

Los porqués de las valoraciones inmobiliarias

La internacionalización de los negocios y el creciente uso de financiación externa, unidos a los múltiples cambios tecnológicos y organizativos experimentados en los últimos años por las empresas, han provocado cada vez más la necesidad de comparabilidad de la información financiera.

La introducción del valor razonable o *fair value* es una de las novedades que ha supuesto la adopción de las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera), en contraposición con el tradicional modelo de coste histórico. Si bien las NIC (Normas Internacionales de Contabilidad)-NIIF contemplan la posibilidad de utilizar el modelo del valor razonable para valorar las inversiones inmobiliarias, el legislador español ha preferido centrar la aplicación de este método de valoración a los instrumentos financieros.

Reflejar en el balance el valor de las propiedades inmobiliarias a dicha fecha supone, por una parte, un incremento significativo de los fondos propios, pero, por otra, la disminución de los beneficios futuros derivados de la venta de estos activos. Asimismo, introduce volatilidad en las cuentas de resultados de las empresas, puesto que las oscilaciones de valor impactan directamente en las cuentas de pérdidas y ganancias.

El método del valor razonable es el más utilizado desde hace años por las grandes inmobiliarias europeas y en España aproximadamente la mitad de las inmobiliarias cotizadas han optado, asimismo, por reflejar el *fair value* en sus balances.

Las Normas Internacionales de Contabilidad recomiendan determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias a partir de una valoración realizada por un experto independiente cualificado profesionalmente y con experiencia en la localidad y en el tipo de inversión que está valorando. Dichas valoraciones deben reflejar las condiciones de mercado en la fecha del balance, por lo que el valor razonable no reflejará expectativas futuras ni sinergias derivadas de aspectos fiscales, legales o regulatorios. Una valoración siempre refleja el valor de mercado en una fecha determinada y no tiene por qué mantenerse en el tiempo, sobre todo en épocas de volatilidad.

En todo caso, es fundamental que los valoradores conozcan los conceptos y principios de las NIC-NIIF puesto que en muchas ocasiones su trabajo va destinado a incluir los valores de los inmuebles en los estados financieros de las compañías. En particular, los valores de mercado estimados por los expertos valoradores pueden ser utilizados en la contabilización de combinaciones de negocios (como fusiones), en el registro del valor razonable en los balances (cuyas fluctuaciones impactan directamente en la cuenta de resultados), en las pruebas de deterioro del valor de los activos o *impairment*, así como en el cálculo del *gross asset value* (GAV).

Dado que existen diferentes tipos de informe de valoración, en función del uso que se vaya a hacer de los mismos, y que los trabajos realizados por los valoradores son diferentes en función del alcance de dichos informes, es de

vital importancia que las compañías utilicen estos informes exclusivamente para el propósito para el que fueron emitidos.

Las valoraciones están cobrando cada vez mayor relevancia por todo lo anteriormente comentado.

En definitiva, dada la trascendencia de las valoraciones, es evidente la importancia que tiene garantizar que los valores están siendo estimados por expertos de reconocido prestigio, y son de especial importancia cuestiones como la metodología de las valoraciones, la responsabilidad que asume el experto al emitir su informe, cómo se instrumenta la independencia con otros departamentos de la misma compañía o la supervisión y normas de cumplimiento a las que está sometido.

¿Qué es valor de mercado y cómo debe interpretarse la definición del mismo? Para resumir la definición oficial, tenemos que imaginar una transacción hipotética y el precio que se obtendría en la misma de estar involucradas partes independientes, en una fecha determinada, y en la que quedaran reflejadas las ventajas y desventajas de la propiedad a fecha de valoración.

El valor de mercado oscila en armonía con el mercado y la oferta y la demanda. Como valoradores no tenemos una bola de cristal y no podemos predecir el futuro. El valor de mercado en una fecha determinada no tiene por qué mantenerse vigente en el futuro debido precisamente a los cambios que continuamente se suceden en el mercado.

Los valoradores deben plantearse la hipótesis de que se realizase una transacción sobre la propiedad a valorar. Bajo estas circunstancias, el valorador debe prestar una mayor atención al sentimiento del mercado y a las ofertas de posibles compradores, ya que la mayor parte de evidencias comparables, al ser históricas, bien pueden no reflejar la situación en el momento de la valoración.

La mejor manera de asesorar acerca del valor de mercado es mediante el conocimiento del mercado local y los niveles de precios manejados. Cuando nos compramos una casa, actuamos esencialmente como un valorador, comparando precios, calidades y localizaciones. En función de nuestro análisis del mercado decidimos si el precio que se nos solicita es aceptable o no.

Además del estudio de las transacciones comparables a la propiedad objeto de valoración, es igualmente necesario comprender el estado del mercado a fecha de valoración, ya que al tratarse los comparables de datos históricos pueden no reflejar la situación actual en el momento de la valoración. No olvidemos que estos datos poseen una naturaleza histórica y consecuentemente el mercado puede haber variado desde que dicha transacción comparable se cerró.

Patricia García de Ponga y Mark Clifford son, respectivamente, directora financiera y consejero director general de CB Richard Ellis.

Fuente: El País - Negocios