

C. Esther Falcón Pérez

Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

Francisco Serrano Moracho

Universidad Rey Juan Carlos

El nuevo marco urbanístico y contable: efectos en la valoración del suelo

Con el nuevo marco legislativo en materia contable y urbanística, concretamente 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, y la Ley del Suelo 8/2007, de 28 de Mayo, se podría poner de manifiesto que los valores calculados en el campo del urbanismo podrían ser trasladables al campo contable, en lo que a valoración de terrenos se refiere.

En este trabajo analizamos cuáles son los criterios de valoración aplicables a las distintas situaciones básicas de suelo y cuál podría ser su reflejo en los estados contables, pues nos cuestionamos si el valor calculado en el ámbito del urbanismo podría ser utilizado como referente para el valor razonable en el mercado del suelo.

With the new legislative framework relating to accounting and urban planning, specifically Spanish Law 16/2007, of 4 July, improving and adapting commercial legislation on accounting matters for international harmonisation, based on EU legislation and Spanish Land Law 8/2007 (Ley del Suelo), of 28 May, it may be stated that the values calculated within urban planning may be transferred to the accounting area, in terms of land valuation.

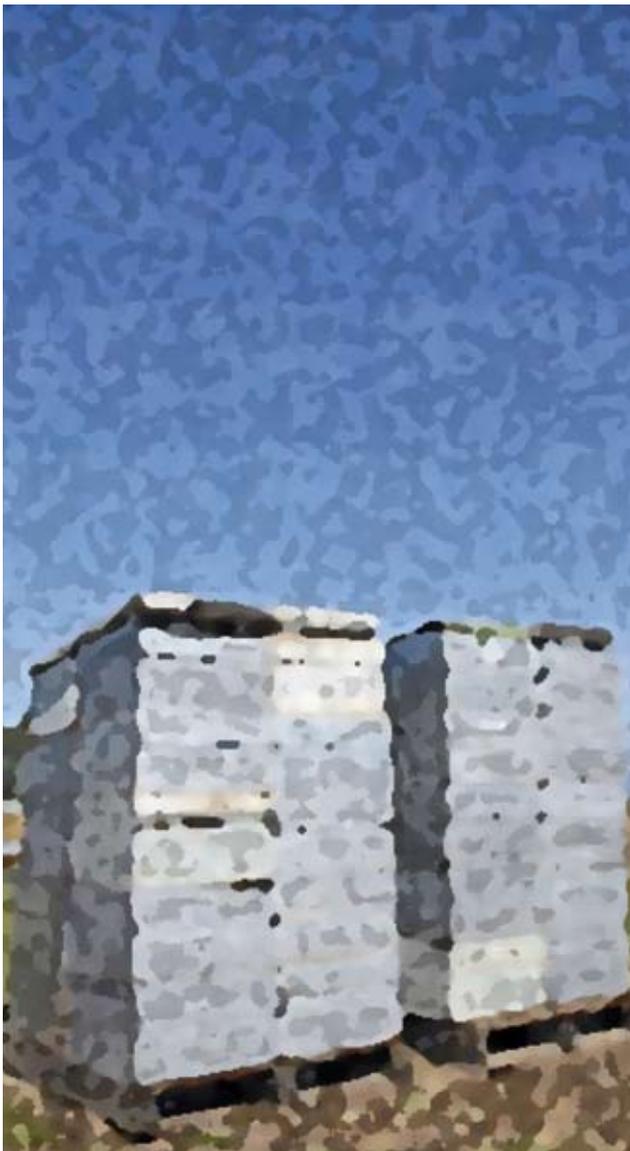
This work looks at the evaluation criteria to be applied to different basic situations relating to the land and how this may be reflected in accounting statements. It asks whether the value calculated within urban planning may be used as a reference for the fair value on the land market.

1. INTRODUCCIÓN

El suelo es la materia prima fundamental que satisface una necesidad básica, la vivienda, que en los últimos años está inmersa en una subida de precios alarmante que ha propiciado, como en ocasiones anteriores, proponer una nueva legislación, Ley del Suelo 8/2007 de 28 de Mayo, (LS'07) para que, entre otras

cuestiones, se abarate el precio del suelo y, consecuentemente, el de la vivienda, esto es, intentar paliar la especulación a que se ve sometido el suelo, puesto que con la normativa urbanística anterior, simplemente una nueva clasificación urbanística otorgada al terreno revalorizaba su valor sin que, en algunos casos, se hubiera realizado operación alguna sobre el mismo.

Así mismo, el legislador estatal pretende garantizar las «condiciones básicas de igualdad del status de ciudadanía en la sociedad actual». En definitiva, se pretende con esta Ley agilizar la urbanización,



no haciendo una reclasificación indiscriminada de terrenos sino todo lo contrario, con una actuación responsable sobre el suelo urbanizable necesario que responda a todas las necesidades sociales y económicas de la ciudadanía, y en el que los procedimientos de aprobación de instrumentos urbanísticos asegure unos estándares mínimos de transparencia de participación de la ciudadanía real, y no como venía siendo común hasta ahora, que era una participación meramente formal.

Las valoraciones urbanísticas tras la nueva legislación urbanística también han cambiado y habrá que encajar las clasificaciones de suelo que actualmente existen en cada Comunidad Autónoma con las tipologías de suelo actuales, denominadas situaciones básicas, así como ajustar los criterios de valoración que, con la nueva ley, son de aplicación.

2. LA REFORMA CONTABLE: IMPLICACIONES EN LA VALORACIÓN DEL TERRENO

Nuestro marco contable ha experimentado un cambio importante derivado de la reforma mercantil acontecida recientemente, moviendo los cimientos básicos de nuestro ordenamiento contable, haciendo tambalear la hegemonía del precio del coste histórico, cayendo la primacía del principio de prudencia, introduciendo criterios de valoración hasta ahora impensables en nuestro marco legalista, tales como: valor razonable, valor actual, valor en uso, etc. Es cierto que a pesar de estos cambios, importantes, también seguimos teniendo una reminiscencia considerable a abandonar nuestra filosofía anterior.

Todos los cambios introducidos tras la reforma mercantil, finalmente, que se ven reflejados en el nuevo Plan General de Contabilidad, si bien están parcialmente alejados del objetivo inicialmente perseguidos de una armonización contable internacional. Un claro ejemplo de ello lo constituye el criterio del precio del coste histórico que si bien ha perdido supremacía, lo cierto es que, prácticamente, la mayoría de los elementos patrimoniales se siguen valorando por el precio de adquisición a excepción de los instrumentos financieros.

Centrándonos en el elemento objeto de estudio, el terreno, es obvio que en aplicación del Plan General de Contabilidad de 2007 no da lugar a interpretación alguna pues su consideración contable bien como inmovilizado material o como inversión inmobiliaria (distinción introducida en el nuevo plan para diferenciar aquellos terrenos y edificaciones cuya finalidad sea la de obtener rentas o plusvalías), remiten a la aplicación del criterio de valoración del precio de coste histórico.

Ahora bien, nos podríamos cuestionar por qué nuestro legislador no ha trasladado los criterios de valoración aplicables en la Norma Internacional de Contabilidad de Inversiones Inmobiliarias, puesto que si bien ha realizado tal distinción en la misma línea podría diferenciar los criterios de valoración aplicables. La Norma Internacional de Contabilidad N° 40 propone, de manera preferente, para estas inversiones la aplicación, para la valoración posterior, del valor razonable.

En tal caso, estaríamos hablando de aplicar el criterio de valor razonable a los terrenos, sabiendo que “se recomienda a las entidades, pero no se les obliga, a determinar el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias a partir de una tasación practicada por un experto independiente cualificado profesionalmente y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de inversión inmobiliaria que está siendo valorado” (NIC 40, párrafo 32). Si bien es cierto que dicha valoración no es propuesta en el ámbito de nuestro marco normativo contable; además y en otro orden de cosas habrá que plantarse si el terreno operaría en un mercado activo o no.

Este planteamiento contable internacional nos lleva a realizar una serie de cuestiones: ¿tiene alguna vinculación las valoraciones urbanísticas y las valoraciones a efectos contables?; ¿tiene el mismo valor el suelo urbanizado que el suelo rural?; ¿el suelo urbanizable y, tradicionalmente susceptible de urbanización, con la reciente legislación urbanística qué tipología y valoración económica tendría?; ¿el terreno como inversión inmobiliaria opera en un mercado

activo?; ¿es la valoración urbanística una referencia clave en el valor razonable de los terrenos?; ¿sólo es necesario la determinación del valor razonable para estos inversiones inmobiliarias siguiendo la normativa internacional?

Estas cuestiones y otras serán contestadas en este trabajo argumentando teóricamente y empíricamente las conclusiones obtenidas. Por ello, y con el fin de estudiar los criterios de valoración que establece la LS'07, conviene analizar aquellos conceptos que nos servirán de apoyo para poder comprender los métodos de valoración, estudiando las distintas tipologías de suelo y los criterios de valoración aplicables a cada una de ellas.

3. SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO EN LA LEY DEL SUELO DE 2007

La reciente LS'07 ha optado por disponer, para todo el territorio nacional, la diferenciación de los terrenos en dos situaciones básicas, introduciendo esta ley “un cambio terminológico y una modificación sustancial de la trilogía tradicional [suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico]. El primero viene impuesto por la consideración de que la clasificación del suelo es una técnica urbanística, cuya regulación no corresponde al legislador estatal. Esto significa que el legislador estatal no prejuzga (ni por tanto, impone) la existencia de una clasificación de suelo. Lo que hace es establecer las dos situaciones básicas en que aquél pueda encontrarse, de acuerdo con el criterio de la realidad o facticidad: la de suelo rural o urbanizado”. (Menéndez, 2007:72).

La clasificación del suelo, dispuesta por la precedente Ley del Suelo de 1998, en cierta medida, ha contribuido a la especulación del terreno, puesto que permitía incrementar el valor del bien mucho antes de que las operaciones urbanísticas se hubieran realizado, tal y como ocurría con el suelo urbanizable que se valoraba por unos aprovechamientos urbanísticos dispuestos en el planeamiento pero que todavía no se habían ejecutado. El legislador con la nueva ley del suelo pretende eliminar toda técnica urbanística propia de ser desarrollada por el

legislador autonómico y evitar así también posibles revalorizaciones de los terrenos.

En resumen, cada Comunidad Autónoma podrá establecer criterios de clasificación de suelo y qué régimen de utilización para cada una de dichas clasificaciones, pero siempre deberán reconducirse a las dos situaciones básicas que dispone el legislador estatal pues son determinantes para la aplicación de los criterios de valoración.

El urbanismo español deja claro, en su exposición de motivos, que no abandona el desarrollo de nuevas ciudades, puesto que el crecimiento urbano sigue siendo necesario; sin embargo, y siguiendo los parámetros establecidos por la Unión Europea con el fin de responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible propone minimizar un crecimiento disperso de la ciudad y apostar por la regeneración de la ciudad ya existente. De tal forma que en el régimen urbanístico del suelo se diferencian dos situaciones básicas: rural y urbana.

La propia legislación expone que “el suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. Desde esta perspectiva, todo el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y la liberalización del suelo no puede fundarse en una clasificación indiscriminada, sino, supuesta una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales, en la apertura a la libre competencia de la iniciativa privada para su urbanización y en el arbitrio de medidas efectivas contra las prácticas especulativas, obstructivas y retenedoras de suelo, de manera que el suelo con destino urbano se ponga en uso ágil y efectivamente. Y el suelo urbano –la ciudad ya hecha– tiene, asimismo, un valor ambiental, como creación cultural colectiva que es objeto de una permanente recreación, por lo que sus características deben ser expresión de su naturaleza y su ordenación debe favorecer su rehabilitación y fomentar su uso.” (Exposición de Motivos de la LS’07).

De tal forma que la nueva legislación al distinguir entre situación básica de suelo rural y de urbano,

propicia que se pueden llevar en cada una de ellas actuaciones de transformación, y por tanto, de urbanización de los mismos, si bien debemos diferenciar que en el caso de la situación de suelo rural será una urbanización nueva y en la situación de suelo urbanizado será una actuación de renovación.

En consecuencia, las situaciones básicas del suelo “atienden a las características reales de los terrenos, es decir, a su *facticidad*, como le gusta decir al Tribunal Supremo en relación con el suelo urbano. Ya no se mezclan *situación* del suelo con su *destino*, como ocurriría en la trilogía clasificatoria tradicional. El destino incide sobre las posibilidades de utilización del terreno, pero no determina su situación básica. Este planteamiento tiene una consecuencia muy destacable: el actual suelo urbanizable estará en la situación básica de suelo rural, aunque su destino sea la transformación. Cuando esa transformación se haya hecho efectiva, estará en la situación de suelo urbanizado, pero no antes.” (Menéndez, 2007:75)

En primer lugar, y dado que la valoración urbanística se fundamenta en dos estados básicos de suelo, comenzamos definiendo qué se entiende por suelo rural y suelo urbanizado, basándonos en lo dispuesto en el artículo 12.2 de la LS’07.

En la situación básica de suelo rural debemos incluir:

- Suelo preservado de la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por razones de protección de dominio público, de naturaleza, cultural, agrícolas, etc.
- El suelo para el que los instrumentos de ordenación urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado hasta que termine la urbanización,
- y cualquier otro que no se considere suelo urbanizado.

Realmente, el legislador estatal diferencia tres posibilidades a la hora de considerar a los terrenos dentro de la situación básica de suelo rural, consi-

derando en el primer apartado el suelo que tradicionalmente hemos clasificado como suelo no urbanizable, señalando que el legislador estatal dispone unos mínimos, pudiendo ser ampliables por el legislador autonómico.

En el segundo apartado, incluye aquellos terrenos en que es previsible y, por tanto, está permitida la actuación urbanística, claro ejemplo es la clasificación de suelo urbanizable, con lo cual el destino de este terreno será el de urbanizado, pero con la actual legislación estará dentro de la situación de suelo rural.

Por último, el tercer apartado se destina a aquellos terrenos que no reúnan los requisitos anteriores y sea suelo urbanizado, se considerará también suelo rural, es decir, el suelo residual estará en esta situación, a diferencia de la legislación anterior que al suelo residual lo clasificaba como urbanizable.

De todo ello se deduce que los terrenos en situación de suelo rural pueden sufrir modificaciones y, por tanto, llevarse a cabo actuaciones de transformación urbanística, analizando posteriormente qué criterio de valoración urbanística le es de aplicación a dicha situación básica.

En aplicación del artículo 12.3 de la LS'07 el suelo urbanizado está integrado de forma efectiva en la red de dotación y servicios propios de los núcleos de población, es decir, que cuenta con las dotaciones requeridas por la legislación urbanística, o simplemente la conexión en las instalaciones ya en funcionamiento.

En definitiva, la situación de suelo urbanizado está reservado para aquellos terrenos que estén integrados en los núcleos de población aunque también considera las peculiaridades de los núcleos rurales tradicionales, como los asentamientos rurales.

Ahora bien, en esta situación básica habría que incluir las clasificaciones de suelo actualmente existentes y vigentes en las distintas Comunidades Autónomas, que provienen de la legislación urbanística anterior. Así, la legislación autonómica debería encajar la categoría de suelo urbano consolidado por la urbanización y suelo urbano no consolidado por la urbanización; es cierto que el legislador autonómi-

co puede prescindir de estas categorizaciones pero probablemente sucederá a largo plazo pues a corto plazo ya está definido en el planeamiento urbanístico a desarrollar.

Teóricamente, si los terrenos en aplicación de la legislación de 1998 fueron clasificados como suelo urbano es obvio que debería encajar en la situación básica de suelo urbanizado con la vigente legislación urbanística, no debiendo ser incluido en la situación de suelo rural.

No obstante, la actual ley es clara en su exposición, los terrenos que estén urbanizados son los únicos que se pueden ajustar a la situación básica de suelo urbanizado, es decir, parcelas que cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística, o bien que puedan llegar a estarlo sin más obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones que ya estén en funcionamiento, realmente se está definiendo al suelo urbano consolidado por la urbanización, excluyendo, por tanto, el suelo urbano no consolidado por la urbanización, y dándose la paradoja de que con la ley anterior estos terrenos tenían la clasificación de suelo urbano y con la legislación vigente entran de lleno en la situación de suelo rural, con las importantes repercusiones que acarrea en la valoración de los mismos.

4. VALOR URBANÍSTICO VERSUS VALOR RAZONABLE

La normativa urbanística determina las causas básicas en las que habitualmente se procede a la valoración, constituyendo habitualmente en (artículo 20 de la LS'07):

- Verificar las operaciones de reparto de cargas y beneficios propios de la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.
- Fijar el justiprecio en la expropiación.
- Fijar el precio a sufragar al propietario en la venta o sustitución forzosa.
- Determinar la responsabilidad patrimonial de la Administración pública.

Ello pone de manifiesto la importancia de la valoración, considerando su situación sin hacer alusión a la causa que propicie la valoración.

La nueva legislación urbanística, en materia de valoraciones, se estructura en dos partes; en primer lugar, expone, con carácter general, cómo se ha de valorar los terrenos y las edificaciones, es decir, suelo y vuelo, en los terrenos en situación de rural y en situación de suelo urbanizado; y en segundo lugar, concreta qué método se debe aplicar a cada una de dichas situaciones (artículo 21 de LS'07).

En consecuencia, al valorar las edificaciones y construcciones debemos diferenciar que las realizadas sobre suelo en situación de rural se deben tasar de forma independiente, por una parte el terreno y por otra parte la edificación siempre que se ajuste a la legalidad¹.

Por el contrario, en el caso que debamos valorar las edificaciones en suelo en la situación básica de urbanizado, partiendo de la hipótesis que sean totalmente legales, se valorarán de forma conjunta el terreno y la construcción.

Es conveniente resaltar en lo referente a los criterios de valoración para cada situación, la Disposición Transitoria Tercera de la LS'07 que dispone, entre otras cuestiones, que “mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto [...] en las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.”

En consecuencia, legislación urbanística vigente dispondrá los métodos o criterios para las diferentes situaciones básicas de suelo, pero su desarrollo matemático o explicativo viene recogido en la Orden ECO/805/2003, en tanto no se desarrolle reglamentariamente.

• Valoración en el suelo rural

El suelo que esté en situación de rural, que recordemos abarca suelo no urbanizable y urbanizable, clasificaciones existentes en las diferentes Comunidades Autónomas y provenientes de la legislación anterior, será tasado mediante la capitalización de las rentas, considerando el mayor importe entre la renta real y la renta potencial anual de la explotación cuando se efectúe la valoración (artículo 22 LS'07).

La concreción de este valor exige, según la normativa urbanística, la determinación de los rendimientos de la explotación, entre los que se considera como ingreso, entre otros, subvenciones periódicas y aprovechamiento de cultivo, minorado por los costes necesarios para la obtención de dicha explotación.

La LS'07 comienza exponiendo que para valorar el suelo rural se debe capitalizar las rentas. No obstante, hay que precisar que, al trasladar valores económicos del futuro al presente se está produciendo no la capitalización, sino la actualización de dichos valores, en definitiva estamos hablando del método de actualización de rentas tradicional.

Además, con el fin de calcular las rentas anuales, reales o potenciales, el ordenamiento urbanístico propone contraponer, para cada año, los ingresos de la explotación y los costes necesarios para la obtención de la explotación, constituyendo la diferencia entre ambos, el importe de los sucesivos valores anuales que deben actualizarse, para determinar, en el momento de su valoración, el precio del terreno.

En aplicación de la disposición transitoria debemos remitirnos a la Orden ECO/805/2003, su artículo 33 dispone que la fórmula a emplear para el cálculo del valor a actualizar sea por diferencia entre los cobros imputables y el importe de los pagos en el momento correspondiente, no es más, que los flu-

¹ La propia normativa urbanística determina que se entiende por edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legítimo que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil. (Art. 21 LS'07).

jos netos de caja², determinándose así el valor del terreno.

Así mismo, el artículo 22 LS'07, referente a la valoración de suelo rural, dispone que el valor así obtenido se corregirá proporcionalmente al alza en aquellos lugares que cuenten con una mayor accesibilidad bien a los núcleos de población, centros de actividad económica o parajes naturales que tengan una demanda social intensa. En consecuencia, esta ley permite primar aquellos terrenos que tengan una cierta proximidad a los citados núcleos.

Ahora bien, poner en práctica esta corrección, desde nuestro punto de vista, implica matizar diferentes cuestiones que pasamos a comentar.

El índice corrector se aplicará sobre el valor del terreno ya actualizado, pero nos cuestionamos si, por el contrario, se le podría aplicar a los valores futuros con respecto al valor actual, pues las expectativas en el «año n» serán mayores que en el «año cero», puesto que entendemos reflejaría de forma más acorde a la realidad, las expectativas que pretendemos valorar.

Además, nos preguntamos quién decide el índice corrector y cuánto sería su valor. De hecho, no nos oponemos a un hecho evidente: un terreno rural alejado del núcleo de población o de distribución tendrá un precio inferior que otro más próximo, pero, debe ser el Reglamento esperado quien decida el rango y características de este índice corrector.

Nos resulta contradictorio y difícil comprender cómo el legislador estatal, ansioso por evitar las continuas especulaciones que marcan negativamente el mercado del suelo, permite que el organismo público corrija al alza la valoración de los terrenos. Máxime cuando el propio articulado señala que “en ningún caso podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados” (artículo 22.2. LS'07).

Es cierto que estas expectativas hacen referencia a usos y edificabilidades y las mencionadas anteriormente se refieren a expectativas de proximidad del terreno a valorar, pero en ambos casos se está trabajando con expectativas de futuro. No negamos que la valoración del terreno rural incluya las características de proximidad, sino que estuviese regulado o existiese algún mecanismo corrector. Por ejemplo, la distancia en kilómetros al núcleo de población, etc., cuantificando de alguna forma así el índice, al objeto de evitar al máximo situaciones arbitrarias.

Por último, en el articulado previsto para la valoración del suelo rural también se dispone que, si es necesario realizar la valoración independiente de construcción situada en el suelo rural, se deberá aplicar el método del coste de reposición; es decir, cuánto sería su valor en el momento de realizar la valoración, considerando el estado de la edificación a realizar; no obstante, al objeto de no hacer demasiado extenso este trabajo sólo creemos conveniente su mención al igual que las edificaciones realizadas en situación de suelo urbanizado, haciendo el presente estudio exclusivamente para la valoración de los terrenos.

Es evidente la importancia de la situación básica de suelo rural y el criterio de valoración que le es aplicable, puesto que terrenos que hasta hace un año eran clasificados como suelo urbanizable ahora encajan directamente en esta situación, rural, y sólo podrán ser valorados por las rentas (cultivos, forestales, etc.) que pudiera generar sin considerar ninguna expectativa urbanística en su valoración, lo que conlleva que la valoración urbanística de dicho terreno hace un año era muy superior a la de hoy con la actual normativa, ya que con la legislación urbanística derogada se permitía incluir en las valoraciones urbanística de dichas clasificaciones las expectativas futuras pero actualmente no. En consecuencia, tales terrenos han disminuido de valor, y en caso de expropiación por parte de la Adminis-

² Se observan diferencias en la terminología empleada por la normativa urbanística y por la Orden ECO 805/2003, no entrando en su análisis en este trabajo.

tración actuante, no recibiría más que el justiprecio derivado de la tasación obtenida por la actualización de rentas.

• Valoración en el suelo urbanizado

El legislador estatal dispone que los terrenos que estén en situación de rural se deban diferenciar si está o no edificado, pues los criterios de valoración a aplicar serán diferentes, recordando que como criterio general dispone la tasación conjunta de suelo y suelo.

A los terrenos en situación de suelo urbanizado que no estén edificados, le será de aplicación el método residual estático, que consiste en estimar los gastos necesarios de construcción, los de comercialización, los financieros para un promotor tipo medio, etc., también se estimará el valor de venta del inmueble a promover para la hipótesis de un edificio terminado en la fecha de la valoración y el margen del promotor, y por diferencia del valor de venta y los costes referidos y el margen se determinará el valor del terreno (artículo 40 de la Orden ECO/805/2003).

Cuando se trate de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes (artículo 23 LS'07):

- a. "El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.
- b. El determinado por el método residual, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada".

En el caso que los terrenos, en situación de suelo urbanizado, estén edificados habrá que delimitar dos

valores, escogiendo de ellos el mayor. Uno vendrá dado por el método de comparación³, que no es más que la determinación del valor partiendo de fincas análogas y tomando como referentes los valores del mercado; y otro, el calculado a través del método del valor residual estático ya explicado anteriormente.

En resumen, la nueva legislación urbanística ha incluido al suelo urbanizable y al suelo urbano no consolidado por la urbanización en la situación básica de suelo rural, afectando de forma crucial en sus valoraciones económicas pues les es de aplicación el criterio de actualización de rentas, excluyendo las expectativas urbanísticas a fin de evitar la revalorización de los terrenos; por tanto, los terrenos en las clasificaciones urbanísticas mencionadas –urbanizable y urbano no consolidado– han sufrido una disminución de valor, pues con la legislación actual su valor urbanístico es inferior.

En lo referente a la situación de suelo urbanizado, realmente es terreno que ya está urbanizado, es ciudad, y los métodos que le son de aplicación toman como referentes valores de mercado. Nos cuestionamos si esta problemática urbanística tendría algún reflejo en los estados contables, es decir, ¿la valoración económica del terreno calculada en el marco del urbanismo pueden ser trasladables al marco económico-financiero o son simplemente valores determinados a efectos de expropiación, operaciones urbanísticas habituales en juntas de compensación, etc.?

Es cierto que nuestro marco contable no deja duda en cuanto a la valoración inicial de los terrenos, precio del coste histórico, pero quizás se podría realizar otro tipo de operaciones en las que fuera necesario determinar otros valores relaciones con el terreno.

³ La Orden ECO/805/2003, en su artículo 21, dispone que es necesario que se cumplan con los siguientes requisitos para que se pueda aplicar el método de comparación:

- a. La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- b. Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- c. Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

La reforma mercantil determina que las permutas de bienes de carácter comercial es precisa la aplicación del valor razonable. En consecuencia, si un terreno está actuando en una operación de permuta se debería determinar cuál podría ser su valor razonable.

La aplicación del criterio del valor razonable implica, en primer lugar, discernir si el elemento patrimonial objeto de valoración opera en un mercado activo o fiable (mercado de precios transparente, periodicidad en las operaciones, etc.), puesto que en tal caso no habría ningún problema en determinar dicho valor; lo cierto es que, en nuestro marco contable, los elementos patrimoniales que cumplen los requisitos establecidos son los instrumentos financieros, siendo el mercado activo por excelencia la bolsa de valores. Para el resto de elementos patrimoniales les será de aplicación las técnicas y procedimientos que se consideren más adecuadas al elemento objeto de valoración. Ciertamente, el terreno como tal no cumple los requisitos exigidos para que sea considerado como un elemento que opera en un mercado activo o fiable, justo todo lo contrario pues los bienes intercambiados no son homogéneos, (distintas clasificaciones urbanísticas de terrenos con peculiaridades propias de la zona, Comunidad Autónoma, etc.), es difícil encontrar compradores y vendedores de forma habitual, no existe transparencia en el precio, etc. En consecuencia, la valoración del terreno debería ser determinada por expertos en la materia que conozcan perfectamente las peculiaridades del bien a valorar. Evidentemente, nos estamos refiriendo a las valoraciones de suelo que el derecho urbanístico determina en aplicación de sus criterios.

Podría parecer que únicamente en las operaciones de permuta sería necesario determinar el valor razonable para el terreno. De hecho, “la mitad de las inmobiliarias cotizadas han optado por reflejar el valor razonable (fair value) en sus balances.” (García y Clifford, 2008).

Lo cierto es que las sociedades españolas deberán determinar el valor razonable de los elementos patrimoniales que figuren en su activo, entre ellos los terrenos, como mínimo una vez al año, normalmente al cierre del ejercicio económico, al objeto de calcular el posible deterioro o pérdida de valor y tomando como referencia “el importe recuperable, entendido éste como el mayor valor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso” (Plan General de Contabilidad 2007).

La repercusión más inmediata de esta argumentación se ha puesto de manifiesto recientemente, concretamente, en las entidades inmobiliarias, puesto que su activo muestra terrenos clasificados como suelo urbanizable o como suelo urbano no consolidado por la urbanización valorados por su precio de adquisición, en el que se incluían las expectativas urbanísticas futuras, puesto que anteriormente con la legislación urbanística existente eran permitidas.

En la actualidad, con la Ley del Suelo de 2007 y el nuevo marco normativo financiero dichos terrenos han disminuido de valor al encontrarse en situación de suelo rural y serles de aplicación el método de actualización de rentas, en definitiva éste podría ser el valor razonable que sirve como fuente de información primordial para dotar la corrección valorativa.

La realidad económica del terreno es diferente, ha disminuido de valor y, por tanto, también debe quedar reflejado en los estados financieros de las entidades afectadas. Ello también lleva aparejado que las entidades crediticias tengan mayor incertidumbre para financiar proyectos urbanísticos en suelo urbanizable puesto que en caso de expropiación sería valorado como suelo rural. Los efectos son claros “las firmas de auditoría están advirtiendo a las cajas y bancos de la necesidad de registrar pérdidas, en algunos casos, por el deterioro de las financiaciones otorgadas por efecto de la nueva Ley de Suelo. La nueva norma también condiciona la concesión de nuevos créditos para la adquisición de suelo, ya que el valor jurídico de los activos es una variable fundamental de las titulizaciones bancarias” (Navarro y Llamas, 2008).

CONSIDERACIONES FINALES

El terreno presenta unas peculiaridades que propician que esté sometido a una fuerte regulación, la urbanística. Esto provoca que decisiones tomadas en el ámbito del urbanismo, tales como encajar la clasificaciones de suelo de la legislación derogada en las situaciones básicas de la nueva legislación y, lo que es más determinante, su repercusión económica, puedan ser trasladables a otros campos, pudiendo por tanto las valoraciones urbanísticas traspasar las fronteras del urbanismo.

A nuestro juicio, las preguntas suscitadas al inicio de este trabajo han sido contestadas pues las valoraciones económicas realizadas en el campo del urbanismo son una fuente de información esencial para las sociedades que posean o adquieran terrenos en las diferentes situaciones que actualmente dispone la Ley del Suelo de 2007, pues el valor calculado a partir de los criterios de valoración urbanísticos es utilizado e introducido en las cuentas anuales de la sociedad y es indudable la importancia y la repercusión que puede tener en la totalidad de la empresa, pudiendo ser un elemento clave del valor razonable en los terrenos.

BIBLIOGRAFÍA

Falcón Pérez, C.E. y Núñez Arias, A., (2006), “La valoración del suelo rural en el nuevo Proyecto de Ley de Suelo: una visión económica”, *Práctica Urbanística*, 58:19-26.

García de Ponga, P. y Clifford, M., (2008), “Los porqués de las valoraciones inmobiliarias”, *El País. Negocios*, 24 de febrero.

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Ley del Suelo 8/2007, de 28 de Mayo.

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.

Menéndez Rexach, A., (2007), “La incidencia de la tipología de suelo rústico en la Ley del Suelo 8/2007”, *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, 237:63-81.

Navarro J.E. y Llamas M., (2008), “La ley del Suelo pasa factura a las entidades bancarias”, *Expansión*, 28 de enero.

NIC 40 (2000) *Inmuebles de inversión*.

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 1514/2007, de 16 de noviembre (BOE de 20 de noviembre), por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.