

Rodríguez, A. (2008). Reflexiones en torno a la adaptación en la normativa contable española del criterio del valor razonable: pasos futuros a seguir. *Contaduría Universidad de Antioquía*, 53, 103-120.

Reflexiones en torno a la adaptación en la normativa contable española del criterio del valor razonable: pasos futuros a seguir

Aurora Rodríguez Rodríguez

Profesora Doctora del Departamento de Economía Financiera y Contabilidad de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.
Edificio Departamental de C.C. E.E. y E.E., módulo D.
Campus de Tafira. 35017. Las Palmas de Gran Canaria - España.
arodriguez@defc.ulpgc.es

Clasificación JEL: M41

Reflexiones en torno a la adaptación en la normativa contable española del criterio del valor razonable: pasos futuros a seguir

Resumen: siguiendo la estrategia de la Unión Europea en materia de información financiera, se promulgó en España en el año 2007 un nuevo Plan General de Contabilidad en el que se desarrolla reglamentariamente la ley de reforma mercantil en materia de cuentas individuales. El Derecho contable español no ha incorporado las singularidades que ofrecen las normas internacionales para las inversiones inmobiliarias. No obstante, sí se han adaptado convenientemente nuevas normas para registrar y valorar determinadas operaciones que han de ser valoradas al valor razonable, al no existir tratamiento alternativo en las normas internacionales. Sin adentrarnos en la polémica sobre la razonabilidad de la aplicación del criterio del valor razonable a las inversiones inmobiliarias, este trabajo pretende ofrecer una reflexión analítica, dado el enriquecimiento a nivel valorativo que conlleva estas nuevas directrices contables, sobre las deficiencias que presentan las normas existentes en España en el campo de la valoración y de la auditoría.

Palabras clave: Plan General de Contabilidad español, valor razonable, normas internacionales de valoración, auditoría.

Reflections on the adaptation in the spanish accounting standards of the fair value criterion: steps to be taken in the future

Abstract: guided by the European Union strategy as regards financial information, Spain promulgated in 2007 a new Plan General de Contabilidad (Accounting General Plan) wherein the reforming law is statutorily developed concerning individual accounts. Spanish accounting laws have not incorporated singularities offered by international standards for real-state investments. However, new laws for registration and valuation of certain operations requiring fair value valuation have been conveniently adapted, since we do not have alternative treatment from international standards. Without focusing on the polemic about the fairness of fair value criterion application to real-state investments, this work aims to offer an analytic reflection, given the valuation enrichment brought by these new accounting guidelines, on the shortcomings in current Spanish valuation and auditing standards.

Keywords: Spanish Plan General de Contabilidad, fair value, international valuation standards, audit.

Réflexions sur l'adaptation dans les normes comptables espagnoles du critère du juste prix: les démarches à faire

Résumé: en suivant la stratégie de l'Union Européenne concernant l'information financière, Espagne a promulgué en 2007 un nouveau Plan Général de Comptabilité dans lequel ils développent réglementairement la loi de réforme commerciale en matière des comptes individuels. Le Droit comptable espagnol n'a pas incorporé les singularités que les normes internationales offrent pour les investissements immobiliers. Néanmoins, ils ont heureusement adopté de nouvelles normes pour enregistrer et évaluer quelques opérations qui doivent être évaluées selon le juste prix, puisque on ne trouve pas un traitement alternatif dans les normes internationales. Sans nous occuper de la polémique sur la justesse de l'application du critère de juste prix aux investissements immobiliers, ce travail a pour but d'offrir une réflexion analytique, en tenant compte de l'enrichissement dans l'évaluation que ces nouvelles directives comptables comportent, sur les déficiences des normes existantes en Espagne dans le champ de l'évaluation et de l'audit.

Mots clés: Plan Général de Comptabilité espagnol, juste prix, normes internationales d'évaluation, audit.

Reflexiones en torno a la adaptación en la normativa contable española del criterio del valor razonable: pasos futuros a seguir

Aurora Rodríguez Rodríguez

Primera versión recibida Julio de 2008 – Versión final aceptada Octubre de 2008

I. Introducción

A pesar de que la Cuarta Directiva del Consejo (78/660/CEE) permite que a los Estados miembros puedan admitir o exigir a todas las sociedades o a cualquiera de las categorías de sociedad, la valoración de determinadas clases de activos distintos de los instrumentos financieros, en importes determinados por referencia al valor razonable, la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la Normativa de la Unión europea, ha acotado su aplicación por vía reglamentaria sólo cuando estos elementos patrimoniales se valoren con carácter único en los Reglamentos de la Unión Europea. Como sabemos, las normas internacionales de contabilidad ofrecen dos modelos de valoración a las inversiones inmobiliarias, el coste histórico y el valor razonable, por lo que el Derecho contable español ha seguido optando por la continuidad del criterio de valoración del precio de adquisición para éstos y cualquier otro elemento del activo no corriente. Sin embargo, existen operaciones en las que el nuevo Plan General Contable Español aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad (PGC07) exige la aplicación del criterio del valor razonable: las operaciones de permuta comercial, el cálculo de las pérdidas por deterioro, la asignación del precio de adquisición en una combinación de negocios, el reconocimiento inicial de un activo adquirido mediante un contrato de arrendamiento financiero o la valoración de los activos no corrientes mantenidos para la venta, por constituir dicha valoración un modelo de carácter único en las normas internacionales.

Países como el Reino Unido, Australia y Nueva Zelanda se han caracterizado por contar con abundante normativa relativa a la valoración de inmovilizado

no financiero, la cual ha contribuido relevantemente a la hora de obtener información contable a revelar en los estados financieros. Además estos países, desde fechas muy tempranas, han dado su apoyo a las normas internacionales de valoración. Por el contrario, España no cuenta con esta tradición, siendo objeto de este trabajo conocer las deficiencias que presentan nuestras normas de valoración de bienes de activo, así como, presentar los pasos a seguir no sólo en dicho campo, sino en el ámbito de la auditoría.

El trabajo que se presenta se estructura en cinco apartados. A continuación se estudia cómo es la valoración de las propiedades inmobiliarias en las normas internacionales de valoración, para posteriormente pasar a conocer qué fines persigue la tasación inmobiliaria en España y el grado de eficiencia de los métodos de valoración regulados en el mismo para la estimación del valor razonable. Por último se presentan qué otras reglamentaciones deberían desarrollarse a raíz de la incorporación del criterio del valor razonable en la normativa contable española.

II. La valoración de las propiedades inmobiliarias en las normas internacionales de valoración

Desde los años ochenta, el IVSC (International Valuation Standards Committee), se ha preocupado por regular normas de valoración aplicables a las propiedades inmobiliarias para su aceptación mundial, con el objeto de advertir —y, si es posible, evitar— diferencias en prácticas llevadas a cabo por las asociaciones nacionales de profesionales de la tasación. La misión del IVSC es doble: por un lado, pretende formular, publicar y fomentar la aceptación mundial de normas de valoración de bienes para uso en los estados financieros y, por otro, busca armonizar las normas entre los distintos Estados, identificando y manifestando las diferencias en las declaraciones y/o aplicaciones de las normas cuando éstas se presenten.

En particular, su objetivo está centrado en que si las normas internacionales de valoración han de ser utilizadas para la elaboración de los estados financieros, los tasadores deben conocer cuáles son las demandas de la contabilidad.

Entre otros aspectos normativos, destaca la norma internacional de valoración nº 1 (NIV nº 1) “Valor de mercado como base de la valoración”, 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.
- 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 empresa¹.

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 aquél 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.

¹ 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 sustentaban las normas británicas.

Si todos los datos se derivan del mercado, el método del coste permite obtener también valores de mercado en las condiciones que establece la norma internacional de valoración nº 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. Consiste en valorar los bienes inmuebles partiendo de la base de la realidad del mercado. Se trata, pues, de inferir el valor de los bienes sobre la base de las operaciones que el mercado indique.

Las normas internacionales de valoración 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 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 Ballester y Rodríguez (1999, pp. 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 Ballester y Rodríguez (1999, pp. 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 flows*, 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 con base en la experiencia del tasador y de la información cualitativa que ofrece el mercado. La tasa de descuento ha de reflejar el interés de un posible inversor en el mercado inmobiliario.

También las normas internacionales sientan las bases para la valoración de valores diferentes al valor de mercado. En este sentido la NIV 2 “Bases de valor distinta de valor de mercado”, cita ejemplos como el valor en uso, valor fiscal, valor de venta forzada, etc. Dicha norma cobra especial atención para la contabilidad no sólo por su utilidad para la valoración de inmovilizado material (valor en uso o valor residual) sino porque indica pautas sobre cómo obtener valores razonables cuando no constituyen valores de mercado. Piénsese que con carácter general, el valor razonable se calculará por referencia a un valor fiable de mercado, pero para aquéllos casos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtendrá mediante la aplicación de modelos y técnicas determinados, los cuales podrán ser algunos de los citados anteriormente, si bien existe un método, denominado *coste de reposición depreciado* que es más apropiado para la valoración de los activos especializados.

III. Significación y fines de la tasación de inmuebles en España

Según el *Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación*, los servicios de tasación deben ser realizados por las sociedades y servicios de tasación homologadas² 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. Dicha homologación debe ser preceptiva para que las valoraciones que se realicen de los bienes inmuebles surtan los frutos que se requieren. Las causas legales que requieren el uso de estos servicios de tasación se encuentran recogidas en el artículo 2 de la *Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras*, modificada por la *Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre*; a saber:

- *Ofrecer garantía hipotecaria de los préstamos concedidos* a que se refiere el artículo segundo del *Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario*. Así, 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 aseguradoras*, exigida en el *Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados*. A tenor del artículo 52 del *Real Decreto 239/2007, de 16 de febrero, por el que se modifica el Reglamento de ordenación y supervisión de los seguros privados, y el Reglamento de mutualidades de previsión social*, los bienes inmuebles y derechos reales inmobiliarios son activos aptos para la materialización de las provisiones técnicas de estas entidades³.

2 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*.

3 Siguiendo el artículo 53 del *Real Decreto 239/2007, de 16 de febrero, por el que se modifica el Reglamento de ordenación y supervisión de los Seguros Privados*, cada inmueble no puede cubrir más de un 10% de las mismas, ni el importe total superar el 45% 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 dichas 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.

- *Determinar el patrimonio⁴ de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias no financieras, sociedades y fondos, regulado en el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, por el que se regula el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva.*
- *Estimar el patrimonio⁵ de los fondos de pensiones, regulado en el Real Decreto 304/2004, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones.*

Si bien las anteriores finalidades, 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 20 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.*
- *Permitir la valoración en tasaciones periciales contradictorias, independientemente de cual sea el impuesto que admita la promoción de esta práctica a los interesados, o en peritaciones judiciales.*
- *Acatar las exigencias contables que rigen en las entidades de crédito. 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% de los fondos propios ni computarse los adjudicados como pago de deudas.*

No obstante, aunque en España no existe ninguna obligación mercantil o contable que requiera el uso de los servicios de tasación, hay que precisar que el PGC07 recurre al criterio del valor razonable para la valoración de operaciones tales como la permuta comercial, el cálculo de las pérdidas por deterioro, la asignación del precio de adquisición en una combinación de negocios, el reconocimiento inicial de un activo adquirido mediante un contrato de arrendamiento financiero, los activos no corrientes mantenidos para la venta, bienes de inmovilizado recibidos en concepto de aportación

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

5 Junto con otros tipos de activos, los inmovilizados deben ocupar el 90% 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.

no dineraria de capital. Únicamente la legislación mercantil (artículo 38.1 del *Real Decreto Legislativo 1564/1989 de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas*) ha dispuesto que las aportaciones no dinerarias recibidas como contraprestación de instrumentos de capital deban de ser objeto de un informe elaborado por uno o varios expertos independientes, cualquiera que sea su naturaleza. Por tanto, aunque el PGC07, en su Norma registro y valoración 1.4 no indique nada al respecto, de alguna manera el PGC07 está obligando a que el experto independiente deba valorar a valor razonable los elementos de inmovilizado material entregados en tales operaciones.

No obstante, cabe preguntarse si los servicios de tasación homologados son requeridos en la contabilidad de las entidades financieras y de seguros, dada su especial regulación en las directivas comunitarias. En este sentido hay que señalar que el *Real Decreto 1317/2008, de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de las entidades aseguradoras*, siguiendo la legislación mercantil, no permite la revalorización de los inmuebles. Sin embargo, sí admite que en la fecha de transición se valoren al valor razonable - imputándose las diferencias surgidas a reservas-. Por lo que se refiere a las entidades financieras, éstas han sido las primeras en incorporar criterios adaptados a la normativa internacional contable, tanto a las cuentas consolidadas como a las individuales, a través de la *Circular 4/2004, de 22 de diciembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros*. No obstante, su Disposición Transitoria Primera, opta por valorar los activos materiales por el coste atribuido, siempre que:

[...] la revalorización, en el momento de realizarla, fuese comparable con el valor razonable o tomase como referencia cambios en un índice de precios. A estos efectos, [establece que] serán válidas las revalorizaciones de los elementos señalados realizadas al amparo de leyes españolas de actualización.

No podemos cuanto menos criticar que la normativa iguale, en cuanto nivel de relevancia y fiabilidad, la significación del valor fiscal (en el que se pone de manifiesto únicamente un valor indexado) y la del valor razonable.

IV. Eficiencia de los métodos de valoración de la orden ECO/805/2003 para la estimación del valor razonable

Según Silván (2000, p. 93), fuera de las finalidades indicadas en el epígrafe anterior, 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. 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.

Por tanto, dada la generalidad con que se utiliza esta Orden Ministerial, 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 por el valor razonable de las propiedades inmobiliarias de acuerdo a las normas internacionales. Si así fuera, sus métodos de tasación podrían colaborar en la valoración contable en los casos en que la normalización contable española requiera el uso 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 activos, comparando la Orden Ministerial ECO/805/2003 (en la Tabla 1 se muestran las definiciones de tales principios en la citada Orden) y los fundamentos que conforman el proceso lógico-deductivo del marco conceptual contable del PGC07. 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 futuras normas españolas, 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 el PGC07 para la determinación del valor razonable, tales son el método de transacciones comparables y la técnica del descuento de *cash flows*⁶.

6 Para aquellos elementos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtendrá, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados (Primera Parte del PGC07).

- 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 de comprensibilidad en la información contable⁷.
- El hecho de que se describan las hipótesis y la documentación utilizada, facilita el contraste de las valoraciones en favor de la comparabilidad de la información contable⁸.
- 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-beneficio⁹.

Tabla 1. Principios de valoración económica en la O.M. ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Artículo 3

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.

Principio de finalidad: la finalidad de la valoración condiciona el método y técnicas de valoración a seguir.

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.

Principio de probabilidad, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.

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.

7 Las cuentas anuales deben redactarse con claridad, de forma que la información suministrada sea comprensible y útil para los usuarios al tomar sus decisiones económicas, debiendo mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa, de conformidad con las disposiciones legales (Primera Parte del PGC07).

8 La comparabilidad, que debe extenderse tanto a las cuentas anuales de una empresa en el tiempo, como a las de diferentes empresas en el mismo momento y para el mismo período de tiempo, debe permitir contrastar la situación y rentabilidad de las empresas, e implica un tratamiento similar para las transacciones y demás sucesos económicos que se producen en circunstancias parecidas (Primera Parte del PGC07).

9 El principio de importancia relativa establece la no aplicación estricta de algunos de los principios y criterios contables cuando la importancia relativa en términos cuantitativos o cualitativos de la variación que tal hecho produzca sea escasamente significativa y, en consecuencia, no altere la expresión de la imagen fiel (Primera Parte del PGC07).

Artículo 3

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.

Principio de sustitución: el valor del inmueble es equivalente al de otros activos similares sustitutivos de aquél.

Principio de temporalidad: el valor del inmueble es variable a lo largo del tiempo.

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.

Fuente: elaboración propia

Por otra parte, resulta oportuno analizar la coherencia entre la definición del criterio de valor de mercado según la Orden Ministerial ECO/805/2003 y el del valor razonable del PGC07. De la lectura del contenido de las Tablas 2 y 3 se observa que en la definición de valor razonable no se hace alusión a la forma en que se ha de comercializar el bien. Ello quiere indicar, siguiendo el marco normativo internacional de valoración en su capítulo de conceptos y principios generales, que el valor razonable no dispone de un tiempo de comercialización determinado y, puede anticipar una venta que ocurra en circunstancias y condiciones diferentes de las que prevalecen en el mercado abierto.

Tabla 2. Definición de valor de mercado en la O.M. ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras

Valor de mercado (artículo 4)

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 permitieran 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. A tal efecto se considerará:

- 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, ajeno a la causa del contrato.
 - 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.
 - 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.
 - d) Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.
-

Fuente: elaboración propia

Tabla 3. Definición de valor razonable en el Marco conceptual (en su apartado sobre criterios de valoración) en el Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre)

Valor razonable
Es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. El valor razonable se determinará sin deducir los costes de transacción en los que pudiera incurrirse en su enajenación. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

Fuente: elaboración propia

Ahondando ya concretamente en las técnicas de valoración 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 internacionales¹⁰, tales son el de comparación, el del coste, el de capitalización o actualización de rentas y el residual.

Dichos métodos están dirigidos a la obtención del valor de mercado, valor hipotecario, y el valor de reemplazamiento, siguiendo las finalidades descritas en el apartado anterior.

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*¹¹. 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 ofrezca respuesta a las demandas de información que requiere la legislación mercantil.

10 Para un mayor conocimiento en torno a los distintos métodos y su grado de adaptabilidad en la normativa española puede consultarse el trabajo de Clavijo y Rodríguez (2006).

11 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.

V. Futuros desarrollos normativos en España que requieren el uso del valor razonable

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* (TEGOVA), la normativa que regula la valoración de las propiedades inmobiliarias en nuestro país ha podido aprehender los criterios y reglas contenidos en las “Normas Europeas de tasación de inmuebles”. 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 son de aplicación única para la tasación de bienes inmuebles, si bien también hacen referencia a la valoración de maquinaria e instalaciones, empresas y activos intangibles. 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.

Paralelamente el *International Valuation Standards Committee* (IVSC) engloba a asociaciones de profesionales de la valoración de todo el mundo, las cuales están obligadas a seguir una serie de reglas comunes en la valoración. En ciertos aspectos TEGOVA ha estado por detrás del IVSC en su avance de incorporar las nuevas tendencias valorativas con fines contables, dado el paralelismo de este último con el IASB en cuanto a los objetivos de facilitar las transacciones y contribuir a la viabilidad de los mercados internacionales. Por otro lado, las normas europeas de valoración surgen como respuesta a una necesidad del Derecho comunitario y, como tales, son las únicas normas adaptadas a las circunstancias concretas que rigen en Europa.

No obstante, una nueva edición de las normas europeas de valoración va a salir en el año 2009, las cuales deberán ser más acordes con las normas internacionales de valoración y, por tanto, incluir en su normativa la valoración de otros elementos que no sean bienes inmuebles. Tal duplicidad de normas, tradicionalmente con divergencias terminológicas, debería evitarse a la hora de lograr un objetivo claro: la armonización valorativa con fines contables. En este sentido cabe la duda sobre ¿qué modelo de normalización habría de utilizarse: las europeas o internacionales? Dada la influencia que ejerce 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 normas internacionales de valoración y, de esta manera, facilitar el proceso de armonización contable.

Independientemente de la forma en que España lleve a cabo la aprehensión de las normas de valoración, es decir, mediante incorporación directa o indirecta de las normas internacionales, es necesario señalar las operaciones

que debieran estar sometidas a tasaciones en España, dados los requerimientos que establece el PGC07. Así, éste dispone obligatoriamente el uso del valor razonable en las operaciones de permuta comercial, el cálculo de las pérdidas por deterioro, la asignación del precio de adquisición en una combinación de negocios, el reconocimiento inicial de un activo adquirido mediante un contrato de arrendamiento financiero o en la valoración de los activos no corrientes mantenidos para la venta.

De otro lado, también las normas técnicas de auditoría en España deberían avanzar en favor de regular la labor del profesional a la hora de obtener suficiente evidencia sobre si las estimaciones sobre el valor razonable han sido adecuadamente reveladas y reconocidas en los estados financieros. Siguiendo la Standard on Auditing (ISA) nº 540 *Auditing Accounting Estimates, Including Fair Value Accounting Estimates, and Related Disclosures*, dicha norma técnica de auditoría debe hacer constar que las pruebas sustantivas deben estar encaminadas a advertir y evaluar riesgos de errores significativos en la información contable revelada, debido a incoherencias en los métodos de estimación utilizados o en la selección de las hipótesis de partida en la valoración de las operaciones. Así, hay que aceptar que no todas las valoraciones llegan al mismo grado de certidumbre y, por tanto, no se puede evitar que se obtenga un rango de variabilidad del resultado fruto de la introducción de diferentes hipótesis. El auditor puede consultar a expertos en la materia sobre los métodos e hipótesis empleados e incluso proponer otro modelo de valoración cuando en su opinión sea más apropiado.

VI. Conclusiones

La reforma contable en España ha traído la incorporación de un nuevo criterio de valoración, el valor razonable. Entre las operaciones y elementos en los que es susceptible su aplicación se encuentran, entre otras, las operaciones de permuta de elementos de inmovilizado material y las aportaciones no dinerarias de capital. Se ha obviado su incidencia en la valoración de elementos tan importantes como son las propiedades inmobiliarias, sobre todo en sectores como el inmobiliario, el de seguros o en las entidades financieras, necesidad que impera además en el caso de empresas que operan en mercados.

La Norma 1.4 de registro y valoración del PGC07 establece que los bienes de inmovilizado recibidos en concepto de aportación no dineraria de capital serán valorados por su valor razonable. Partiendo de las conclusiones obtenidas en el seno de la subcomisión encargada de conocer el grado de utilización de las normas internacionales de valoración por parte de los principales cuerpos profesionales de valoración en España, que ha sido publicado por Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas (2008, pp. 50-51), en las que se indican el escaso uso de las mismas, resulta necesario conocer si las

normas de valoración españolas serían eficientes para la futura aplicación que se les requiriera.

De la lectura de los principios de tasación contenidas en la Orden Ministerial ECO/805/2003 se puede observar que éstos se encuentran básicamente en armonía con los criterios de valoración y reconocimiento contable según establece el PGC07. Además, el criterio de valor de mercado en la citada Orden Ministerial coincide básicamente con el valor razonable contable, salvaguardando algunas distancias cuando dicho valor razonable no coincide con aquél por no existir mercados activos de los bienes.

No obstante, aunque en España no existe ninguna obligación mercantil o contable que requiera el uso de los servicios de tasación hay que precisar que el PGC07 recurre al criterio del valor razonable para la valoración de ciertas operaciones. Únicamente la legislación mercantil (artículo 38.1 del *Real Decreto Legislativo 1564/1989 de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas*) ha dispuesto que las aportaciones no dinerarias recibidas como contraprestación de instrumentos de capital deban de ser objeto de un informe elaborado por uno o varios expertos independientes, cualquiera que sea su naturaleza. Entendemos, pues, que de alguna manera el PGC07 está obligando a que el experto independiente deba valorar a valor razonable los elementos de inmovilizado material en tales operaciones.

En este sentido opinamos también que tras la reforma contable ésta y otras operaciones requieren de una valoración externa e independiente, lo que induce a pensar la necesaria reforma de la Orden Ministerial ECO/805/2003 al objeto de incluir a la contabilidad como otra de sus posibles finalidades. De ahí que resulta conveniente que el Real Decreto 775/1997 incluya la valoración contable prescrita en la normativa de tal índole, como otra de las finalidades de la tasación en España, y que la Orden Ministerial ECO/ 805/2003 desarrolle los métodos y criterios preceptivos para uso contable. Todo ello requeriría que nuestras normas de valoración se encontraran en armonía con las internacionales de valoración, emitidas por el *Internacional Valuation Standards Comité* (IVSC). Concretamente nuestra Orden Ministerial ECO/805/2003 tendría que reformarse al objeto de incluir el criterio del valor razonable y sus métodos de estimación, y que, además, tendrían que estar conformes con lo que establece el PGC 07 al respecto. Ello implica que la modificación debería ir más en la línea que establecen las normas internacionales de valoración e incluir otros elementos susceptibles de tasación que no sean los inmuebles.

A modo de síntesis hay que añadir que también las normas técnicas de auditoría en España deberían avanzar en favor de regular la labor del profesional, a la hora de obtener suficiente evidencia sobre si las estimaciones sobre el valor razonable han sido adecuadamente reveladas y reconocidas en los estados financieros.

Referencias Bibliográficas

- Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas. (2008). *Marco normativo internacional de valoración*. Documento nº9 de la Serie de Valoración de Empresas.
- Ballesteros, E. y Rodríguez, J. A. (1999). *El precio de los inmuebles urbanos*. Madrid: Dossat 2000.
- Clavijo y Rodríguez. (2006). Eficiencia de las normas de valoración españolas para la tasación de las propiedades inmobiliarias a fines contables: un nuevo paso hacia el logro de la armonización internacional. *Revista de Contabilidad y Tributación*, 276, 263-314.
- Silván, L. (2000). *Tasaciones mercantiles, hipotecarias, catastrales y de mercado* (2 ed.). Madrid: Dykinson 2000.
- Normativa consultada**
- Circular 4/2004, de 22 de diciembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros.
- 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.
- Cuarta Directiva del Consejo de 25 de julio de 1978 relativa a las cuentas anuales de determinadas formas de sociedad (78/660/CEE).
- Real Decreto 1317/2008, de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de las entidades aseguradoras.
- International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards (2003 y 2005)
- International Federation of Accountants: International Standards on Auditing (ISA) nº 540 (2008): Auditing Accounting Estimates, Including Fair Value Accounting Estimates, and Related Disclosure.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- 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 Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.
- Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil.
- Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.
- Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto, por el que se Modifican Determinados Artículos del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.
- Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario
- Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación
- Real Decreto 239/2007, de 16 de febrero, por el que se modifica el Reglamento de ordenación y supervisión de los seguros privados, y el Reglamento de mutualidades de previsión social.
- Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, por el que se regula el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva.