo adecuadamente pueden incidir en una información más relevante para la toma de decisiones, por lo que debemos estar preparados para las nuevas situaciones y posibilidades que se nos presentan.

## BIBLIOGRAFÍA

- Cea, J.L. (1973): “Los principios de valoración en la doctrina contable: Su aplicación”. Revista Española de Financiación y Contabilidad, vol II, nº 4, p. 143-198.
- Cea, J.L. (2000): “La regulación contable española y el modelo normativo IASC: Un debate sobre su adaptación”. Partida Doble, nº 116, p. 4-17.
- Cea, J.L. (2002): “En el umbral de la reforma de la regulación contable española ante la adaptación del modelo IASB. Algunas reflexiones desde una discrepancia parcial pero sustancial con el Libro Blanco de la reforma”. Revista Española de Financiación y Contabilidad, nº 236, p. 153-198.
- European Financial Reporting Advisory Group, EFRAG (2004): Carta a la Comisión Europea sobre la adopción de la revisión de las NICs publicada el 18 de diciembre de 2003. Consultada en <http://www.efrag.org/doc/1828-EFRAGEndorsementImprovedIAS.doc> el 6 de junio de 2004.
- Financial Accounting Standards Board, FASB (1978): Objectives of financial reporting by business enterprises. FASB Concepts Statement nº 1, November.
- García-Olmedo, R. (2003): “El proceso de armonización contable internacional”. Resumen del tema presentado al segundo ejercicio para la plaza de Catedrático de Escuela Universitaria. Universidad de Granada, Granada, mayo.
- Giner, B. (2003): “El nuevo proceso de regulación contable en Europa: Cambios en el proceso y en las normas”. Revista de la Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas, nº 65, p. 13-16.
- Gonzalo Angulo, J.A. (2000): “Algunos retos de la información contable: La adaptación al marco conceptual y el objetivo de la comparabilidad internacional”. Curso sobre Valoración de empresas y medición de intangibles. Curso de verano de la Universidad Complutense de Madrid, El Escorial.
- Huerta, J. (2003): “Nota crítica sobre la propuesta de reforma de las normas de contabilidad”. Partida Doble, nº 142, p. 24-27.
- Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, ICAC (2002a): Informe sobre la situación actual de la contabilidad en España y líneas básicas para abordar su reforma (“Libro Blanco” para la reforma de la contabilidad en España). ICAC, Madrid.
- International Accounting Standards Committee, IASC (2001): Normas Internacionales de Contabilidad. CISSPRAXIS, Madrid.
- International Valuation Standards Committee, IVSC (2003): International Valuation Standards. IVSC, London.
- International Valuation Standards Committee, IVSC (2004): “Valuation of assets for financial statements”. Position Statement. January. Consultado en <http://www.ivsc.org/pubs/index.html> el 1 de marzo de 2004.
- International Valuation Standards Committee, IVSC (2004): New valuation basis proposed in response to revised International Accounting Standards. News release, 4 february. Consultado en <http://www.ivsc.org/news/2004/0204nr.pdf> el 1 de marzo de 2004.
- López Combarros, J.L. (2003): “Principales aspectos de la reforma legal de la contabilidad en España”. Revista de la Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas, nº 64, p. 4-5.
- Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social. Boletín Oficial del Estado nº 313 de 31 de diciembre de 2003.

## ACCOUNTING TRENDS

Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. BOE nº 85, de 9 de octubre de 2003.

Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad. BOE nº 310, de 27 de diciembre de 1990.

Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002 relativo a la aplicación de las NIC. Publicado en el Diario Oficial de las Comunidades Europeas el 11 de septiembre de 2002.

Reglamento (CE) nº 1725/2003 de la Comisión de 29 de septiembre por el que se adoptan determinadas Normas Internacionales de Contabilidad de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo. Publicado en el Diario de la Unión Europea el 13 de octubre de 2003.

Resolución de 30 de julio de 1991, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de valoración del inmovilizado material. BOE nº 16, de 18 de enero de 1992.

Resolución de 21 de enero de 1992, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de valoración del inmovilizado inmaterial. BOE nº 84, de 7 de abril de 1992.