

La incidencia del valor razonable de los bienes inmuebles en los estados contables de una empresa

M^a Carmen Pérez López
Lázaro Rodríguez Ariza
Andrés Navarro Galera

Universidad de Granada

La adopción de las normas emitidas por el IASB ha supuesto novedades, entre ellas, la admisión del valor razonable para los bienes inmuebles. En este trabajo, sobre la base de una investigación empírica centrada en una empresa, analizamos las diferencias de este criterio con el coste histórico, la posible existencia de subjetividad en su cuantificación y la incidencia de su aplicación en el contenido informativo de los estados financieros de una empresa.

1. Cambios en la valoración de los bienes inmuebles

Las normas emitidas por el IASB, concretamente la NIC 16. *Inmovilizado material* y la NIC 40. *Inversiones inmobiliarias* permiten a la empresa elegir valorar posteriormente sus bienes inmuebles en base a dos criterios: coste histórico o valor razonable.

Las normas internacionales establecen las líneas generales a seguir en la determinación del valor razonable de estos inmuebles, destacando el valor de mercado siempre que esté disponible. Si esto no fuese posible, se haría mediante su comparación con inmuebles de similares características, y si esta última posibilidad tampoco pudiese aplicarse habría que recurrir a otros métodos basados en el coste o en la renta. También, estas normas aconsejan a las empresas utilizar los servicios de expertos profesionales independientes para la cuantificación del valor razonable. En el ámbito profesional, el método de comparación es el que habitualmente suele emplearse para determinar el valor de mercado de los bienes inmuebles.

Partiendo de esta situación, hemos realizado un estudio empírico para:

- 1) Comprobar la importancia de las diferencias cuantitativas de los valores de los bienes inmuebles basados en el coste histórico y los obtenidos en el mercado.
- 2) Obtener evidencia empírica sobre la posible incidencia de criterios subjetivos en la valoración de los bienes inmuebles, a través del análisis de diferencias estadísticamente significativas entre los valores de mercado.
- 3) Estudiar la repercusión que, sobre el contenido informativo de los estados financieros, puede ocasionar la aplicación del valor razonable en el registro contable de los bienes inmuebles.

2. Metodología de trabajo

Son diversos los trabajos realizados en torno a las normas del IASB, centrándose algunos de ellos en la aplicación de estas normas por las diferentes empresas, la adopción del valor razonable a diferentes áreas o los factores que inciden en una revalorización de activos así como la influencia de ésta en los rendimientos y cotización

de las acciones de la empresa –Corona et al. (2003), Courtenay y Cahán (2004), García y Zorio (2002), Libro Blanco (2002), Mazars (2003), Navarro García (2004) y PriceWaterhouseCoopers (2002), entre otros–. Sin embargo, nosotros en este trabajo nos centramos en una temática concreta, la cuantificación del valor razonable y en la incidencia que su aplicación tiene en los estados financieros de una empresa. En Lorca (2004) se refleja la incidencia de la aplicación de las normas internacionales en el análisis de los estados financieros, pero no se hace una referencia específica al valor razonable de los bienes inmuebles.

Para la realización de este estudio hemos solicitado la colaboración de una empresa inmobiliaria constituida en 1987 en Granada capital. Cumpliendo con el deseo expreso de esta entidad, vamos a preservar en todo momento su identidad, dirigiéndonos a ella como empresa objeto de estudio. Ésta nos ha proporcionado sus cuentas anuales para el ejercicio 2003, así como información acerca de los inmuebles incorporados en el mismo.

Dada la comentada ausencia de un mercado organizado, activo y líquido para los bienes inmuebles donde disponer del valor de mercado de los mismos, hemos requerido la participación de dos empresas de tasación independientes –Cohispania y Tinsa, S.A.– que han estimado el valor de mercado de los inmuebles de la empresa objeto del estudio.

La muestra ha consistido en un total de 87 inmuebles de diferentes tipologías (viviendas, cocheras, trasteros, locales y naves industriales) para los cuales las dos empresas de tasación han fijado su valor de mercado conforme al método de comparación.

Una vez conseguidos los valores, el estudio ha sido estructurado en dos partes. En una primera, hemos realizado un análisis de las diferentes valoraciones disponibles de los bienes inmuebles, concretamente, coste histórico –importe por el que figura el bien inmueble en el balance de la empresa–, tasación 1 y tasación 2 –valor de mercado asignado al bien inmueble por el tasador 1 y el tasador 2, respectivamente, conforme al método de comparación–. En segundo lugar, analizamos la repercusión que la aplicación del valor razonable en el registro contable de los bienes inmuebles puede tener sobre el contenido informativo de los estados financieros.

Somos conscientes de las limitaciones de este estudio derivadas de la consideración de un conjunto de inmuebles pertenecientes a una única empresa y a su valoración por dos tasadores independientes. No obstante, razones de economicidad han impedido la realización de un trabajo más amplio, agradeciendo en todo momento la aportación de datos realizada por la empresa de forma altruista y las valoraciones gratuitas realizadas por ambas empresas de tasación cuyo coste en el mercado ascendería, aproximadamente, a unos 18.000€ cada una de ellas.

3. Resultados obtenidos

Como ya comentamos anteriormente, este estudio estaría integrado por dos partes, de forma que, en primer lugar presentaremos los resultados relacionados con el análisis de las diferentes valoraciones de los bienes in-

muebles de la empresa y, en segundo lugar, incorporaremos el valor de mercado de los inmuebles a los estados financieros de la empresa objeto de estudio para, seguidamente, analizar su incidencia en los mismos.

3.1. Análisis de las distintas valoraciones¹

El análisis de las diferencias entre los tres valores de cada inmueble, aplicando la prueba T de muestras correlacionadas, nos revela diferencias estadísticamente significativas (a un nivel de significación del 5%) entre el coste histórico y las tasaciones 1 y 2 ($S=0,000$) y también entre la tasación 1 y la tasación 2 ($S=0,004$).

Los resultados de esta parte del estudio ponen de manifiesto que los valores de los bienes inmuebles conforme al coste histórico son estadísticamente diferentes a los obtenidos conforme al mercado tanto en la tasación 1 como en la tasación 2. Asimismo, revela la incidencia de criterios subjetivos en la valoración de los bienes inmuebles, ya que las diferencias entre la tasación 1 y la tasación 2, elaboradas ambas siguiendo el método de comparación, son estadísticamente significativas. Por ello, serían necesarias especificaciones más precisas en relación a la cuantificación del valor razonable que evitasen estas discrepancias.

3.2. Incorporación del valor razonable de los bienes inmuebles en los estados financieros

Por último, reelaboraremos los estados contables, balance y cuenta de pérdidas y ganancias, de la empresa objeto de estudio, incorporando valores de mercado para conocer la incidencia que tienen en su contenido informativo y, consecuentemente, en algunos de los ratios económico-financieros.

El análisis realizado anteriormente nos ha puesto de manifiesto diferencias entre las valoraciones de mercado realizadas por los dos profesionales independientes de acuerdo con el método de comparación. Dado que no tenemos ningún factor que justifique la mayor calidad de una u otra, hemos considerado como una opción adecuada que la media de ambas tasaciones constituya el valor razonable de los bienes inmuebles para su incorporación a los estados financieros de la empresa objeto de estudio.

Las normas internacionales diferencian el tratamiento realizado de los bienes inmuebles para uso propio –inmovilizado– y los de inversión, sin embargo, nosotros para la empresa objeto de estudio no disponemos de especificaciones claras a este respecto, por ello, hemos tenido que basarnos en unas hipótesis de partida. En concreto, y por homogeneidad con la estructura de estas normas, hemos considerado los tres escenarios siguientes:

- Escenario A. Todos los inmuebles de la empresa son para uso propio –inmovilizado– incluyendo la variación en reservas.

1. Para la realización de estos análisis se ha utilizado el paquete de software SPSS versión 12.0.

Las normas internacionales aconsejan cuantificar el valor razonable utilizando los servicios de expertos profesionales independientes

- Escenario B. Todos los inmuebles de la empresa son para inversión, reflejando contablemente la variación en resultados.
- Escenario AB. Una parte de los inmuebles son de uso propio incorporando la variación en reservas, y otra de inversión, cuya variación será imputada a resultados.

Cuando se aplica el valor razonable por primera vez, las diferencias respecto al coste histórico se imputarían en todo caso a reservas, independientemente del destino del activo. Sin embargo, en este estudio hemos considerado distintas alternativas en la imputación de tales diferencias, puesto que lo que pretendemos es investigar la repercusión del valor razonable no solo en el balance sino también en la cuenta de pérdidas y ganancias. En cualquier caso, el escenario A incluye la imputación a reservas de cualquier variación, con independencia de que el

valor razonable sea aplicado por primera vez o en cualquier ejercicio posterior.

Previamente, a la aplicación del valor razonable a los inmuebles de la empresa hemos procedido a calcular los ajustes relacionados con la adopción de este criterio valorativo en cada uno de los escenarios previstos teniendo en cuenta la compensación de su amortización acumulada.

Para la reelaboración del balance y la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el escenario AB, dada la ausencia de indicaciones concretas por la empresa de cuáles son inmuebles destinados al uso propio y cuáles a inversión, hemos optado por considerar que los inmuebles que la empresa tenía arrendados a 31 de diciembre son destinados a inversión y el resto a uso propio.

A continuación procedemos a reelaborar el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias de la empresa para cada uno de los escenarios indicados realizando, seguidamente, un análisis patrimonial, financiero y económico de estos estados contables que pone de manifiesto cambios en un conjunto de magnitudes y ratios para la empresa objeto de estudio que aparecen recogidas en la tabla 1. A continuación, estudiaremos si estas diferencias son estadísticamente significativas, aplicando una prueba no paramétrica a dos muestras relacionadas, concretamente, la prueba de los rangos con signo de Wilcoxon².

Tabla 1 · Magnitudes y ratios que varían con la aplicación del valor razonable a los bienes inmuebles

	2003Ch	2003VrA	2003VrB	2003VrAB
1 Activo fijo/AT	72,08	75,7	75,7	75,7
2 Activo circulante/AT	27,9	24,3	24,3	24,3
3 Material neto/AT	5,5	17,7	17,7	17,7
4 Inmaterial neto/AT	0,43	0,38	0,38	0,38
5 Otro inmovilizado neto/AT	66,2	57,6	57,6	57,6
6 Fondos propios/PT	61	66	66	66
7 Exigible/No exigible	63	51	51	51
8 Fondo maniobra/AT	6	5	5	5
9 Activo total/Exigible	2,58	2,96	2,96	2,96
10 Ingresos de explotación	7.189.754	7.189.754	9.212.332	8.247.679
11 Resultado de explotación	1.648.754	1.648.754	3.671.333	2.706.679
12 Resultado actividades ordinarias	1.359.796	1.359.796	3.382.374	2.417.720
13 Resultado del ejercicio	1.000.566	1.000.566	3.023.145	2.058.491
14 Rentabilidad económica explotación	36	29,49	65,66	48,41
15 Rentabilidad económica total	14,28	12,43	25,42	19,22
16 Rentabilidad financiera	12,14	9,75	29,45	20,05

Fuente: Elaboración propia

2. Realizado con el paquete de software SPSS versión 12.0.

Las magnitudes y ratios contenidas en la tabla 1 pueden englobarse en dos conjuntos: un primero, formado por las nueve variables iniciales relacionadas con el análisis patrimonial y financiero, y que presentan para los tres escenarios los mismos valores, siendo éstos diferentes a los obtenidos aplicando coste histórico; y un segundo grupo, formado por las siete variables restantes relativas a la situación económica, en las que sí tienen lugar cambios entre los distintos escenarios. De este modo, intentamos

identificar la presencia de diferencias significativas en tres situaciones:

- a) Considerando todo el conjunto de variables de la tabla 1.

Los resultados de esta prueba para cada una de las combinaciones posibles entre los cuatro casos presentados son los recogidos en la tabla 2.

Tabla 2 - Significación de las diferencias de todas las magnitudes y ratios

	VrA-Ch	VrB-Ch	VrAB-Ch	VrB-VrA	VrAB-VrA	VrAB-VrB
S	0,433	0,023	0,034	0,018	0,011	0,017

Fuente: Elaboración propia

Tan solo en una de las combinaciones de escenarios analizadas no hay diferencias significativas, concretamente, entre los resultados obtenidos aplicando coste histórico y los derivados del escenario A, que recordemos consistía en la calificación de los inmuebles como inmovilizado. En el resto de los casos analizados las diferencias puestas de manifiesto sí son significativas, tanto del coste histórico con los escenarios A y AB, como las posibles combinaciones de los tres escenarios entre sí. Por tanto, podemos concluir de acuerdo con los datos de la muestra utilizada que, en todos los casos presentados, aparecen diferencias significativas excepto para la comparación coste histórico e inmuebles considerados inmovilizado.

- b) El conjunto formado por las nueve primeras variables relacionadas con el análisis patrimonial y financiero,

que presentan el mismo importe en los tres escenarios.

En este caso, tan solo se ha calculado si las diferencias son significativas entre los importes obtenidos valorando los inmuebles a coste histórico y cuando éstos son revalorizados, independientemente, del escenario considerado. Los resultados obtenidos ($S = 0,953$) indican que no hay diferencias significativas en este caso.

- c) El grupo formado por las siete últimas variables que corresponden a magnitudes y ratios del análisis económico.

Al aparecer en esta situación diferentes valores en los tres escenarios, hemos procedido a determinar si son significativas las diferencias puestas de manifiesto entre los diferentes escenarios entre sí y de cada uno de estos con el coste histórico.

Tabla 3 - Significación de las diferencias en las magnitudes relacionadas con el análisis económico

	VrA-Ch	VrB-Ch	VrAB-Ch	VrB-VrA	VrAB-VrA	VrAB-VrB
S	0,109	0,018	0,017	0,018	0,017	0,017

Fuente: Elaboración propia

La adopción del valor razonable supone diferencias significativas en las magnitudes y ratios de naturaleza económica si las variaciones son contabilizadas en resultados

Al igual que ocurre en el primer caso analizado, aparecen diferencias estadísticamente significativas entre las magnitudes calculadas en los cuatro casos previstos, con una excepción, el escenario A y el coste histórico.

4. Conclusiones

Teniendo en cuenta las limitaciones del estudio y que los resultados obtenidos no serían extrapolables a cualquier otra situación de características diferentes, este trabajo empírico nos ha puesto de manifiesto las siguientes conclusiones:

- En la empresa objeto de estudio, los valores de mercado de los bienes inmuebles cuantificados conforme al método más habitual –comparación– suponen una diferencia respecto al coste histórico, que resulta estadísticamente significativa al comparar este último cri-



terio con cada una de las dos tasaciones realizadas. Asimismo, aunque en la estimación del valor de mercado de los inmuebles los tasadores han seguido el mismo método, los importes resultantes son distintos y las diferencias estadísticamente significativas, lo que corrobora la incidencia de criterios subjetivos en la actividad profesional de valoración.

- La adopción del valor razonable para los bienes inmuebles de la empresa objeto de estudio supone un cambio en los importes de las magnitudes y ratios relacionados con el análisis patrimonial y financiero, respecto a los importes resultantes de aplicar el coste histórico, si bien las diferencias no son estadísticamente significativas. No obstante, el hecho de considerar como reservas y/o resultados las variaciones derivadas de la aplicación del valor razonable no afecta a la cuantía de estos indicadores financieros.
- Las magnitudes y ratios de naturaleza económica de la empresa estudiada, elaborados siguiendo coste histórico, se ven modificados cuando los bienes inmuebles son valorados conforme al valor razonable. Las diferencias entre estos indicadores son estadísticamente significativas cuando comparamos los valores obtenidos según el coste histórico con los resultantes de aplicar el valor razonable considerando las variaciones como resultados. Además, cuando se aplica el modelo del valor razonable, la consideración de los ajustes del valor razonable como reservas o resultados conduce a diferencias estadísticamente significativas en los valores de los ratios.

En definitiva, estamos ante un ámbito de indudables posibilidades al objeto de mejorar la utilidad de la información de las empresas para la toma de decisiones, pero requiere mejorar aspectos relacionados con la cuantificación de este criterio valorativo para conseguir que ésta sea lo más adecuada posible.

La NIC 16 y la NIC 40 admiten el valor razonable para los bienes inmuebles

Las diferencias entre coste histórico y valores de mercado son estadísticamente significativas

Bibliografía

Corona, E., Rico, E., García, F. y Villanueva, E. (2003): *Efectos económicos de la implementación de las normas del IASB a nivel sectorial*, en Sánchez Fernández de Valderrama, J.L. (dir.): *Estudio sobre los efectos de la aplicación de las normas contables del IASB a los sectores cotizados de la bolsa española*, Papeles de la Fundación, nº 3, Instituto Español de Analistas Financieros, Madrid, pp. 237-300.

Courtenay, S.M. y Cahan, S.F. (2004): *The impact of debt on market reactions to the revaluation of noncurrent assets*, Pacific-Basin Finance Journal, Vol. 12, nº 2, pp. 219-243.

García Benau, M.A. y Zorio Grima, A. (2002): *Características de las empresas europeas que aplican las normas del IASB: Evidencia empírica de cara al debate regulador en la nueva fase de armonización contable*, Revista Española de Financiación y Contabilidad, Vol. XXXI, nº 111, pp. 75-110.

Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, ICAC (2002): *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.

Lorca Fernández, P. (2004): *Incidencia de las Normas Internacionales de Contabilidad en el análisis*, Técnica Contable, nº 660, pp. 25-35.

Mazars (2003): *The impact that changing to IAS-IFRS will have on european companies: somewhere in between opportunities and complexity*, [en línea] <http://iasplus.deloitte.es/contenidos/pdfs/Estudio_Mazars_ias-ifrs.pdf> [con acceso el 10 de marzo de 2004].

Navarro García, J.C. (2004): *La implantación de la normativa IASB en España. Análisis de las evidencias empíricas*, XI Encuentro de Profesores Universitarios de Contabilidad, ASEPUIC, Granada.

Orden de 11 de mayo de 2001, por la que se modifican las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias. Boletín Oficial del Estado, 8 de junio de 2001.

PricewaterhouseCoopers (2002): 2005: *¿Estamos preparados o no?. Normas internacionales de contabilidad en Europa: la opinión de más de 650 directores financieros*, [en línea] <http://www.pwcglobal.com/es/esp/ins-sol/spec-int/IAS_2005_ahora.pdf> [con acceso el 3 de mayo de 2004].

Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, Boletín Oficial del Estado, nº 310, 27 de diciembre de 1990 (corrección de errores, BOE nº 63, de 14 de marzo de 1991).

Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002.

Reglamento (CE) nº 211/2005 de la Comisión de 4 de febrero de 2005.

Reglamento (CE) nº 2236/2004 de la Comisión de 29 de diciembre de 2004.

Reglamento (CE) nº 2238/2004 de la Comisión de 29 de diciembre de 2004.

Reglamento (CE) nº 707/2004 de la Comisión de 6 de abril de 2004.