

# LA REPERCUSIÓN DEL VALOR RAZONABLE DE LOS BIENES INMUEBLES EN LA UTILIDAD DE LOS ESTADOS FINANCIEROS: UNA NOTA DE INVESTIGACIÓN

THE INCIDENCE OF THE FAIR VALUE OF REAL ESTATE IN THE USEFULNESS OF FINANCIAL STATEMENTS: A RESEARCH NOTE

**Andrés Navarro Galera**, Universidad de Granada

**María del Carmen Pérez López**, Universidad de Granada

## RESUMEN

La elección en la reciente reforma contable española del criterio de valor razonable en lugar del coste histórico como base de valoración para determinados activos ha generado cierta controversia. Este trabajo estudia la posible incidencia de la adopción del valor razonable para el registro contable de los bienes inmuebles sobre la relevancia y la fiabilidad de la información financiera. El estudio empírico está basado en una encuesta sobre las percepciones de 151 responsables de la contabilidad de empresas españolas del sector de la construcción sobre la utilidad y fiabilidad de la información financiera basada en el valor razonable. El análisis de los resultados nos ha permitido concluir que, respecto al coste histórico, los responsables de contabilidad perciben que el valor razonable de los bienes inmuebles generaría estados financieros más útiles para representar la imagen fiel del patrimonio de la empresa. No obstante, los encuestados conciben la información financiera bajo valor razonable como menos objetiva y verificable. Asimismo, hemos comprobado que el tamaño de la empresa puede influir en la opinión de la repercusión del valor razonable sobre la relevancia y fiabilidad de los estados financieros.

**PALABRAS CLAVE:** NIIF, valor razonable, marco conceptual, utilidad de la información financiera.

**JEL:** M41

**ABSTRACT**

The option in the recent Spanish regulation for fair value over historical cost, as the preferred measurement basis for some assets, has raised some controversy. This paper studies the effects on accounting information relevance and reliability of fair value accounting for investment properties. The empirical study is based on a questionnaire-based survey of the perceptions of 151 Spanish accountants in the building industry about the usefulness and reliability of fair value accounting. The analysis of results allows us concluding that accountants perceive that the usefulness of financial statements increases when investment property is valued on a fair value basis, compared with a historical cost basis. However, respondents conceive fair value accounting as less objective and verifiable. We have also observed that firm size may influence the opinion of the impact of fair value on the relevance and reliability of financial statements.

**KEY WORDS:** IFRS, Fair Value, conceptual framework, usefulness of financial information

## 1 INTRODUCCIÓN

Las normas internacionales de contabilidad NIC16, NIC38 y NIC40 incorporan el valor razonable (VR) como opción de valoración posterior de los activos. En cambio, la posición de la reciente regulación española (Ley 16/2007 y Plan General de Contabilidad) consiste en incorporar el uso del VR sólo para determinados activos financieros, manteniendo el coste histórico para el inmovilizado material y para las inversiones inmobiliarias. La incorporación parcial del VR no está exenta de debate y de dudas, como lo demuestra la posibilidad que la Ley 16/2007 deja abierta para que, en un futuro, pueda establecerse reglamentariamente la obligación de registrar por el VR elementos patrimoniales distintos de los instrumentos financieros, siempre que dichos elementos sean valorados con carácter único de acuerdo con este criterio en los Reglamentos de la Unión Europea. Por otro lado, las empresas españolas que apliquen normas internacionales de información financiera (NIIF) tendrán que elegir entre VR y coste histórico para la valoración posterior de bienes inmuebles (NIC 16 y NIC 40).

En un contexto internacional de progresiva aplicación de las NIIF (Cañibano y Mora, 2000; Whittington, 2008) diferentes investigaciones han examinado la relevancia de la información elaborada en aplicación del VR. Según Ball (2006), la apuesta del IASB y del FASB por el VR responde al convencimiento de que su aplicación resulta en una información más relevante para los usuarios que la obtenida siguiendo el coste histórico. Sin embargo, la investigación no ha llegado a resultados concluyentes sobre la repercusión de la adopción del VR. Así, mientras que Khurana y Kim (2003) y Nelson (1996) no encontraron diferencias notables, los trabajos de Barth, Beaver y Landsman (1996), Eccher, Ramesh y Thiagarajan (1996) y Carroll, Linsmeier y Petroni (2003) sí encontraron un mayor contenido en la información financiera elaborada siguiendo el VR. Otro conjunto de trabajos (Barth, 1994; Bernard, Merton y Palepu, 1995; Petroni y Wahlen, 1995; Gebhardt, Reichardt y Wittenbrink, 2004; Hodder, Hopkins y Wahlen 2006) coinciden en señalar la mayor relevancia para la toma de decisiones de información basada en el VR. Si bien las investigaciones referidas en el párrafo anterior se han centrado en exclusiva en la valoración a VR de los activos financieros, la creciente aplicación a nivel internacional del VR en el tratamiento contable de distintos tipos de elementos patrimoniales (García y Zorio, 2002) ha dado lugar a trabajos centrados en la relevancia informativa de la aplicación del VR al caso concreto del inmovilizado material (Barth y Clinch, 1998; Easton, Eddey y Harris, 1993; Aboody, Barth y Kasznik, 1999), concluyendo que esta información tiene mayor contenido informativo.

Una cuestión que ha suscitado la aplicación de las NIIF, no menos importante que la relevancia informativa, es la volatilidad que el VR crea en los mercados financieros, evidenciada en diversos estudios (Barth, Landsman y Wahlen, 1995; Yonetani y Katsuo, 1998; Hodder, Kohlbeck y Meanally, 2002; Bloomfield, Nelson y Smith, 2006). Walton

(2006) afirma que éste es un motivo para que las entidades financieras no apoyen la aplicación del VR, aunque dicho aspecto no está totalmente confirmado por la reacción del precio de las acciones de las entidades financieras ante el anuncio de la emisión de normas que incluyen el VR (Cornett, Rezaee y Tehranian, 1996; Lys, 1996).

Junto con la volatilidad, la segunda mayor objeción (Bies, 2005: 26) que se ha planteado al uso del VR es la falta de fiabilidad de esta información, no basada en transacciones reales (véase también Elad, 2004). Esta preocupación ha conducido al FASB a publicar el SFAS 157 *Fair Value Measurements* y al IASB a trabajar en la elaboración de un documento sobre la medición del VR (FASB, 2008; Ronen, 2008; Whittington, 2008). En opinión de Betts y Wines (2004: 64), cuando los mercados no son perfectos o son incompletos, el concepto de VR se muestra ambiguo, resultando posible que en situaciones individuales concurren varios valores razonables para un mismo elemento (Barth y Landsman, 1995; Bradbury, 2000). Entonces, el VR puede ser difícil de auditar (Herrmann, Saudagaran y Thomas, 2006; Nichols y Buerger, 2002) y su cuantificación requiere la aplicación de normas complejas y la actuación de profesionales externos de tasación (Dietrich, Harris y Muller, 2001), aspectos todos ellos que redundan en información financiera de cuestionable exactitud, además de incrementar el coste de la información.

En definitiva, pese a que el PGC ha optado por mantener el coste histórico para el registro contable del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias, la aplicación del VR a los bienes inmuebles no es una cuestión cerrada desde el punto de vista de la regulación, más aún considerando que próximamente el ICAC habrá de redactar resoluciones y adaptaciones sectoriales, como las aplicables a las empresas constructoras e inmobiliarias. Esta nota de investigación tiene el propósito de aportar nueva evidencia al estudio de la aplicación del VR a través de la investigación de las percepciones de elaboradores y usuarios sobre la capacidad del VR para mejorar la relevancia y la fiabilidad de la información financiera, así como de la viabilidad de aplicación de este criterio. El interés de este trabajo se circunscribe a la aplicación del VR a la valoración contable de bienes inmuebles, aspecto que no sólo es objeto de controversia entre los diferentes investigadores, sino de una regulación diferenciada a distintos niveles.

A tal fin, el análisis empírico se ha desarrollado a través de una encuesta de opinión, descrita en el apartado siguiente, dirigida a los responsables del área económico-financiera de empresas del sector de la construcción. Los resultados obtenidos a partir de dicha encuesta se presentan en el apartado tercero. Finalmente, el apartado cuarto presenta las conclusiones.

## 2 ESTUDIO EMPÍRICO

Con el propósito de analizar el efecto de la aplicación del VR a la valoración contable de bienes inmuebles sobre la relevancia, fiabilidad y viabilidad de la información financiera, hemos realizado una encuesta a los responsables de la contabilidad de una muestra de empresas del sector de la construcción.

La elección del sector de la construcción está justificada por la importancia de los bienes inmuebles en este sector. La población objeto de estudio está formada por aquellas empresas dedicadas a la Actividad 501 (Edificación y obra civil), cuya información ha sido extraída de la base de datos SABI (Sistema de Análisis de Balances Ibéricos). Con el fin de favorecer la homogeneidad de la muestra y obtener información sobre la percepción de profesionales con mayor experiencia, optamos por excluir de la muestra aquellas empresas

TABLA 1.- FICHA TÉCNICA DE LA ENCUESTA

Para muestreo aleatorio simple		
Nivel de confianza	95%	
Error admitido para la estimación de proporciones	Previsto	4%
	Final	2%
Para $P=Q=0,5$	1941 (Finita)	
Población		
Tamaño de la muestra	Previsto	500
	Final	151
Trabajo de campo	1-09-06 a 31-05-07	
Tipo de entrevista	Encuesta telefónica, correo electrónico y fax	

con un número de trabajadores inferior a 50. El número total de empresas incluidas en la muestra ascendió a 151, como puede observarse en la tabla 1.

Debido a la notable diversidad en el tamaño de las empresas de la muestra, se procedió a dividirla en dos grupos, exigiendo los dos criterios fijados en el Real Decreto 1515/2007 sobre cifra de activo y cifra de negocios para la catalogación de PYMES: 1) La cifra total de activos debe ser inferior a 2.850.000 €, 2) el importe neto de la cifra de

negocios no debe superar 5.700.000 €. La tabla 2 refleja las características de la estratificación de la muestra de empresas.

TABLA 2.- CARACTERÍSTICAS DE LA MUESTRA Y DE LAS DOS POBLACIONES (DATOS MEDIOS)

	Número de empresas	Activo	Volumen de negocios	Número de trabajadores
Empresas pequeñas	62	1.971.000 €	3.179.000 €	65
Empresas grandes	89	46.498.000 €	61.998.000 €	405
Total de empresas	151	24.234.500 €	32.588.500 €	235

La estratificación en dos grupos de empresas permite observar las diferencias entre ambos segmentos de la muestra acerca de las respuestas a las cuestiones planteadas en el cuestionario. A tal fin, emplearemos un análisis de significación de diferencias al nivel del 5%, realizando la prueba T de muestras relacionadas, conjuntamente con la prueba de los rangos con signo de Wilcoxon, ante la ausencia de evidencia sobre la normalidad de la muestra seleccionada (Rohatgi, 1976; Lehmann y Romano, 2005; Hollander y Wolfe, 1999; Gibbons y Chakraborti, 2003).

La elección de administrar el cuestionario a los responsables de contabilidad se justifica en su mayor conocimiento sobre la repercusión de un cambio de criterios contables en la satisfacción de las necesidades informativas de los usuarios, así como de la problemática que genera la elaboración de tal información. Estos profesionales del sector de la construcción conocen en profundidad la gestión de los bienes inmuebles y reúnen la doble faceta de elaboradores y usuarios de la información financiera. Respecto a la faceta de usuarios, responde a las funciones que realizan habitualmente para: justificar la solvencia de la empresa ante entidades financieras, acreditar la capacidad de pago ante proveedores actuales y potenciales, colaborar en la elaboración de declaraciones fiscales, y asesorar a los órganos de decisión de la empresa en la toma de decisiones estratégicas relativas a la fijación de precios, expansión/reducción del tamaño de la empresa y penetración en nuevos mercados, entre otras.

Si bien sería interesante recabar la opinión de otros destinatarios de las cuentas anuales, éstos emplean el contenido informativo de los mismos para fines específicos, como analizar la solvencia, valorar la capacidad de pago, practicar pruebas de auditoría, evaluar el rendimiento financiero o realizar comprobaciones fiscales. En cambio, los responsables

de la contabilidad tienen experiencia de trabajo conjunto con otros destinatarios de las cuentas anuales, pues han de colaborar con los auditores en la realización de las pruebas de auditoría, juegan un papel fundamental en acreditar ante las entidades financieras que el análisis de las cuentas anuales revela solvencia, y deben justificar ante los proveedores la capacidad de pago para acordar fechas de vencimiento, entre otras funciones.

### **Desarrollo y administración del cuestionario**

Dada la naturaleza de la investigación, ésta no puede comprobar empíricamente si los estados financieros basados en VR -que no son preparados en la actualidad por las empresas donde prestan servicios los profesionales encuestados-, mejoran o no en la práctica la utilidad de los estados financieros elaborados según el coste histórico. Nuestro propósito es analizar la percepción de tales profesionales sobre la relevancia, fiabilidad y viabilidad de la información financiera obtenida a partir de la aplicación del VR, en sustitución del coste histórico, para el registro contable de los bienes inmuebles. Por otro lado, este trabajo también indagará en la posibilidad de que estas percepciones puedan depender del tamaño de la empresa donde trabajan los profesionales encuestados. De este modo, el cuestionario que se ha administrado, basada en Navarro y Rodríguez (2004, 2007) e ICAC (2002), se estructura en tres bloques (ver tabla 3).

La primera parte del cuestionario, formada por seis ítems, examina la percepción acerca del impacto del VR en la utilidad de los estados financieros para la toma de decisiones. Estos ítems incluyen otras características de la información contable como la comprensibilidad, la comparabilidad y la oportunidad. Si bien el PGC incluye la comparabilidad y la claridad como cualidades de la información financiera, hemos optado por incluir estos ítems dentro del bloque del cuestionario dedicado a la relevancia, considerando los siguientes argumentos.

En primer lugar, siguiendo a Llewellyn y Northcott (2005) y la IFAC (1993), la comparabilidad es una cualidad que contribuye a cumplir el requisito de relevancia. Asimismo, como han revelado Navarro y Rodríguez (2007) en una investigación empírica realizada en 47 países, la utilidad real de los estados financieros para sus destinatarios exige que el contenido informativo de los mismos sea fácilmente interpretable, lo que justifica que hayamos considerado la comprensibilidad como un pilar fundamental de la relevancia. Por su parte, también se puede argumentar que la oportunidad también es un elemento clave de la relevancia, ya que los retrasos en la elaboración y divulgación de los estados financieros pueden hacer que éstos pierdan su utilidad.

En segundo lugar, los principales marcos conceptuales han considerado tradicionalmente la comprensibilidad (IASB, 1989; AECA, 1999), la comparabilidad

(FASB, 1980; 2008) y la oportunidad (FASB, 1980; 2008) como características vinculadas a la relevancia.

La segunda parte del cuestionario indaga la percepción acerca de la fiabilidad en las mediciones del VR. Siguiendo a Häusler (2004), Betts y Wines (2004) y Elad (2004) hemos identificado tres problemas relacionados con la fiabilidad del VR, incluyéndose como ítems 7 a 9: problemas de verificabilidad, objetividad y auditabilidad. De igual forma, considerando algunas propuestas realizadas por las NIIF para solventar tales problemas se han incluido los ítems 10 y 11. Además, la International Standard on Auditing n° 540 (IFAC, 2008) establece que el auditor debe comprobar la razonabilidad de las hipótesis de partida usadas en las estimaciones contables, por lo que la información en la Memoria sobre las presunciones adoptadas para cuantificar el VR podría jugar un papel relevante en la fiabilidad de la información financiera basada en ese criterio valorativo.

La tercera parte del cuestionario estudia la percepción acerca de la viabilidad de la aplicación del VR al registro contable de bienes inmuebles. Siguiendo a Barth y Landsman (1995), Bradbury (2000), Khurana y Kim (2003) y Herrmann, Saudagaran y Thomas (2006), hemos incluido dos ítems que persiguen estudiar si las estimaciones del VR son económicamente factibles (ítems 12 y 16) y tres ítems (13-15) que tienen por objeto comprobar la aplicabilidad de algunas propuestas y métodos sugeridos por las NIIF para cuantificar el VR de los activos.

Respecto a las respuestas esperadas para estos tres bloques, a la luz de los trabajos previos, cabe pensar que los encuestados conciban el VR como un método de valoración capaz de proporcionar información financiera más relevante, aunque, en la medida en que no existan métodos de estimación generalmente aceptados, quizás las cualidades de comparabilidad y comprensibilidad se vean perjudicadas por el uso de este criterio valorativo. También es posible que los problemas de fiabilidad que la investigación imputa al VR sean también admitidos por los encuestados, al mismo tiempo que, presumiblemente, se reconozca que la inclusión de información en la Memoria podría subsanar, al menos parcialmente, tales inconvenientes. Finalmente, es posible que los factores negativos del VR sean el coste derivado de las estimaciones de valor y la inaccesibilidad de métodos de valoración generalmente aceptados, mientras que la necesidad de contratar servicios profesionales de tasación dependería de las circunstancias particulares de cada tipo de empresa.



Las respuestas a las proposiciones fueron medidas a través de una escala tipo Likert de cinco puntos, variando desde 1 (total desacuerdo) a 5 (total acuerdo). Tal como figura en el texto del cuestionario remitido a los encuestados, la totalidad de ítems están referidos a la aplicación del VR en el registro contable de los bienes inmuebles para la elaboración de los estados financieros, en detrimento del coste histórico como criterio de valoración obligatorio. Aunque la escala tipo Likert presenta limitaciones -como la ausencia de relación de continuidad entre valores y las diferentes distancias que pueden existir entre los mismos-, hemos optado por su uso porque permite tratar adecuadamente la multidimensionalidad de las variables (Naranjo, 2006), sin perjuicio de que hemos de interpretar las medias obtenidas considerando las medidas de dispersión y la agrupación de ítems.

Por otra parte, dado que en la práctica las empresas pueden destinar los bienes inmuebles tanto a su uso en el proceso productivo como a inversión, es posible que el destino asignado por cada empresa a este tipo de activos pueda influir en la opinión de los encuestados. Por ese motivo, solicitamos la opinión de los encuestados considerando ambas posibilidades. Pensamos que esta distinción es interesante para los fines de nuestra investigación porque la capacidad real de una empresa para enajenar un activo, y emplear los fondos en atender compromisos de pago, no debe ser la misma para los activos afectos al proceso productivo que para aquellos otros que no lo estén y se posean para obtener rentas o plusvalías.

En el propio texto del cuestionario, el VR fue definido como el “importe por el que podría intercambiarse (venderse o comprarse) un bien inmueble en una operación a realizar entre dos partes interesadas y bien informadas sobre las características del mismo, que actúan libremente y con independencia mutua”. Aunque la definición del VR no está cerrada (IASB, 2007; Fuglister y Bloom, 2008; Miller y Bahnson, 2007), la definición utilizada está basada en el marco conceptual del PGC así como en la NIC 16 y en la NIC 40.

Asimismo, al objeto de que el texto de cada ítem fuera claramente comprensible por los encuestados, evitando al máximo ambigüedades e imprecisiones, también incluimos en la encuesta una serie de explicaciones y definiciones para concretar el significado de cada proposición, además de usar el correo electrónico y las conversaciones telefónicas como medios para resolver las posibles dudas. Así, por ejemplo, en relación al ítem 7, se añadió que “más fácil de verificar” significa que resulta más operativo, accesible y rápido conseguir soportes documentales para acreditar los valores asignados a los activos. En relación al ítem 9, el texto aclaraba que la expresión “criterio más favorable para la auditoría financiera” quiere decir que el VR puede facilitar la puesta en práctica de las pruebas de auditoría -tanto en tiempo como en esfuerzo-, en concreto aquellas dirigidas a comprobar la veracidad y precisión de los valores contables asignados a los activos en los estados financieros.

Paralelamente, considerando los marcos conceptuales citados anteriormente (FASB, IASB, AECA, IFAC), se incluyeron las definiciones de los principales términos usados, tales

como “objetividad” -identificada con la posibilidad de cuantificar el VR mediante procedimientos y técnicas que impidan al máximo la introducción de criterios subjetivos, de forma que diferentes personas, usando similares fuentes de información, puedan llegar a estimaciones de valor sin diferencias significativas- y “verificabilidad”, entendida como la posibilidad de someter a control y revisión las estimaciones de valor, es decir, que resulte factible constatar la correspondencia entre los valores asignados y el resultado de comprobaciones sobre la forma de cálculo de los mismos.

Sobre este particular, el texto del cuestionario también aclara que la expresión “profesionales de tasación” se refería a “tasadores cualificados”, quienes, siguiendo las normas internacionales de tasación (IVSC, 2003), deben identificarse con los encargados de preparar y supervisar las valoraciones para su inclusión en los estados financieros, cumpliendo una serie de requisitos, tales como contar con un título adecuado, tener suficiente conocimiento local y experiencia, cumplir con las exigencias legales relacionadas con el encargo y tener la cobertura de un seguro de responsabilidad civil.

### 3 RESULTADOS OBTENIDOS

La tabla 4 presenta los principales estadísticos descriptivos relativos a los ítems incluidos en el cuestionario, así como el análisis de las diferencias entre las respuestas recibidas para las dos calificaciones de los bienes inmuebles: inmovilizado e inversión. Los resultados obtenidos señalan que no existen diferencias significativas ( $p < 0,05$ ) entre las respuestas a inmovilizado y bienes inmuebles de inversión. De este modo, el análisis posterior no efectúa ninguna distinción entre ambos grupos de respuestas.

Según los encuestados, en comparación con el coste histórico, el VR es más útil para representar la imagen fiel del patrimonio (ítem 2, 3.95 y 3.65), así como para mejorar la oportunidad de los estados financieros (ítem 6, 3.63 en ambos casos), si bien para esta última pregunta, la variedad de opiniones es mayor (desviación típica de 0.98) que para el ítem 2 (0.68 y 0.78). En relación a la relevancia de la información financiera basada en el VR para evaluar la solvencia, las opiniones no son tan favorables al uso de este método (ítem 1, 3.48 y 3.52), situándose a un nivel similar las opiniones sobre su capacidad para mejorar la comparabilidad de los estados financieros de diferentes empresas (ítem 4, 3.40 en ambos casos). Además, las respuestas sobre la solvencia y la imagen fiel (ítem 1 y 2) son bastante más uniformes (0.71, 0.68, 0.68, 0.78) que las contestaciones a los ítems de comprensibilidad y de comparabilidad (ítems 3, 4 y 5).

Con unas valoraciones sensiblemente inferiores a las anteriores, los encuestados no reconocen claramente el VR como un método que permita elaborar estados financieros más comprensibles y más comparables en el tiempo (ítems 3 y 5), lo que resulta congruente con algunos inconvenientes que, en relación a la fiabilidad y la viabilidad, los encuestados

imputan al VR, tales como problemas de objetividad (ítem 8, 1.93 en ambos casos) y la posible inexistencia de métodos de estimación generalmente aceptados (ítem 15, 2.72 y 2.74).

No hay una opinión mayoritaria respecto a la existencia de métodos de estimación generalmente aceptados (ítem 15, 2.72 y 2.74) ni tampoco acerca de que el coste de las estimaciones del VR pueda ser asumido por las empresas (ítem 12, 2.42 en ambos casos). Puede observarse, en cambio, un mayor acuerdo en reconocer que el uso del VR conllevaría un encarecimiento de las auditorías financieras (ítem 16, 3.72 y 3.70). Existe, también, un amplio acuerdo en admitir la imposibilidad de estimar el VR por el personal de las empresa (ítem 13, 1.93 y 1.94) y, lógicamente, en asumir la necesidad de contratar servicios externos de tasación (ítem 14, 3.96 y 3.95). No obstante, este tercer bloque presenta una mayor disparidad de opiniones que los dos bloques anteriores, sobre todo en las respuestas relacionadas con la posibilidad de estimar el VR por personal propio (ítem 13), con los servicios de tasación (ítem 14) y con el coste de las estimaciones (ítem 12). Teniendo en cuenta la estratificación en dos grupos de empresas, la tabla 5 muestra los estadísticos descriptivos relativos a los ítems incluidos en el cuestionario (referidos a cuando los bienes inmuebles son calificados como inmovilizado material) distinguiendo y analizando la diferencia entre los dos estratos de empresas: pequeñas y grandes.

TABLA 4.- ESTADÍSTICOS DESCRIPTIVOS Y ANÁLISIS DE DIFERENCIAS DE LOS RESULTADOS GLOBALES DEL CUESTIONARIO (N=151)

ITEM		Mínimo	Máximo	Media	Desv. típica	Diferencias	
						Prueba T	Wilcoxon
Relevancia	1	Inmovilizado 2	5	3,48	0,71	0,319	0,317
		Inversión 2	5	3,52	0,68		
	2	Inmovilizado 3	5	3,95	0,68	0,058	0,056
		Inversión 2	5	3,65	0,78		
	3	Inmovilizado 2	5	3,30	0,89	0,166	0,166
		Inversión 2	5	3,33	0,88		
4	Inmovilizado 1	5	3,40	1,15	*	1	
	Inversión 1	5	3,40	1,15			
5	Inmovilizado 1	5	3,26	1,20	0,158	0,157	
	Inversión 1	5	3,33	1,13			
6	Inmovilizado 2	5	3,63	0,98	*	1	
	Inversión 2	5	3,63	0,98			
Fiabilidad	7	Inmovilizado 1	4	1,78	0,94	0,319	0,317
		Inversión 1	4	1,79	0,94		
	8	Inmovilizado 1	5	1,93	1,08	*	1
		Inversión 1	5	1,93	1,08		
	9	Inmovilizado 1	4	1,83	0,87	*	1
	Inversión 1	4	1,83	0,87			
10	Inmovilizado 2	5	4,08	0,82	*	1	
	Inversión 2	5	4,08	0,82			
11	Inmovilizado 2	5	4,17	0,67	*	1	
	Inversión 2	5	4,17	0,67			
Viabilidad	12	Inmovilizado 1	5	2,42	1,11	*	1
		Inversión 1	5	2,42	1,11		
	13	Inmovilizado 1	5	1,93	1,20	0,158	0,157
		Inversión 1	5	1,94	1,20		
	14	Inmovilizado 1	5	3,96	1,19	0,158	0,157
	Inversión 1	5	3,95	1,19			
15	Inmovilizado 1	5	2,72	0,84	0,158	0,157	
	Inversión 1	5	2,74	0,82			
16	Inmovilizado 1	5	3,72	0,74	0,158	0,157	
	Inversión 1	5	3,70	0,73			

\* No se puede calcular la significación de la diferencia porque el error típico de la diferencia es 0

TABLA 4.- ESTADÍSTICOS DESCRIPTIVOS Y ANÁLISIS DE DIFERENCIAS DE LOS RESULTADOS PARA BIENES INMUEBLES DE INMOVILIZADO EN EMPRESAS PEQUEÑAS (N=62) Y GRANDES (N=89)

ITEM		Mínimo	Máximo	Media	Desv. típica	Diferencias		
						Prueba T	Wilcoxon	
Relevancia	1	Pequeñas Grandes	2 2	5 5	3,21 3,66	0,66 0,69	0.000	0.001
	2	Pequeñas Grandes	3 3	5 5	3,69 4,12	0,64 0,65	0.000	0.000
	3	Pequeñas Grandes	2 2	4 5	2,90 3,57	0,74 0,89	0.000	0.000
	4	Pequeñas Grandes	1 1	4 5	2,89 3,76	1,09 1,06	0.000	0.001
	5	Pequeñas Grandes	1 1	4 5	2,56 3,74	0,97 1,10	0.000	0.000
	6	Pequeñas Grandes	2 2	5 5	3,15 3,97	0,90 0,90	0.000	0.000
Fiabilidad	7	Pequeñas Grandes	1 1	4 4	1,39 2,06	0,73 0,97	0.000	0.000
	8	Pequeñas Grandes	1 1	5 5	1,35 2,33	0,85 1,04	0.000	0.000
	9	Pequeñas Grandes	1 1	3 4	1,55 2,02	0,64 0,95	0.001	0.002
	10	Pequeñas Grandes	2 2	5 5	3,87 4,22	0,80 0,81	0.038	0.042
	11	Pequeñas Grandes	2 2	5 5	3,94 4,33	0,65 0,64	0.004	0.006
Viabilidad	12	Pequeñas Grandes	1 1	4 5	1,90 2,78	0,76 1,18	0.000	0.000
	13	Pequeñas Grandes	1 1	2 5	1,24 2,40	0,43 1,33	0.000	0.000
	14	Pequeñas Grandes	3 1	5 5	4,58 3,53	0,56 1,32	0.000	0.000
	15	Pequeñas Grandes	1 1	4 5	2,27 3,03	0,61 0,85	0.000	0.000
	16	Pequeñas Grandes	1 3	5 5	3,55 3,83	0,94 0,55	0.040	0.043

En las respuestas a los ítems referidos a la relevancia la tabla 5 muestra que las empresas pequeñas valoran consistentemente menos la relevancia derivada de la aplicación del VR. De este modo, los encuestados de las empresas pequeñas no reconocen claramente que el VR en comparación con el coste histórico, sea un criterio más relevante para representar la imagen fiel del patrimonio (ítem 2, 3.69), situándose a un nivel inferior las opiniones sobre su relevancia para evaluar la solvencia (ítem 1, 3.21) y para mejorar la oportunidad de los estados financieros (ítem 6, 3.15). A lo anterior cabe añadir un cierto desacuerdo sobre la mejora que la aplicación del VR, en lugar del coste histórico, podría implicar sobre comprensibilidad y la comparabilidad de la información financiera (ítems 3, 4 y 5 con puntuaciones medias de 2.90, 2.89 y 2.56, respectivamente). Por el contrario, los encuestados de empresas grandes asignan a todas las cuestiones valoraciones mayores que las empresas pequeñas.

Finalmente, indicar que para este primer bloque las cuestiones relacionadas con la comparabilidad de la información financiera (ítems 4 y 5) son las que muestran una mayor variedad de opiniones.

En cuanto a la fiabilidad, aunque los encuestados de empresas pequeñas parecen estar significativamente más inclinados a reconocer problemas de fiabilidad en la aplicación del VR, ambos estratos coinciden en considerar que el VR, en comparación con el coste histórico, no es un método más fácil de verificar (ítem 7), es menos objetivo (ítem 8) y es menos favorable para los trabajos de auditoría financiera (ítem 9). Además, ambos grupos de empresas se muestran de acuerdo con que la objetividad y verificabilidad del VR podría mejorarse si se incorporase información en la Memoria de los métodos e hipótesis usadas en su cuantificación (ítems 10 y 11), si bien los encuestados de empresas pequeñas, de forma consistente con los resultados anteriores, se vuelven a mostrar significativamente más escépticos sobre la utilidad de esta información.

En relación a la viabilidad del VR, los encuestados de empresas pequeñas otorgan puntuaciones medias significativamente inferiores a los de las empresas grandes, excepto para el ítem 14 donde son superiores.

En las empresas pequeñas se considera que, de aplicarse el VR de modo continuado en el tiempo, tendrían que recurrir a los servicios de profesionales de tasación (ítem 14, 4.58), ya que sus empleados no podrían estimarlo (ítem 13, 1.24). Dicha situación, podría incidir en que la aplicación continuada del VR suponga un coste no asumible por la empresa (ítem 12, 1.90). Las empresas grandes, a diferencia de las pequeñas, muestran una opinión más contraria a la necesidad de recurrir a servicios profesionales de tasación para aplicar el VR de modo continuado en el tiempo (ítem 14, 3.53) aunque parecen no tener muy claro la capacidad de su personal para hacerlo (ítem 13, 2.40). No obstante, mientras que en las empresas grandes estas cuestiones (ítems 13 y 14) son las que presentan mayor variedad en las respuestas (1.33 y 1.32), en las empresas pequeñas son las que muestran unas opiniones más uniformes (0.43 y 0.56).

Asimismo, ambos grupos de empresas coinciden en considerar que la utilización del VR supone un mayor coste para las auditorías financieras (ítem 16) y, aunque con puntuaciones inferiores, no reconocen claramente que la cuantificación del VR pueda realizarse con métodos de suficiente credibilidad y generalmente aceptados (ítem 15).

Señalar finalmente que todos los tests de diferencias muestran un contraste significativo al nivel del 5% entre las respuestas del subgrupo de empresas pequeñas y el grupo de empresas grandes.

#### 4 CONCLUSIONES

A nivel internacional, la adopción del VR y su repercusión sobre la utilidad de la información financiera no son cuestiones cerradas sino sujetas a un abierto y vigente debate. Así, al menos, se desprende no solo del creciente volumen de investigación, sino también de las iniciativas emprendidas por organismos normalizadores, como el IASB, el FASB y la IFAC, que vienen emitiendo pronunciamientos dirigidos a aumentar la calidad de la información financiera basada en el VR y a mejorar la fiabilidad de dicho criterio valorativo.

Este trabajo ha pretendido contribuir a esta discusión, realizando una encuesta de opinión a responsables de contabilidad en empresas del sector de la construcción, obteniendo conclusiones interesantes y oportunas para el momento actual, sobre todo porque el modelo valorativo del PGC no es el mismo que el del IASB, lo que podría ser una cuestión a considerar en la futura emisión de adaptaciones sectoriales para este sector.

Los resultados del estudio sugieren que si el VR sustituyera al coste histórico en el registro contable de los bienes inmuebles, los estados financieros serían más útiles para representar la imagen fiel del patrimonio de la empresa, sobre todo cuando este criterio fuera aplicado en la valoración de los elementos del inmovilizado. En cambio, no puede afirmarse de forma tan concluyente si los estados financieros basados en el VR, en comparación con los elaborados según el coste histórico, puedan mejorar la utilidad para evaluar la solvencia de la empresa. Asimismo, mientras que la capacidad del VR para aumentar la oportunidad de los estados financieros ha sido reconocida por los encuestados, ni la comprensibilidad ni la comparabilidad de los mismos se incrementarían al reemplazar el coste histórico por el VR en la valoración contable de los bienes inmuebles.

Estas limitaciones del VR resultan congruentes con algunos inconvenientes que, en relación a la fiabilidad y viabilidad de sus estimaciones, pueden imputarse a este modelo de valoración según las respuestas recibidas. En comparación con el coste histórico, el VR generaría información financiera bastante menos objetiva y verificable, lo que, en buena

lógica, aumentaría la complejidad y el esfuerzo derivado de los trabajos de auditoría. Paralelamente, en la cuantificación de las estimaciones del VR, los principales problemas de viabilidad tienen origen, sobre todo, en los elevados costes de las mismas, en la posible inexistencia de métodos de valoración generalmente aceptados y en las dificultades del personal de las empresas para obtener su cuantificación.

Sin embargo, algunas de estas debilidades podrían ser subsanadas. Así, los encuestados reconocen muy claramente que es posible mejorar la objetividad y la verificabilidad de los estados financieros basados en el VR, siempre que en la Memoria se incluya información sobre los métodos e hipótesis usados en las estimaciones, lo que permitiría al auditor comprobar la razonabilidad de las presunciones adoptadas en las estimaciones del VR. No obstante, la cuantificación de estas estimaciones requeriría la contratación de servicios externos de tasación, consecuencia lógica de las limitaciones del personal de las empresas para obtener sistemáticamente el VR de los bienes inmuebles.

Estas conclusiones -sobre relevancia, fiabilidad y viabilidad- no dependen del destino asignado por las empresas a los bienes inmuebles -inmovilizado e inversión-, ya que el uso asignado a los mismos no ha incidido significativamente en las percepciones manifestadas por los encuestados.

En cambio, el tamaño de la empresa sí podría influir tanto en la repercusión del VR de los bienes inmuebles sobre la relevancia y la fiabilidad de los estados financieros como en la viabilidad de las estimaciones contables necesarias para aplicar este criterio.

Con carácter general, las empresas grandes tienen una opinión más favorable que las empresas pequeñas respecto a la capacidad del VR para mejorar la relevancia de la información financiera, especialmente para aumentar la comparabilidad y la oportunidad de los estados financieros.

De igual forma, existe la percepción de que en las empresas pequeñas el VR de los bienes inmuebles presentaría mayores problemas de fiabilidad que en las empresas grandes, y sería algo menor la repercusión positiva de la información en la Memoria sobre la objetividad y la verificabilidad de las estimaciones.

Finalmente, en alusión a la viabilidad, la aplicación del VR presentaría mayores inconvenientes en las empresas pequeñas que en las grandes, ya que en estas últimas el coste de las estimaciones sería más asumible y sus empleados tendrían más capacitación profesional en materia de valoración de bienes inmuebles, lo que concuerda con el hecho de que las empresas pequeñas tendrían una tendencia más acusada a contratar servicios profesionales de tasación.

## AGRADECIMIENTOS

Esta investigación ha sido llevada a cabo con la ayuda de dos proyectos financiados por el Plan Nacional de Investigación, números SEJ2007-62215-ECON-FEDER y SEJ2007-67441-ECON-FEDER.

## BIBLIOGRAFÍA

- Aboody, D.; M.E. Barth y R. Kasznik (1999), “Revaluations of fixed assets and future firm performance: Evidence from the UK”, *Journal of Accounting and Economics*, 26 (1-3):149-178.
- Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas (AECA) (1999), “Marco conceptual para la información financiera”. *Documento de Principios Contables* n° 22, Madrid: AECA.
- Ball, R. (2006), “International Financial Reporting Standards (IFRS): pros and cons for investors”, *Accounting and Business Research, International Accounting Policy Forum*: 5-27.
- Barth, M. (1994), “Fair value accounting: evidence from investment securities and market valuation”, *The Accounting Review*, 69(1):1-25.
- Barth, M.E. y G. Clinch (1998), “Revalued financial, tangible and intangible assets: Associations with share prices and non-market-based value estimates”, *Journal of Accounting Research*, 36 (3):199-233.
- Barth, M. y W.R. Landsman (1995), “Fundamental issues related to using fair value accounting for financial reporting”, *Accounting Horizons*, 9 (4):97-107.
- Barth, M.; W. Beaver y W. Landsman (1996), “Value-relevance of banks’ fair value disclosures under SFAS n° 107”, *The Accounting Review*, 71 (4):513-537.
- Barth, M.; W.R. Landsman y J.M. Wahlen (1995), “Fair value accounting: effects on banks’ earnings volatility, regulatory capital, and value of contractual cash flows”, *Journal of Banking and Finance*, 19:577-605.
- Bernard, V.L.; R.C. Merton y K.G. Palepu (1995), “Mark to mark accounting for US banks and thrifts: lessons from the Danish experience”, *Journal of Accounting Research*, 33:1-32.
- Betts, J. y G. Wines (2004), “Application of the fair-value concept: evidence from Australian legal decisions”, *Australian Accounting Review*, 14 (1):63-72.
- Bies, S. (2005), “Fair value accounting”, *Federal Reserve Bulletin*, 91 (1):26-29.
- Bloomfield, R.J.; M.W. Nelson y S.D. Smith (2006), “Feedback loops, fair value accounting and correlated investments”, *Review Accounting Studies*, 11:377-416.
- Bradbury, M.E. (2000), “Issues in the drive to measure liabilities at fair value”, *Australian Accounting Review*, 10 (2):19-25.
- Cañibano, L. y A. Mora (2000), “Evaluating the statistical significance of *de facto* accounting harmonization: a study of European global players”, *The European Accounting Review*, 9 (3): 349-369.

- Carroll, T.J.; T.J. Linsmeier y K.R. Petroni (2003), "The reliability of fair value versus historical cost information: evidence from closed-end mutual funds", *Journal of Accounting, Auditing and Finance*, winter:1-24.
- Cornett, M.; Z. Rezaee y H. Tehranian (1996), "An investigation of capital market reactions to pronouncements on fair value accounting", *Journal of Accounting and Economics*, 22:119-154.
- Dietrich, J.R.; M.S. Harris y K.A. Muller (2001), "The reliability of investment property fair value estimates", *Journal of Accounting and Economics*, 30 (2):125-158.
- Easton, P.D.; P.H. Eddey y T.S. Harris (1993), "An investigation of revaluations of tangible long-lived assets", *Journal of Accounting Research*, 31 (3, supplement):1-38.
- Eccher, E.A.; K. Ramesh y S.R. Thiagarajan (1996), "Fair value disclosures by bank holding companies", *Journal of Accounting and Economics*, 22:79-117.
- Elad, C. (2004), "Fair value accounting in the agricultural sector: some implications for international accounting harmonization", *European Accounting Review*, 13 (4):621-641.
- Financial Accounting Standards Board (FASB), (1980), *Statement of Financial Accounting Concepts No. 2. Qualitative Characteristics of Accounting Information*. FASB. Norwalk, Connecticut.
- FASB (2006), *Statement of Financial Accounting Standards No. 157. Fair Value Measurements*. Financial Accounting Series. FASB.
- FASB (2008), *Preliminary Views. Conceptual Framework for Financial Reporting: Objective of Financial Reporting and Qualitative Characteristics of Decision-Useful Financial Reporting Information*. Preliminary Views. Financial Accounting Series No. 1260-001
- Fuglister, J. y Bloom, R. (2008), "Analysis of SFAS 157, Fair Value Measurements", *The CPA Journal*, January, 78 (1): 36-39
- García, M.A. y A. Zorio (2002), "El camino hacia el valor razonable", *Revista de Contabilidad*, 5: 57-88.
- Gebhardt, G.; R. Reichardt y C. Wittenbrink (2004), "Accounting for financial instruments in the banking industry: conclusions from a simulation model", *European Accounting Review*, 13 (2): 341-371.
- Gibbons, J.D. y S. Chakraborti (2003), *Nonparametric statistical inference*. Marcel Dekker, New York.
- Häusler, G. (2004), "The insurance industry, systemic financial stability, and fair value accounting", *The Geneva Papers on Risk and Insurance*, 29(1):63-70.
- Herrmann, D.; S.M. Saudagaran y W.B. Thomas (2006), "The quality of fair value measures for property, plant and equipment", *Accounting Forum*, 30:43-59.
- Hodder, L.; M. Kohlbeck y M.L. Mcanally (2002), "Accounting choices and risk management: SFAS n° 115 and U.S. bank holding companies", *Contemporary Accounting Research*, 19:225-270.
- Hodder, L.; P.E. Hopkins y J.M. Wahlen (2006), "Risk-relevance of fair-value income measures for commercial banks", *The Accounting Review*, 81 (2):337-375.
- Hollander, M. y D.A. Wolfe (1999): *Nonparametric statistical methods*. John Wiley and Sons, New York.

- International Accounting Standards Committee (IASB) (1989): “Marco conceptual para la preparación y presentación de los estados financieros” en International Accounting Standards Committee Foundation (IASCF) (2007): *Normas Internacionales de Contabilidad 2007 (texto completo de las Normas Internacionales de Contabilidad y las Interpretaciones SIC existentes a 1 de enero de 2007)*, CISSPRAXIS, Madrid, 43-83.
- IASB (2007): *Discussion paper on Fair Value Measurements*. www.iasb.org
- 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.
- International Federation of Accountants (IFAC) (1993), *Managing Quality Improvements*, International Federation of Accountants.
- IFAC (2008), *International Standard on Auditing (ISA) 540, Auditing Accounting Estimates, Including Fair Value Accounting Estimates, and Related Disclosures*. Revised and redrafted standard on Auditing. IFAC.
- International Valuation Standards Committee (IVSC) (2003): *International Valuation Standards*. Ed. International Valuation Standard Committee. Chicago, Illinois. www.ivsc.org
- Khurana, I.K. y M. Kim (2003), “Relative value relevance of historical cost vs. fair value: evidence from bank holding companies”, *Journal of Accounting and Public Policy*, 22:19-42.
- Lehmann, E.L. y J. Romano (2005), “Generalizations of the familywise error rate”, *Annals of Statistics*, 33:1138-1154.
- 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. BOE núm. 160 de 5 de julio de 2007.
- Llewellyn, S. y Northcott, D. (2005) “The average hospital”, *Accounting, Organizations & Society* 30(6): 555-83
- Lys, T. (1996), “Abandoning the transactions-based accounting model: weighing the evidence”, *Journal of Accounting and Economics*, 22:155-175.
- Miller, P.B. y Bahnson, P.R. (2007), Refining Fair Value Measurements, *Journal of Accountancy*, november 2007 (205, 5): 30-36
- Naranjo, D. (2006), “Salvando las dificultades del uso de la encuesta en la investigación contable de gestión: una aplicación empírica”, *Revista Española de Financiación y Contabilidad*, XXXV (129): 361-385.
- Navarro, A. y Rodríguez, M.P. (2004), “Análisis de la utilidad del fair value para la valoración de activos de las Administraciones Públicas Españolas”, *Revista de Contabilidad*, 7 (13):245-273.
- Navarro, A. y M.P. Rodríguez (2007): “The contribution of international accounting standards to implementing NPM in developing and developed countries”, *Public Administration and Development*, 27 (4): 413-425
- Nelson, K. (1996), “Fair value accounting for commercial banks: an empirical analysis of SFAS n° 107”, *The Accounting Review*, 71 (2):161-182.

- Nichols, L.M. y K.H. Buerger (2002), “An investigation of the effect of valuation alternatives for fixed assets on the decisions of statement users in the United States and Germany”, *Journal of International Accounting, Auditing & Taxation*, 11:155-163.
- Petroni, K. y J.M. Wahlen (1995), “Fair value of equity and debt securities and share prices of property-liability insurance companies”, *Journal of Risk and Insurance*, 62:719-737.
- Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad. Boletín Oficial del Estado nº 278. Martes 20 de noviembre de 2007.
- Rohatgi, V.K. (1976): *An introduction to probability theory and mathematical statistics*. John Wiley and Sons.
- Ronen, J. (2008): “To fair value or not to fair value: a broader perspective”, *Abacus*, 44 (2): 181-208.
- Walton, P. (2006), “Fair value and executory contracts: moving the boundaries in international financial reporting”, *Accounting and Business Research*, 36 (4):337-343.
- Whittington, G. (2008): “Fair value and the IASB/FASB conceptual framework project: an alternative view”, *Abacus*, 44 (2): 139-168.
- Yonetani, T. y Y. Katsuo (1998), “Fair value accounting and regulatory capital requirements”, *Economic Policy Review*, 4:33-43.

