

La valoración de instalaciones, estadios y pabellones deportivos

Evaluation of sports facilities, stadiums and halls

Del Arco, J.¹

¹ Universidad Europea de Madrid.

Dirección de contacto

Javier del Arco: javier.arco@uem.es

Fecha de recepción: 30 de marzo de 2008

Fecha de aceptación: 11 noviembre de 2009

RESUMEN

Las entidades deportivas objeto de nuestro estudio, están acotadas a los clubes, asociaciones y sociedades deportivas que participan en competiciones de liga de carácter profesional y que poseen o utilizan instalaciones deportivas. Dentro de la valoración económica de este tipo de entidades deportivas, tiene una gran importancia la valoración de la instalación en la que habitualmente desarrolla el espectáculo deportivo. La valoración de este tipo de activos es bastante complicada, debido a sus características específicas y a la falta de mercado de transacciones. En este estudio se pretende abordar los criterios de valoración aplicables, así como los factores más relevantes que influyen en dicha valoración.

Palabras clave: valoración, instalaciones deportivas.

ABSTRACT

Our investigation aim is referred to the sport entities. But this object is enclosed to the sport clubs, associations and companies taking part in professional leagues which own or use sport venues. In the economic valuation of this kind sport entity, is very important the valuation of the venue normally used in the sport spectacle. The valuation of this sort of assets is very complicated, because of its specific characteristics and also because of the lack of a transaction market. In this paper, we will analyse the valuation models of the venues and the most relevant factors of. this valuation.

Key words: valuation, sport venues.

INTRODUCCIÓN

Uno de los grandes grupos de actores más importantes en el mercado del deporte son los equipos profesionales que participan en competiciones de liga. Este colectivo formaría parte de los proveedores del servicio deportivo dentro del gran mercado económico de la industria del deporte.

Una de las cuestiones más importantes desde el punto de vista empresarial es cumplir con el objetivo que todas las organizaciones tienen. Dicho objetivo, generalmente aceptado, es la creación de valor por parte de la empresa, cualquiera que fuere el objeto social o ámbito de actuación de la misma. De esta manera, las decisiones, tanto deportivas como empresariales, que tomen las entidades deportivas deben estar acorde con la maximización del valor de dichas organizaciones (Copeland et al, 1990).

Dentro de la valoración de la entidad uno de los activos más importantes dentro del balance de la empresa y, en concreto, dentro del Activo no Corriente o Inmovilizado es el de las Instalaciones Deportivas. Esa importancia es, fundamentalmente, cuantitativa ya que las instalaciones deportivas suponen un porcentaje altísimo sobre el valor total de la empresa, partiendo de una valoración del balance de la entidad. De hecho, y para refrendar esta afirmación, debemos considerar que las instalaciones, pabellones o estadios deportivos constituyen la mayor inversión, con diferencia, dentro del activo de una entidad deportiva que participe en competiciones de liga.

LA VALORACIÓN DE INSTALACIONES DEPORTIVAS

Como ya hemos comentado anteriormente, uno de los elementos más importantes en el balance, y por tanto, en el patrimonio de una entidad deportiva es el de la instalación en el que se desarrolla la actividad. Dada la gran cuantía que supone para este tipo de organizaciones realizar una inversión en este tipo de activos, algunas entidades apuestan por reducir el balance de la empresa mediante otro tipo de alternativas: el alquiler a largo plazo (renting), el arrendamiento financiero con opción de compra (leasing), la utilización de instalaciones públicas, compartir recintos con otras entidades de la misma o de distinta modalidad deportiva y otras formas relativamente ingeniosas, para intentar minimizar la inversión a realizar en este tipo de activos.

También, en este mismo sentido de optimización, la entidad deportiva intenta sacar el máximo rendimiento a estos espacios que sólo son utilizados en los días de actividad, torneo o campeonato. De hecho, las instalaciones deportivas, apenas se utilizan el 20 por ciento

de los días del año y, por ello, los directivos o propietarios de las entidades deben intentar rentabilizar esa inversión tan cuantiosa (Ozarian, 1995). Para lograr rentabilizar estos valiosos activos es preciso buscar el aprovechamiento de horarios, de espacios y la búsqueda de fines alternativos a los habituales, deportivos, de la instalación (Starr, 1994) de tal modo que se utilicen un mayor porcentaje de días:

- Alquiler de espacios: palcos de lujo (palcos VIP, skyboxes o luxury suites), tiendas (tanto de productos deportivos como de cualquier otro producto)y/o centros comerciales, restaurantes, salones para celebraciones, bares, cafeterías, terrazas, clínicas o centros médicos, stands...
- Organización de eventos: conciertos, fiestas, celebraciones, exposiciones, presentaciones, talleres o seminarios, clinics, F&B (Food and Beverage, Comida y Bebida: Restauración)...
- Usos alternativos: aparcamientos (en días distintos a los del espectáculo deportivo), áreas de juego y recreación, parques temáticos deportivos, museos, espectáculos deportivos alternativos (distintos de la modalidad deportiva propia o típica de la entidad), exhibiciones deportivas y no deportivas, el uso de la instalación o de sus partes como soporte publicitario (vallas publicitarias, video-marcador, fachada e, incluso, el nombre del estadio), compartir la propia instalación con otras entidades de la misma modalidad deportiva o, incluso, de otra modalidad diferente logrando economías de escala...

Volviendo a la inversión a realizar, tanto si la instalación, el estadio o el pabellón deportivos, pertenece a la entidad, bien en su totalidad, bien en parte, es importante realizar una correcta valoración un activo que acapara el mayor peso en el balance de una entidad deportiva que participe en competiciones de liga.

En este sentido, la valoración pericial realizada por arquitectos o agentes de la propiedad inmobiliaria, considerando las condiciones del mercado, es el procedimiento que más se suele utilizar en la práctica, a la hora de valorar inmuebles u otro tipo de construcción. En esta práctica, es necesario considerar que la valoración incluye las instalaciones fijas, así como todas las instalaciones auxiliares que se encuentren dentro de la edificación, siendo conveniente señalar en la peritación, por tanto, qué elementos se incluyen en la construcción objeto de tasación (Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas, 1981 a).

Si no se acudiera a la ayuda de expertos, en la valoración sería preciso determinar el coste de construcción por metro cuadrado, partiendo del coste históri-

co en el que se han de incluir tanto el terreno, como las instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, impuestos inherentes a la construcción y los honorarios facultativos del análisis de los proyectos (Mascareñas, 2005). Además, para determinar el valor de la construcción o instalación se han de aplicar una serie de coeficientes con objeto de conseguir una valoración en términos actuales. En cualquier caso, es conveniente recurrir a un técnico para una peritación o valoración más adecuada de este tipo de activos (Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas, 1981 b).

A la hora de realizar una valoración de este tipo de bienes o inversiones, es preciso considerar que todas las construcciones relacionadas con la explotación en la medida en que sean real y efectivamente utilizadas y en función de su antigüedad, se les ha de asignar a estos activos un valor de uso (Copeland et al, 1990). Este valor está en función de la modalidad o tipo de construcción, de la adecuación o idoneidad de la construcción para la actividad de la empresa o entidad deportivas, así como la ya comentada antigüedad. A la hora de hallar el valor de utilización, puede utilizarse el valor venal en el caso en que exista un mercado para construcciones análogas (Faus, 1997). En el caso de no existir otras instalaciones semejantes, el valor de utilización puede ser hallado a través de los siguientes enfoques (Brilman y Maire, 1988):

- Valor de mercado.
- Valor de reconstrucción.
- Valor de adquisición.

Valor de mercado o comparación: El valor del estadio, pabellón o instalación se hallará a través de la comparación del activo en cuestión con una escala de valoración compuesta de activos similares. Lo más normal es utilizar las ventas de otros estadios, pabellones o instalaciones de similares características a las de la construcción a valorar. La escala debe ser lo más homogénea posible y ha de incluir los precios de referencia de las transacciones más recientes.

Valor de reconstrucción, reedificación o reemplazamiento: También se puede utilizar el valor de reemplazamiento calculado por expertos en vez del valor de construcción de un edificio nuevo. No obstante, en función del tipo de construcción necesaria para la actividad deportiva, se obtendría el coste de construcción por metro cuadrado. En concreto, este valor sería igual a la suma del valor actualizado del terreno más el coste de construir una estructura o construcción similar a la edificación objeto de la valoración. Este coste o precio ha de ajustarse, o corregirse a la baja, a través de una

serie de coeficientes en función de la idoneidad y de la antigüedad (la depreciación producida, su estado de conservación, su uso y su posible obsolescencia).

Valor de adquisición: Las construcciones pueden ser muy específicas de la actividad. Este es justamente el caso de los pabellones, estadios e instalaciones deportivas objeto de nuestra valoración. Además, pueden conllevar remodelaciones, inversiones y arreglos a lo largo del tiempo como, consecuencia de la depreciación. En este caso se puede actualizar año por año las diferentes inversiones para reconstruir un valor nuevo en unidades monetarias actuales, aplicando después los coeficientes de idoneidad y antigüedad en función de la depreciación o amortización técnica. La actualización de las inversiones puede hacerse a través de la aplicación a las cifras contables de diferentes índices de coste de construcción o de índices de revalorización formulados por expertos, siempre y cuando las cifras contables base de la reevaluación o corrección sean suficientemente fiables.

LAS SINGULARIDADES EN EL PROCESO DE VALORACIÓN DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS

Las instalaciones, pabellones e instalaciones deportivos tienen diversas particularidades que hacen su tasación diferente a la de un edificio normal u ordinario, al tratarse de una construcción singular. Además, el valor del estadio, pabellón o instalación viene dado por la calificación del suelo (zona verde, terreno edificable,...). En este sentido, el valor del suelo está condicionado, a su vez, por la posibilidad de una recalificación del terreno, que haría incrementar el valor del solar y, por ende, del estadio, pabellón o de cualquier otra instalación deportiva.

El problema fundamental en la valoración de este tipo de construcciones, es que no existe, realmente, un mercado de compra-venta de este tipo de instalaciones, y, además en España y en el caso de ventas de este tipo de activos, el Ayuntamiento del municipio donde estén ubicadas las instalaciones, de acuerdo a lo establecido en la Ley del Deporte, tendrá el derecho de tanteo y de retracto legal, según establece el artículo 25 de la Ley 10/1990 del Deporte y el artículo 24 del Real Decreto 1251/1999 sobre Sociedades Anónimas Deportivas o, en caso de no ejercitarlo el Ayuntamiento, le corresponderá este derecho a la Comunidad Autónoma respectiva y, subsidiariamente, al Consejo Superior de Deportes.

El Derecho de Tanteo, según la legislación señalada en el párrafo anterior, implica que se debe comunicar al Consejo Superior de Deportes el acuerdo de venta de la construcción, con los datos del adquirente, el

importe ofrecido por éste y las condiciones acordadas en la transacción; caducando los efectos de la notificación a los ciento ochenta días naturales de la misma.

El Consejo Superior de Deportes cuenta con cuarenta y cinco días naturales a partir del siguiente a la notificación para trasladárselo al Ayuntamiento de la zona donde esté localizada la instalación deportiva y a la Comunidad Autónoma correspondiente. Ambos organismos, Ayuntamiento y Comunidad Autónoma, pueden hacer uso del derecho de tanteo dentro de los cuarenta y cinco días siguientes a la recepción del comunicado del Consejo. Si hacen uso de dicho derecho, deben avisarlo al Consejo y ofrecer a la Entidad un precio. Si ambas Entidades ejercitasen el derecho de tanteo, tendrá preferencia en dicho ejercicio el Ayuntamiento correspondiente.

Si el Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma no hacen uso del derecho de tanteo, el Consejo Superior de Deportes puede hacerlo en un plazo de veinte días naturales. Si este organismo tampoco ejerce el derecho de tanteo, entonces, puede llevarse a cabo la enajenación.

Por otra parte, el Ayuntamiento, la Comunidad Autónoma y el Consejo Superior de Deportes pueden ejercer el derecho de retracto, con sujeción a las normas del Código Civil, cuando no se les haya hecho la notificación o se haya omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, resulte inferior el precio o contraprestación, o menos onerosas las restantes condiciones esenciales de ésta, o si la transmisión se realizase a persona distinta de la consignada en la notificación para el tanteo (art. 25.5 de la Ley del Deporte). Este derecho de retracto caduca a los treinta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación fehaciente, que habrá recibido el Consejo Superior de Deportes del adquirente sobre las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión.

En este proceso, el Consejo Superior de Deportes ha de comunicar al Ayuntamiento y a la Comunidad Autónoma respectivos, la recepción de la notificación de la transmisión para que durante los treinta días naturales siguientes puedan ejercitar el derecho de retracto, teniendo preferencia el Ayuntamiento si ambas instituciones lo quisieran ejercitar. Si no lo hiciesen, será el Consejo Superior de Deportes quien podrá hacer uso de este derecho durante treinta días naturales.

Por último, es preciso señalar que cuando se otorgue la escritura pública de enajenación deberá acreditarse documentalmente el haberse practicado las notificaciones requeridas, tal y como hemos mencionado anteriormente, al Consejo Superior de Deportes, tal y como se señala en el artículo 24.2 del Real Decreto 1251/1999 sobre Sociedades Anónimas Deportivas.

EL COSTE DE REEMPLAZAMIENTO DEPRECIADO

Tal y como hemos señalado en los epígrafes anteriores, este tipo de propiedades o construcciones –instalaciones, estadios o pabellones deportivos– es de una categoría que raramente es vendida en el mercado y, por tanto, no hay un mercado para su valoración: No podemos utilizar el valor de mercado como referencia, porque no existe un mercado de compraventa de este tipo de instalaciones, al tratarse de un activo singular con un uso atípico, como lo es la celebración de eventos deportivos, y que cuenta con escasas posibilidades de utilización para fines o usos alternativos.

De esta forma, siempre cabría la posibilidad de acudir a un experto en tasación de construcciones, pero seguimos destacando la peculiaridad de estas edificaciones que hace difícil la comparación con otro tipo de inmuebles (Brilman y Gaultier, 1976). En este caso, tal y como hemos señalado anteriormente, la valoración debería hacerse sobre la base del coste de reemplazamiento depreciado, sin contemplar el valor de mercado que surgiría de las partes del activo que pueden ser alquiladas (restauración, instalaciones, oficinas, salas de conferencias, aparcamientos, etc.).

En este sentido, el coste de reemplazamiento sería el coste de reconstrucción ajustado con coeficientes en función de la adecuación y de la antigüedad, conjuntamente con el valor de adquisición de una nueva instalación deportiva, ajustado con los coeficientes anteriores (adecuación y antigüedad). Es decir, utilizaremos los dos métodos a la vez (Caballer y Moya, 1997).

De esta manera, el coste de reemplazamiento depreciado exige una estimación del valor del terreno para su uso actual, así como otra estimación del coste de reemplazamiento bruto de las construcciones y otras instalaciones del cual hay que hacer deducciones en función de la edad (antigüedad), condiciones, obsolescencia funcional y otros factores que impliquen un valor inferior al correspondiente a una nueva edificación (Unión Europea de Expertos Contables, 1962).

El valor de un estadio, pabellón o instalación deportiva, no sería el valor que se obtendría en la venta en un mercado abierto, si se toman en cuenta fines o usos alternativos del activo. En concreto, el valor de la edificación sería menor que el precio de mercado, precisamente por la especificidad del activo. Además, cuando se desconozcan los costes de ciertos componentes o partes de las instalaciones, se puede utilizar la indexación o actualización en términos financieros de los costes históricos de las partes que constituyan la propiedad o construcción objeto de valoración.

Para la valoración de este tipo de construcciones, se deben excluir todas las cargas financieras, intereses de deudas fundamentalmente, derivadas de los recursos

financieros (normalmente deuda, aunque también puede ser utilizados recursos propios) necesarios para la construcción del hipotético estadio, pabellón o instalación que reemplazaría a la actual construcción (Mauguière, 1990). Además, se deben seguir una serie de hipótesis para realizar una adecuada valoración:

- Que exista una rentabilidad potencial adecuada con relación al total de activos utilizados y recogidos en el balance de la entidad objeto de valoración, medida en términos relativos.
- Que todas las partes de la instalación objeto del proceso de valoración hayan sido construidos de la forma más adecuada, tanto desde el punto de vista técnico como material.
- Que no existan proyectos urbanísticos en las áreas adyacentes que puedan causar un efecto adverso en la valoración
- Que el terreno sea susceptible de futuros y potenciales desarrollos del tipo que fuere.
- Que el estadio cumpla con la normativa de seguridad vigente. En este sentido, la instalación debería cumplir con el Real Decreto 769/93, de 21 de mayo, sobre prevención de la violencia en los espectáculos deportivos y con el resto de las disposiciones de seguridad de los organismos internacionales competentes (FIFA, FIBA,...).

A tenor de lo expuesto anteriormente, el coste de reemplazamiento es el coste de adquirir, construir o reconstruir edificios, máquinas, plantas industriales y accesorios basados en los materiales y tecnología existente que puedan reemplazar los activos que actualmente se encuentran en uso y que posean la misma capacidad, comportamiento y utilidad que éstos (Santandreu, 1990).

Ahora bien, el valor del activo así calculado debe ser corregido a la baja debido a la depreciación, al uso, condiciones, edad y a la obsolescencia funcional del bien objeto de la valoración (Brilman y Gaultier, 1976). Para realizar este ajuste, es muy útil conocer los coeficientes máximos y mínimos, autorizados por el Ministerio de Economía y Hacienda, para la amortización técnica de activos, así como el plazo legalmente estipulado para dicha dotación.

Por último, es preciso señalar que dentro de la valoración de una construcción, cualquiera que sea, se ha de incluir la valoración de las Instalaciones Técnicas que estén en su interior (Mauguière, 1990). De esta manera, al valorar edificaciones deportivas, habría que valorar los activos que pueden estar incluidos en un estadio, pabellón o instalación deportiva. Entre dichos activos caben destacar elementos como las instalacio-

nes eléctricas, la megafonía, el marcador electrónico, los sistemas de seguridad los tornos, el sistema de acceso, vigilancia y control, etc.

Este tipo de instalaciones incluirá en su valoración todos los gastos de adquisición, y construcción hasta su puesta en condiciones de funcionamiento. También, se tendrán en cuenta los usos alternativos potenciales de la construcción (Brilman y Maire, 1988), lo que puede suponer un mayor valor en función de un mejor y mayor aprovechamiento de una instalación, por lo general, infrautilizada.

CONCLUSIONES

El objetivo fundamental de cualquier organización empresarial es la creación y maximización de valor. En el proceso de valoración de una entidad deportiva, uno de los elementos claves y de mayor valor es el de la propia instalación deportiva en la que desarrolla su actividad habitual en la competición.

A la hora de llevar a cabo una valoración o tasación económica de una instalación, pabellón o instalación deportiva, se pueden considerar tres posibles valores para este tipo de construcciones:

- Valor de mercado o comparación.
- Valor de reconstrucción, reedificación o reemplazamiento.
- Valor de adquisición.

El problema de aplicar estos métodos directamente es que las instalaciones, pabellones o estadios deportivos, aún siendo construcciones, tienen el inconveniente de ser un activo demasiado específico en su utilización, al ser sólo aptos para la práctica deportiva en competiciones deportivas de liga. Para este tipo de instalaciones al no contar con un mercado de segunda mano o de compra-venta, es muy complicado establecer un valor de mercado, de reemplazamiento o de adquisición.

Además, de la limitación ya reseñada de ser activos demasiado específicos, las instalaciones, estadios y pabellones deportivos están sujetos al Derecho de Tanteo y de Retracto fijados por la legislación deportiva. Este Derecho de Tanteo y Retracto limita las enajenaciones o transmisiones de este tipo de construcciones, dando prioridad al Ayuntamiento del municipio donde esté ubicada la instalación, a la Comunidad Autónoma correspondiente e, incluso, al Consejo Superior de Deportes.

De esta manera, al no existir un libre mercado puro, es más complicado realizar una valoración del pabellón, estadio o instalación por reemplazamiento, utili-

zando el mercado de compra-venta de este tipo de edificación, ya que no existe un verdadero valor de mercado para las mismas.

A tenor de todas las limitaciones expuestas, el método de valoración más adecuado para realizar la tasación de las instalaciones, pabellones y estadios deportivos de las entidades que participan en competiciones de liga sería el método del Coste de Reemplazamiento Depreciado. El Coste de Reemplazamiento Depreciado nos daría el valor de la construcción al calcular el coste de construir o adquirir una edificación de idénticas características a las del objeto de la valoración. Empero, dicho coste de construcción o adquisición debe ser corregido, en términos negativos, en función de la

depreciación y la obsolescencia técnica y tecnológica sufrida.

No obstante, para calcular el Coste de Reemplazamiento Depreciado, al calcular el coste de reconstrucción o adquisición, éste debe ser corregido en términos positivos, en función de dos factores. En primer lugar, de las Instalaciones Técnicas que se hallen en su interior ya que aportan un mayor valor de la construcción. En segundo lugar, se debe ajustar al alza el valor de la edificación, si la instalación objeto de valoración cuenta con posibles usos alternativos al meramente deportivo, ya que implicarían un mayor aprovechamiento económico de este activo, y, por tanto, un mayor valor.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas AECA (1981a). *Principios de Valoración de Empresas: Métodos prácticos de valoración de empresas*. Madrid: Autor.
- Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas AECA (1981b). *Principios de Valoración de Empresas: Propuesta de una Metodología*. Madrid: Autor.
- Brilman, J., Gaultier, A. (1976). *Pratique de l'Évaluation et de la Négotiation des Enterprises*. Suresnes: Editions Hommes et Techniques.
- Brilman, J., Maire, C. (1988). *Manuel d'Évaluation des Enterprises (Sociétés cotées et non cotées)*. Paris: Les Editions d'Organisation.
- Caballer, V., Moya, I. (1997). *Valoración de las Empresas Españolas*. Madrid: Pirámide.
- Copeland, T., Koller, T., Murrin, J. (1990). *Valuation: Measuring and Managing the Value of Companies*. Nueva York: John Wiley & Sons.
- Faus, J. (1997). *Valoración de Empresas. Un Enfoque Pragmático*. Barcelona: Biblioteca IESE de Gestión de Empresas.
- Mascareñas, J. (2005). *Manual de Fusiones y Adquisiciones*. Madrid: McGraw-Hill.
- Maugière, H. (1990). *L'Évaluation des Entreprises Non Cotées*. Paris: Dunod.
- Ozarian, M. K. (1995). Suite Deals: Why new stadiums are shaking up the pecking order of sports franchises. *Financial World*, 16 (11), 42-56.
- Santandreu, E. (1990). *Manual práctico de Valoración de Empresas*. Barcelona: EADA Gestión.
- Starr, J. (1994). If You Build It... *Financial World*, 63 (10), 63-65.
- Unión Europea de Expertos Contables (1962). *Evaluación de Empresas y partes de Empresas*. Bilbao: Deusto.