



Universidad de Valladolid

**Facultad de Ciencias Económicas y
Empresariales**

Trabajo de Fin de Máster

Máster en Contabilidad y Gestión Financiera

**Impacto de la aplicación de la
Norma Internacional de
Información Financiera (NIIF)
16 en las cuentas anuales
consolidadas en el Sector
Inmobiliario.**

Presentado por:

Luis Miguel Aponte Arcila

Tutelado por:

Begoña Busto Marroquín

Valladolid, 17 de julio de 2019

RESUMEN

Dentro de la metodología contable este trabajo está centrado en el área de la contabilidad internacional, particularmente en la línea de estudio de sistemas contables y armonización internacional que emplea como metodología la contabilidad comparada

Lo más relevante en la contabilidad internacional ha sido la contabilidad de los arrendamientos, donde se han hecho numerosos debates en los últimos años. La nueva norma internacional NIIF 16 que entró en vigor en enero del 2019, implicó grandes cambios importantes y ha afectado a la imagen reflejada en el balance y en la cuenta de pérdidas y ganancias

El objetivo principal de este trabajo es la evaluación de dicha situación normativa actual, mediante un análisis de las diferencias entre ambas normativas contables, española e internacional en materia de arrendamientos, como también los efectos que se presentan sobre la situación económica y financiera reflejada por las empresas a través de sus cuentas anuales

Para ello, primero se plantea a nivel conceptual el tema de arrendamiento, después se presentan individualmente las diferentes normativas, a nivel nacional como internacional, luego posteriormente se realizara el análisis del sector inmobiliario que es en donde se aplica tales comparativas entre ambas normativas, analizando una serie de empresas que cotizan en la bolsa de Madrid de dicho sector, para posteriormente establecer un análisis comparativo entre ambas normas (PGC y NIIF 16) y sus efectos en las empresas que implementaron la norma internacional vigente y el último epígrafe se presentan las conclusiones del trabajo.

PALABRAS CLAVES:

Arrendamientos, NIIF 16. PGC, Arrendamiento financiero, Arrendamiento operativo, Sector inmobiliario

Códigos JEL: M41

ABSTRACT

Within the accounting methodology this work is focused in the area of international accounting, particularly in the line of study of accounting systems and international harmonization that uses comparative accounting as a methodology.

Most relevant in international accounting has been the accounting of leases, where numerous discussions have taken place in recent years. The new International Standard IFRS 16, which entered into force in January 2019, involved major changes and affected the picture reflected in the balance sheet and profit and loss account.

The main objective of this work is the evaluation of this current regulatory situation, through an analysis of the differences between the two accounting standards, Spanish and international in terms of leases, as well as the effects that are presented on the economic and financial situation reflected by companies through their annual accounts.

To this end, the issue of leasing is first raised at the conceptual level, then the different regulations are presented individually, at the national and international levels, then the analysis of the real estate sector where such comparisons between the two regulations are applied, analyzing a number of companies listed on the Madrid Stock Exchange in that sector, to later establish a comparative analysis between the two standards (GAP and IFRS 16) and their effects on the companies that implement the current international standard and the last chapter present the conclusions of the work.

KEY WORDS:

Leases, IFRS 16. GAP, Financial Leasing, Operating Leasing, Real Estate Sector

JEL Codes: M41

ÍNDICE

1 INTRODUCCION	7
2 CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.....	9
2.1 ARRENDAMIENTO.....	9
2.2 ARRENDADOR.....	10
2.2.1 Arrendamiento Financiero.....	11
2.2.2 Arrendamiento Operativo.....	11
2.3 ARRENDATARIO.....	12
3 NORMATIVA ESPAÑOLA PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD 602/2016	13
3.1 CONTABILIDAD DEL ARRENDATARIO PGC 602/2016.....	14
3.2 CONTABILIDAD DEL ARRENDADOR PGC 602/2016.....	14
4 NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACION FINANCIERA 16 (NIIF 16)	14
4.1 CONTABILIDAD DEL ARRENDATARIO NIIF 16.....	15
4.2 CONTABILIDAD DEL ARRENDADOR NIIF 16.....	15
4.2.1 Reconocimiento del Arrendamiento Financiero NIIF 16.....	15
4.2.2 Reconocimiento del Arrendamiento Operativo NIIF 16.....	15
5 SECTOR INMOBILIARIO.....	16
5.1 CONCEPTO.....	16
5.2 CARACTERISTICAS DEL SECTOR INMOBILIARIO	17
5.3 EVOLUCIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO.....	18
6 IMPLICACIONES DESDE UN PUNTO DE VISTA TEORICO DEL CAMBIO DE NORMATIVA A LA NIIF 16.....	20
7 ANALISIS COMPARATIVO DE AMBAS NORMATIVAS APLICADAS A LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO.....	21
7.1 SELECCIÓN DE LA MUESTRA.....	21
7.2 LIMITACIONES A LA INFORMACIÓN.....	22
7.3 CRITERIOS DE ANALISIS	22

8 RATIOS FINANCIEROS.....	23
8.1 ENDEUDAMIENTO TOTAL	23
8.2 SOLVENCIA TOTAL	27
8.3 EARNINGS BEFORE INTEREST, TAX, DEPRECIATION AND AMORTIZATION (EBITDA).....	30
8.4 RELACIÓN DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO Y EL BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS.....	34
9 CAMBIOS DE LA ESTRUCTURA FINANCIERA	36
9.1 ESTRUCTURA DEL ACTIVO	37
9.2 ESTRUCTURA DEL PASIVO	39
10. CONCLUSIONES.....	41
11. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	43
12. ANEXOS	44
13. RELACIÓN DE ACRÓNIMOS.....	445

ÍNDICE DE TABLAS Y CUADROS

<i>Gráfico 5.3.1 Composición de la inversión en construcción</i>	18
<i>Gráfico 5.3.2 Inversión en vivienda comparación internacional % PIB</i>	19
<i>Gráfico 5.3.3 Oferta y demanda de viviendas nuevas</i>	19
<i>Gráfico 8.1.4 Ratio de Endeudamiento Comparativo</i>	24
<i>Gráfico 8.1.5 Variación del Endeudamiento Total</i>	26
<i>Gráfico 8.2.6 Ratio Solvencia Total Comparativo</i>	28
<i>Gráfico 8.2.7 Variación de la Solvencia Total</i>	30
<i>Gráfico 8.3.8 EBITDA Comparación</i>	32
<i>Gráfico 8.3.9 Variación EBITDA</i>	34
<i>Gráfico 8.4.10 Relación de los Flujos de Explotación</i>	35
<i>Gráfico 9.1.11 Estructura Comparativa del Activo Total</i>	38
<i>Gráfico 9.2.12 Estructura Comparativa del Pasivo Total</i>	40
<i>Tabla 9.1.1 Estructura Comparativa del Activo Total</i>	37
<i>Tabla 9.2.2 Estructura Comparativa del Pasivo Total</i>	39

1 INTRODUCCION

Este trabajo se centra en la evaluación de la contabilidad internacional, adentrándose en el área de estudio de los diferentes sistemas contables y armonizadores, se estudiará especialmente el tratamiento de los arrendamientos. La metodología que se utilizará será aquella que nos permita establecer un estudio comparado sobre la normativa internacional (NIIF 16), obligatoria en España para los grupos de sociedades que consolidan y la normativa contable española vigente en el momento actual para las empresas cuando presenten sus cuentas anuales individuales.

Se llevará a cabo el estudio examinando las dos normas contables antes enumeradas para de este modo poder llevar a cabo el impacto que el cambio a la normativa internacional supondrá en las distintas empresas, tanto en su balance de situación, en las cuentas de pérdidas y ganancias y en otras variables como el earnings before interest, tax, depreciation and amortization (en adelante, EBITDA)

La Norma Internacional de Información Financiera 16 (en adelante, NIC/NIIF), promulgada por el International Accounting Standards Board (en adelante, IASB) en noviembre de 2017, relativa a “Arrendamientos” entró en vigor en enero de 2019, derogándose la Norma Internacional de Contabilidad 17 (en adelante, NIC/NIIF).

En la normativa española al entrar en vigor en enero 2019, es obligatorio aplicarla para las empresas que consolidan y que coticen en algún mercado de valores, es decir, afectará de forma obligatoria a las Cuentas Anuales Consolidadas de los grupos cotizados, éstas ya deberán reflejar los cambios y todos los parámetros y requerimientos que se especifican en la normativa internacional (NIIF 16).

El motivo fundamental de este tema es la posibilidad de analizar los diferentes efectos que se tendrán en las cuentas anuales al cambiar las normas antes mencionadas, desde hace años es uno de los temas que ha tenido mayor controversia y se han analizado sobre tales efectos. Es importante evaluar de igual manera las repercusiones que se tendrán en las empresas en el futuro.

Por esta cuestión el tema principal de este trabajo será el desarrollo de tales efectos, analizando los diferentes cambios que sufren las cuentas anuales en cuanto a su registro y valoración de los arrendamientos. En particular en este trabajo se evalúa la situación de la normativa actual española, esto es el Plan General Contable (en adelante, PGC) vigente y el Plan General de Pequeñas y Medianas Empresas (en adelante, PGCPYMES) y la nueva Norma Internacional de Información Financiera número 16.

Teniendo en cuenta que la normativa internacional únicamente modifica la valoración de los arrendamientos desde el punto de vista del arrendatario, se obviará en la parte práctica toda la operativa alrededor del arrendador. Igualmente conviene precisar que el estudio está realizando en el año 2018.

Para ello, primero se plantea a nivel conceptual el tema de arrendamiento, después se presentan individualmente las diferentes normativas, tanto a nivel nacional como internacional, luego posteriormente se realizará el análisis del sector inmobiliario que es en donde se aplica tales comparativas entre ambas normativas, analizando una serie de empresas que cotizan en la Bolsa de Madrid de dicho sector, para posteriormente establecer un análisis comparativo entre ambas normas (PGC y NIIF 16) y sus efectos en las empresas que se implementará la norma internacional vigente, finalizando con el último epígrafe en el que se presentan las conclusiones del trabajo.

2 CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO

2.1 ARRENDAMIENTO

Antes de iniciar el desarrollo del tema principal de este trabajo, se deberán conocer algunos términos importantes para la adecuada comprensión del mismo.

Según el autor Bernáldez, Manuel (año 2017, pág. 15) define los arrendamientos como *“la cesión de uso de un bien empresarial mediante precio y durante un plazo con la posibilidad de comprarlo a su término”*.

Es decir, es un contrato por el cual se cede el uso o disfrute de un bien mediante una cuota y durante un periodo determinado con una posible compra del bien al término de dicho contrato.

Por su parte, Economipedia (consulta 8/6/2019) lo define como *“un contrato entre dos partes por el cual una pone a disposición de otra un determinado bien a cambio de unas cuotas (rentas) pactadas de antemano durante un tiempo determinado, y en el que el arrendatario tiene el derecho adquirir la propiedad del bien a un precio establecido a la finalización del contrato, devolver el bien y rescindir el contrato o renovarlo negociando las nuevas condiciones”*.

Dentro del contrato de arrendamiento se pueden identificar una serie de características muy particulares de estas operaciones, entre ellas tenemos

- Contrato Bilateral, se originan obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario. En donde uno debe entregar un bien y el otro sujeto debe pagar un precio a cambio del disfrute del mismo.
- Contrato Oneroso, genera una utilidad para ambos contratantes
- Contrato conmutativo, las prestaciones de las partes se realizan de forma equivalente, es decir, que una parte se obliga a entregar el bien y es equivalente a los pagos por el disfrute temporal del bien arrendado
- Contrato principal, se dice que es principal ya que subsiste por sí solo, sin la necesidad de otra convención.

En la relación contractual existente, intervienen dos partes que son conocidas como arrendador y arrendatario.

2.2 ARRENDADOR

El arrendador según Castillo Freyre, Mario define el arrendador como aquel que se encuentra obligado de alguna forma a entregar un bien a otro sujeto que interviene denominado arrendatario o comprador. El arrendador es el que recibirá la contraprestación por ceder el bien.

Hay que evidenciar que el arrendador no necesariamente tiene que ser el propietario del bien que se cede, pues existen empresas que tienen como actividad económica gestionar arrendamientos. Y se puede dar el caso de que el mismo arrendador es a su vez el arrendatario de otro arrendador que le ha cedido dicho bien, y éste ceda posteriormente a otro sujeto el uso y disfrute del bien.

Asimismo, es fundamental evidenciar las obligaciones que debe cumplir el arrendador:

- Ceder la custodia del bien arrendado.
- Acondicionar el bien para que pueda ser utilizado.

Pero a su vez, tiene el derecho de:

- Rescindir el contrato en caso de que el arrendatario incumpla lo establecido.
- Ser avisado de los cambios y/o remodelaciones que se generen sobre el bien.
- Obtener una renta sobre el bien cedido.

En este sentido en el IBM TRIRIGA Versión 10.5.3 - FASB ASC 842, especifica que la clasificación del arrendamiento puede ser como un Arrendamiento Operativo o también como un Arrendamiento Financiero, a grosso modo, la contabilización del arrendamiento financiero se contabiliza de forma similar a un arrendamiento de capital, es decir, que según la FASB ASC 840 establece que se registran un activo de derecho de uso y un pasivo de arrendamiento igual que el valor actual neto de los pagos de arrendamiento. Por otra parte, el arrendamiento operativo, se registra un activo de derecho de uso y un pasivo de

arrendamiento al comienzo del arrendamiento, pero dichos gastos causados se reconocen uniformemente durante el plazo del arrendamiento.

Ahora bien, para tener una mejor comprensión de la clasificación del arrendamiento, se deberá analizar cada uno más detalladamente.

2.2.1 Arrendamiento Financiero

Dentro del concepto de arrendamiento financiero podemos mencionar un concepto general según Levy, Luis Haime (2003, pp 40) *“es un contrato por medio del cual se obliga al arrendador a financiar al arrendatario la adquisición de un bien, mueble o inmueble, durante un plazo previamente pactado e irrevocable para ambas partes, que formara parte del activo fijo del arrendatario”*

Dentro del contrato de arrendamiento financiero también se plantea una serie de intereses que el arrendatario puede optar

- Adquirir el bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que esta debe ser inferior al valor de mercado del bien
- Prorrogar el contrato
- Transferir la propiedad del bien a un tercero

El arrendamiento financiero es una de las fuentes de financiación externa, por lo cual se obtiene bienes de capital sin tener que efectuar desembolsos considerablemente fuertes en el momento de la adquisición del bien arrendado.

Por otro lado, para el arrendador el contrato de arrendamiento financiero es una actividad de financiación que le proporciona a terceros el capital necesario para la adquisición de bienes, sin ser una entidad comercializadora de equipos. Consiste principalmente en aportar económicamente al arrendatario un bien a cambio de recibir de este unas rentas periódicas que cubre el coste del bien arrendado, más los costes de financiación y gastos de la operación (Levy, Luis Haime, 2003)

2.2.2 Arrendamiento Operativo

Según Solar Ortúzar, Antonio (1990, pp 24) especifica que el arrendamiento operativo como aquel contrato en donde la opción de compra del bien arrendado al finalizar el contrato no se encuentra estipular en sus cláusulas, también otra de las características que señala el autor con relación al arrendamiento

operativo, es que este contrato se carga como gastos, a medida que transcurre el contrato, periodo de pago a periodo de pago.

Ahora bien, se puede mencionar algunas ventajas de los contratos operativos, dependiendo de que se trate del arrendador o del arrendatario.

Una de las ventajas más notorias a destacar es que no implica un gasto por la propiedad, ya que no tiene que tener en cuenta los mantenimientos ni del pago de los impuestos u otro gasto derivado, también se puede mencionar que no suelen existir pagos iniciales por el bien arrendado, esto quiere decir, que se puede contar con el bien incluso si no se dispone del capital necesario para la inversión.

2.3 ARRENDATARIO

Por otra parte, otro de los sujetos que interviene en este tipo de contratos de arrendamiento es el arrendatario, según el Código Civil 7/1889 BOE-A-2017-7483 define al arrendatario como *“al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar”*. Por lo cual es el que tiene el derecho de disfrutar del bien arrendador, pero también tiene la responsabilidad de realizar una contraprestación al arrendador. Dependiendo del tipo de contrato establecido el arrendatario tendrá derecho a la opción de compra del bien arrendado.

De igual manera, el arrendatario tiene una serie de obligaciones que debe atacar, entre las que se evidencian:

- Hacer los correspondientes pagos en cuotas al arrendador y en ciertas situaciones excepcionales se pueden hacer pagos en especie.
- Se compromete a mantener el buen estado y cuidar del bien arrendado.
- El bien arrendado debe ser utilizado de acuerdo a su finalidad, sin dar un mal uso que no corresponda a su naturaleza u objetivo.
- Anticipar el aviso en caso de rescindir del contrato de arrendamiento.

3 NORMATIVA ESPAÑOLA PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD 602/2016

El registro y valoración de los arrendamientos según el Plan General de Contabilidad, está regulado en la Norma de Registro y Valoración número 8 (en adelante, NRV). En donde se define el arrendamiento como:

“cualquier acuerdo, con independencia de su instrumentación jurídica, por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado, con independencia de que el arrendador quede obligado a prestar servicios en relación con la explotación o mantenimiento de dicho activo.”

La normativa señala que la calificación de los contratos como arrendamiento financiero u operativo depende de las circunstancias de cada una de las partes del contrato, por lo que pueden ser clasificados de forma diferente por el arrendatario y el arrendador.

Se habla de un contrato de arrendamiento financiero cuando un activo con opción a compra, se presume que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, cuando no existan dudas razonables de que se va a ejercitar dicha opción.

De acuerdo con la norma española la forma de contabilidad de registro dependerá del sujeto que se figure, ya sea arrendador o arrendatario, y tendrán diferentes metodologías de registro para cada uno de los arrendamientos.

Lo que se quiere lograr reflejar en el cuerpo de las cuentas anuales específicamente en la memoria, son los importes totales de los pagos futuros mínimos del arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos no cancelables, así como también al importe total de los pagos futuros mínimos que se esperan recibir al cierre del ejercicio. También, se reflejará las cuotas de arrendamientos y subarrendamientos operativos reconocidos como gastos e ingresos del ejercicio y una descripción general de los acuerdos significativos del arrendamiento que ambas partes hayan pactado en el momento.

3.1 CONTABILIDAD DEL ARRENDATARIO PGC 602/2016

En el momento inicial, la contabilidad del arrendatario registrará un activo de acuerdo a su naturaleza, según se trate de un elemento del inmovilizado material o del intangible; y un pasivo financiero por el mismo importe, que este mismo deberá ser menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados. Se excluyen de las cuotas de carácter contingente (*“pagos por arrendamiento cuyo importe no es fijo, sino que depende de la evolución futura variable” - PGC Nª8*), el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

3.2 CONTABILIDAD DEL ARRENDADOR PGC 602/2016

En el momento de reconocimiento inicial, en la contabilidad del arrendador se reconocería un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por la operación de arrendamiento más el importe del valor residual del activo, descontados al tipo de interés implícito del contrato. La diferencia que exista entre el crédito contabilizado en el activo del balance y la cantidad a cobrar, que se corresponda a los intereses no devengados, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que dichos intereses se devenguen.

Se puede señalar que, esta forma de contabilización tiene muchas semejanzas con la forma de registro estipulado con la NIIF 16 que entró en vigor este presente año para ciertas entidades.

4 NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACION FINANCIERA 16 (NIIF 16)

En enero del 2016 se aprobó la Norma Internacional de Información Financiera 16, con fecha en vigor programada para el mes de enero del 2019, para sustituir a la Norma Internacional de Contabilidad (en adelante, NIC 17).

En la Unión Europea se han hecho esfuerzos para la adopción de esta norma internacional en las NIC/NIIF UE. En cambio, en España la NIIF 16 solo será de obligatoria aplicación para los grupos de sociedades que coticen en algún mercado bursátil; sin embargo, para aquellas entidades que no coticen la aplicación de la norma será potestativa y sólo de cara a la elaboración de sus cuentas consolidadas.

La novedad central de la nueva norma radica en un modelo contable para los arrendatarios, que incluirá en el balance todos los arrendamientos como si fueran compras financiadas. Por el contrario, en el caso de los arrendadores, se continuará con el mismo modelo sin sufrir cambios considerables.

La NIIF 16 cambiará la contabilidad de los arrendatarios notoriamente, debido a que se dejará de diferenciar entre los arrendamientos financieros y los arrendamientos operativos. Es decir, en esta normativa se contabilizarán todas las actividades referidas a los arrendamientos, dando lugar a la eliminación de la contabilidad dual.

4.1 CONTABILIDAD DEL ARRENDATARIO NIIF 16

Los arrendatarios deberán contabilizar el arrendamiento como un pasivo por arrendamiento o como un activo por derecho de uso, dejando a un lado el reconocimiento anterior del arrendamiento financiero y operativo.

De esta manera se reflejará en el balance el valor actual de las cuotas que aparecerán descontadas, utilizando el tipo de interés respectivo implícito o el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario. Como consecuencia de este cambio, la entidad se verá más endeudada y mostrará un mayor apalancamiento.

4.2 CONTABILIDAD DEL ARRENDADOR NIIF 16

4.2.1 Reconocimiento del Arrendamiento Financiero NIIF 16

Es un derecho de cobro en el activo por el mismo importe de la inversión neta en el arrendamiento. Dicha inversión se calcula mediante dos métodos, el primero se calcula de acuerdo con el valor actual de las cuotas del arrendamiento; y el segundo, mediante el valor residual del mismo, calculado a través del valor actual de cualquier valor residual devengado por el arrendador.

4.2.2 Reconocimiento del Arrendamiento Operativo NIIF 16

Serán reconocidos los pagos por arrendamiento derivados de arrendamientos operativos como ingresos, mediante un modelo lineal o con otra base sistemática que pueda ser más representativo del modelo de consumo del activo.

Estos arrendamientos deben aparecer en el cuerpo del balance del arrendador según su naturaleza y el principal objetivo de desglosar estas actividades es la

de incluir información. Además, en el balance de situación, en la memoria, en las cuentas de pérdidas y ganancias, y en el estado de flujos de efectivo, para ayudar a los usuarios a analizar y tener una mejor comprensión de los efectos que tienen estos arrendamientos.

El Arrendador deberá proporcionar una explicación cualitativa y cuantitativa de los cambios significativos en el importe de la inversión neta de los arrendamientos financieros. Presentará a su vez un análisis de los vencimientos de los pagos por arrendamiento a cobrar, conciliará los pagos por arrendamiento no descontados con la inversión neta del arrendamiento.

Con relación a los elementos del inmovilizado material objeto de un arrendamiento operativo, el arrendador aplicará los requisitos de revelación de la NIC 16. Es decir, desglosará cada clase de inmovilizado material en activos objeto de arrendamiento operativo y activos que no son objeto a dicho arrendamiento. El arrendador presentará un análisis de los vencimientos de los pagos por arrendamiento, especificando los pagos no descontados a recibir anualmente como mínimo de cada uno de los cinco primeros años y el total de los importes de los años restantes.

5 SECTOR INMOBILIARIO

5.1 CONCEPTO

En aras de evaluar la evolución del sector y su crecimiento económico es importante entender en que consiste y el funcionamiento de dicho sector. Una de las definiciones que se podría resaltar, sería que según Realía (Consulta 25/6/2019) define el mercado inmobiliario como *“el conjunto de las acciones de oferta y demanda de bienes inmuebles. La naturaleza de estos bienes puede ser muy distinta diferenciándose entre bienes de naturaleza residencial, comercial, industrial, urbano, etc.”*

Es un sector muy dinámico, motivado a las fluctuaciones de auges y caídas del mercado, es un sector sujeto a cambios y está en constante evolución que podrían afectar directamente a la propia económica, tanto a nivel general como particular.

Dentro del sector se destacan dos operaciones principales, que no quiere decir que sean las únicas que participan en el mercado, entre ellas tenemos la compraventa y el arrendamiento. El contrato de compraventa como lo define en el Código Civil en el art. 1445 “*por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.*”, mientras el contrato de arrendamiento es el que se ha venido definiendo durante el desarrollo del presente trabajo.

5.2 CARACTERISTICAS DEL SECTOR INMOBILIARIO

Para establecer una de las principales características del sector, se podrían mencionar:

- Variaciones en la aplicación de precios, motivado a las diferentes valoraciones de los inmuebles y sus propias características.
- Dificultad de generar liquidez en el corto plazo, debido a que el importe de las operaciones es elevado y los trámites legales que se deben seguir para los mismos
- Es un mercado cíclico, especialmente sensible a las variables que inciden en la oferta y demanda generando cambios en los precios de los inmuebles

Este tipo de mercados es sensible a los efectos de los factores externos, a las múltiples fluctuaciones en la oferta y demanda, siendo afectado de esta manera la forma de adquisición de estos bienes, como también la liquidez y rentabilidad que tendrían los que hacen el papel de inversores dentro del sector.

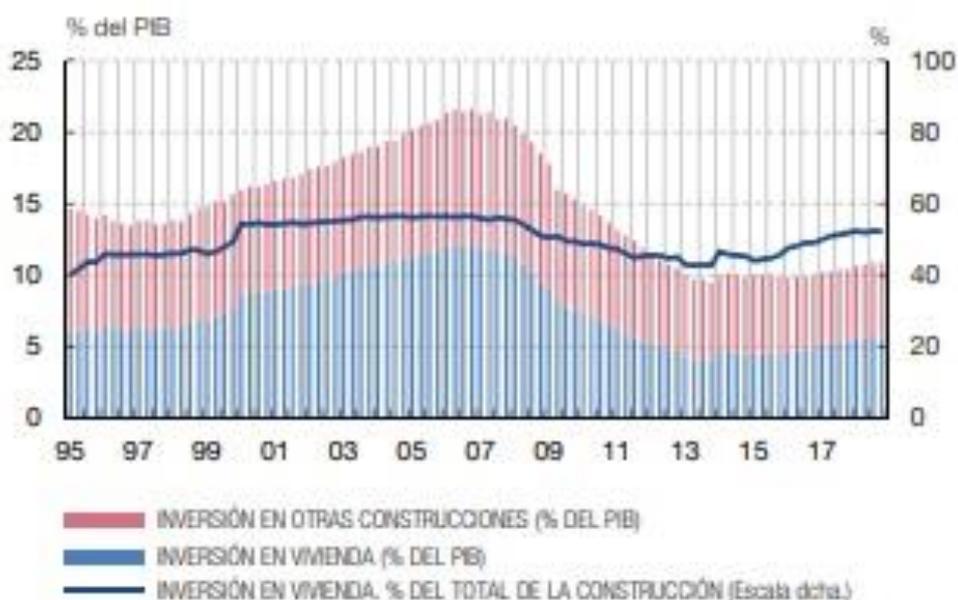
Como consecuencia de querer obtener liquidez bajo un activo inmobiliario, sería a través de dos posibilidades, venderlo o alquilarlo siempre que sea por un precio reducido para hacer esté algo más atractivo para otro inversionista.

5.3 EVOLUCIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

Tras la corrección registrada en la crisis, la actividad del sector inmobiliario inicio su recuperación a inicios del 2014. Tomando principalmente como referencia la inversión real en vivienda, el aumento acumulado entre el cuarto trimestre de 2013 y el del 2018 fue del 45% frente al 15% que aumento el PIB en el mismo periodo

En 2018 se habían registrado algo más de 550.000 compraventas de viviendas, aproximadamente se está hablando del 10% más que en el 2017, que aun así es menor la proporción de transacciones de viviendas que se generaron antes de la crisis que se presentó en España, en el periodo 2004-2007 ascendió a 885.000. Estas transacciones de viviendas reflejan la tendencia de alza que el sector viene experimentando en los últimos cinco años.

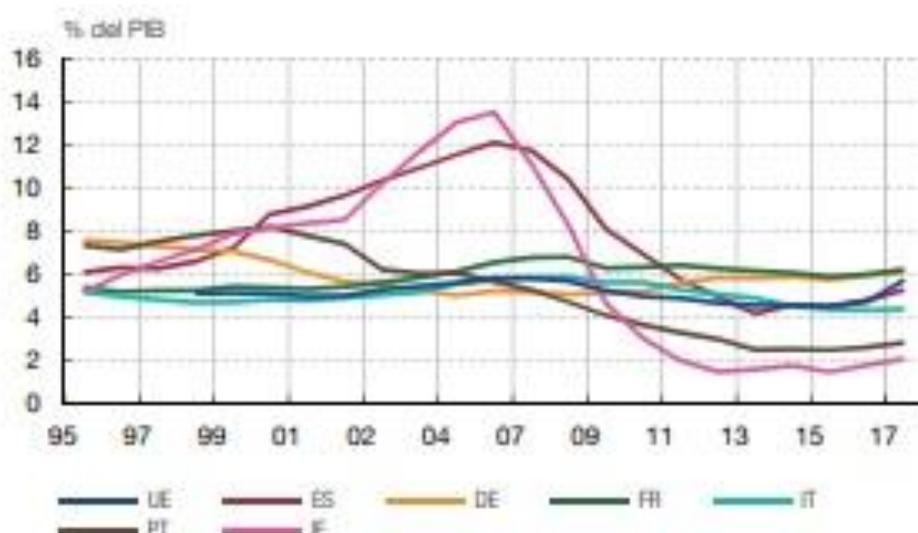
Gráfico 5.3.1 Composición de la inversión en construcción



Fuente: Boletín Económico 2/2019 Banco De España 11 abril 2019

Como se observa en la gráfica la evolución de la inversión que está vinculada a la construcción se registra una evolución menos dinámica que el resto de las inversiones dentro del sector, representando un 50% en 2017 de su nivel anterior a la crisis.

Gráfico 5.3.2 Inversión en vivienda comparación internacional % PIB

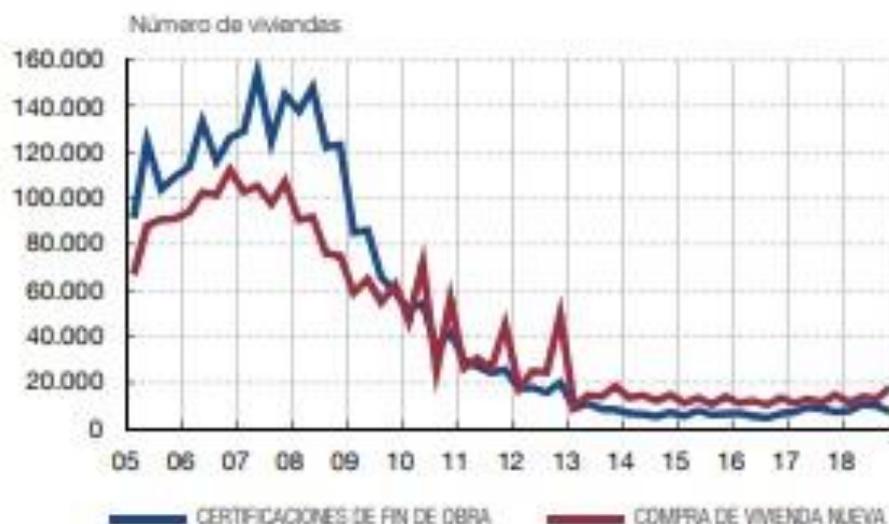


Fuente: Boletín Económico 2/2019 Banco De España 11 abril 2019

Ahora bien, ahora evaluando la inversión de la vivienda en el sector inmobiliario que a pesar de la recuperación reciente refleja un 5% del PIB en 2017, comparando estos datos con los países cercanos de la Unión Europea.

Según el boletín del Banco de España resalta que la evolución de la obra nueva residencial se muestra con una tendencia de mejora, aunque con ciertas situaciones desfavorables motivado al posible incremento de stock en viviendas sin vender, como resultado del fuerte aumento de la oferta durante la crisis, dada la debilidad de la demanda en ese periodo.

Gráfico 5.3.3 Oferta y demanda de viviendas nuevas



Fuente: Boletín Económico 2/2019 Banco De España 11 abril 2019

6 IMPLICACIONES DESDE UN PUNTO DE VISTA TEORICO DEL CAMBIO DE NORMATIVA A LA NIIF 16

Como se ha venido mencionando en el actual trabajo de investigación, el cambio rotundo que van a sufrir los arrendamientos para el presente año no solo afectaría a la estructura del balance, sino que a su vez afectará el cuerpo completo de las cuentas anuales.

Si bien el peso recae considerablemente sobre la nueva forma de contabilizar los arrendamientos operativos, ya que anteriormente no tocaban las cuentas del balance, solo se verán reflejados y explicados en las notas de la memoria de las cuentas anuales, son los denominados “pasivos fuera de balance”. Ahora bien, se dejará de reconocer el efecto del gasto y a su vez se realizará un reconocimiento de un activo por el derecho a usar el bien en el balance y un pasivo por cuotas a pagar.

Brevemente, los cambios que se ven reflejados al implementar esta nueva normativa en el presente año, se verán directamente en el balance, los cuales se verán incrementados tanto como el activo y en el pasivo, afectando de esta forma los posibles ratios y estructura financiera de los mismo, como el peso relativo de los grupos de cuentas, el apalancamiento financiero, entre otros.

No obstante, no solo tendrá efectos en el balance, sino también en las cuentas de pérdidas y ganancias, ya que se verá un incremento de las amortizaciones, pero a su vez una disminución de los servicios exteriores, dejando de igual manera un cambio en las ratios financieras dentro de la estructura de las cuentas anuales, ejemplo el EBITDA.

Así mismo, los efectos también se verán reflejados dentro del Flujo de Efectivo en el momento en el cual se ejecuten los pagos mensuales por las rentas en este tipo de contratos, en donde representan una carga financiera periódica y obligatoria, este efecto debe ser considerado en la evaluación de las fuentes de financiación de las entidades. Esta repercusión afecta principalmente la liquidez que tenga la empresa para hacer frente y cubrir eficientemente con sus obligaciones en el corto plazo. (Levy, Luis Haime, 2003)

7 ANALISIS COMPARATIVO DE AMBAS NORMATIVAS APLICADAS A LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO

7.1 SELECCIÓN DE LA MUESTRA

El efecto de aplicar una u otra normativa afectará directamente en las cuentas anuales y en la presentación de las mismas, esto se puede ver en las empresas que se seleccionaron para el análisis comparativo para la realización de este trabajo. Primeramente, se analizó el sector inmobiliario por las implicaciones que ha tenido durante los últimos años en España, por las diferentes dificultades en cuanto a las situaciones económicas que ha presentado, en donde se podría decir que ha tenido una evolución muy fluctuante. Es uno de los sectores que por su naturaleza y forma de realizar las operaciones se pueden ver de mejor forma el análisis de ambas normativas con relación al tema de arrendamientos.

Como en la normativa española, la aplicación de la normativa internacional desde que entró en vigor en enero del 2019, se ha estado aplicando a las empresas que este cotizando en un mercado de valores, se escogió una muestra de las empresas que salen reflejadas a nivel sectorial en la bolsa de Madrid, entre las cuales se tienen:

Aedas Homes, S.A.
Ayco Grupo Inmobiliario, S.A.
Cia. Española Viviendas En Alquiler, S.A
Finanzas E Inv. Valencianas, S.A.
Inmobiliaria Del Sur, S.A.
Libertas 7, S.A.
Metrovacesa, S.A.
Montebalito, S.A.
Neinor Homes, S.A.
Nyesa Valores Corporación, S.A.
Quabit Inmobiliaria, S.A.
Realia Business, S.A.
Renta Corporación Real Estate, S.A.
Urbas Grupo Financiero, S.A.

7.2 LIMITACIONES A LA INFORMACIÓN

Dentro de esta investigación se presentaron ciertas limitaciones a la hora de adquirir la información pertinente, dentro de la muestra seleccionada de las catorce empresas antes mencionadas, dos de ellas específicamente Cia. Española Viviendas En Alquiler, S.A y Finanzas E Inv. Valencianas, S.A, no se pudo recaudar la información necesaria para incluirlas dentro de la muestra para este análisis comparativo de ambas normativas contables.

En el desarrollo del presente trabajo de investigación, se presentó que cuatro de las doce empresas a evaluar no presentaban ningún tipo información referente al tema que compete a los arrendamientos, por tal motivo dicho estudio y análisis posteriores no tendrán gran relevancia en las conclusiones.

No obstante, otra de las limitaciones que se pudieron identificar es la adaptación de la información, el cual consiste en poder separar el endeudamiento tanto para el corto como para el largo plazo, para ello el único criterio lógico que se pudo emplear para poder aplicar las ratios respectivas será utilizar los saldos del endeudamiento total.

7.3 CRITERIOS DE ANALISIS

El estudio comparativo se centra principalmente en valorar a cada empresa su situación que tienen como arrendatario, algunas de estas empresas figuran como arrendador o ambos inclusive, por lo que, se señalarán de forma muy genérica, debido a que el cambio más importante que tiene en la normativa internacional NIIF 16 afecta principalmente al arrendatario y su forma de analizar y contabilizar las diferentes operaciones que se presentan con tema de arrendamientos. Las empresas que figuran como arrendador son las siguientes:

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A
LIBERTAS 7, S.A
URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A

Es de relevancia señalar que la muestra de estudio, se reduce a doce empresas en total, debido a las limitaciones en el alcance de información que se presentó a la hora de realizar este trabajo, se evaluarán las cuentas anuales al 31/12/2018 el cual es el último ejercicio que se ha publicado y auditado, trabajando de esta forma en las cuentas anuales de empresas consolidadas, principalmente con los

estados financieros del balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y el de flujos de efectivo. Dichas auditorías en todas las empresas tienen una opinión limpia, por lo cual, implica la veracidad en los saldos y un correcto manejo de la normativa contable internacional.

8 RATIOS FINANCIEROS

8.1 ENDEUDAMIENTO TOTAL

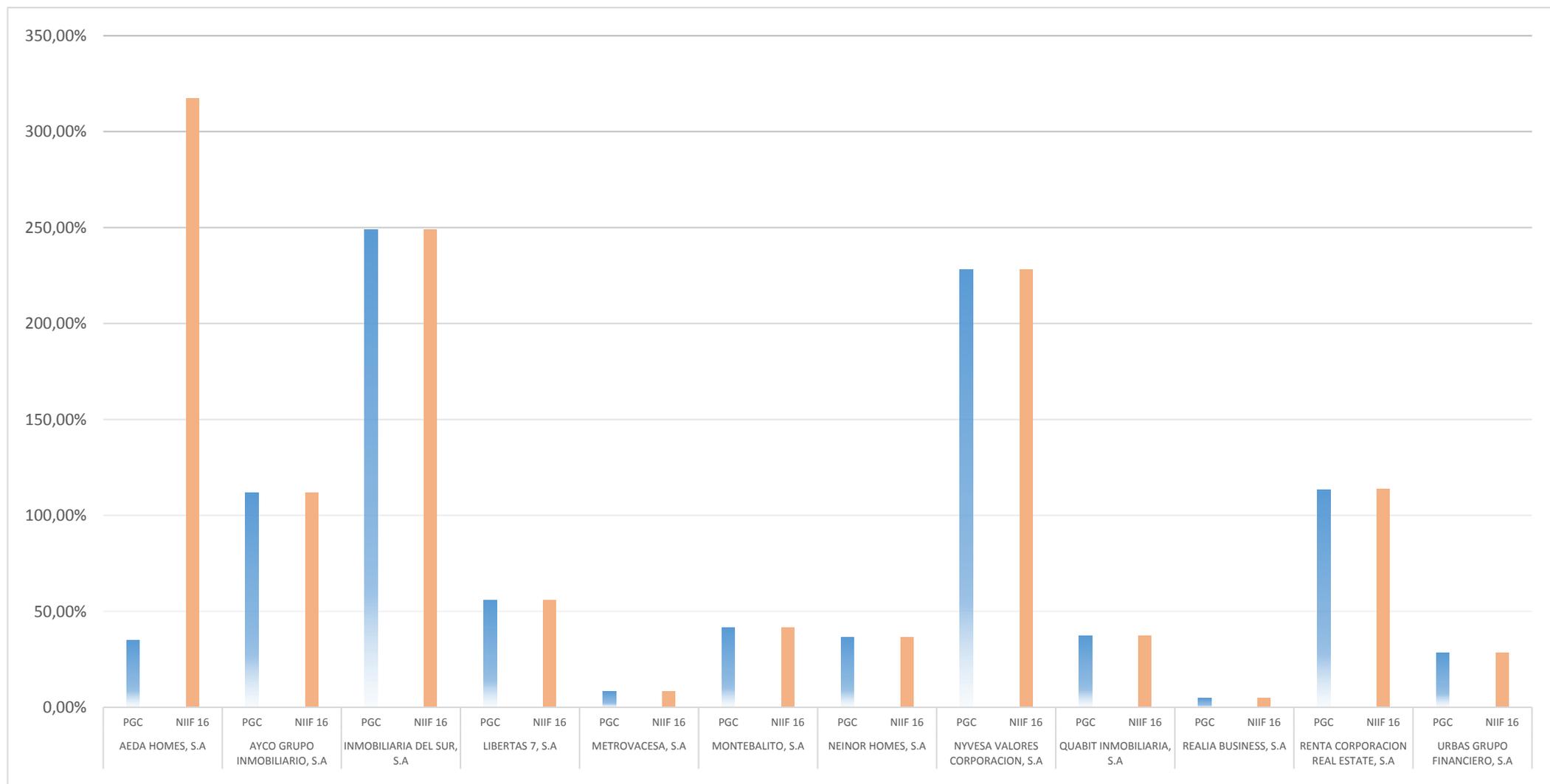
El endeudamiento financiero es uno de los que comparando ambas normativas sufren grandes cambios al aplicar ciertos criterios contables, ahora bien, según los autores Coscollar Angels, Consuelo Dolz, Ferrer Carmen y Iborra Maria (2006 pp 384) lo definen como *“la relación entre el pasivo exigible y los fondos propios.”* Refiriéndose a que está relacionado al riesgo financiero que pueda tener la entidad, cuando la rentabilidad económica es superior al coste de los recursos un apalancamiento fuerte aumenta la rentabilidad financiera, cuando en el caso contrario el coste de los recursos es superior a la rentabilidad, incrementa el riesgo financiero ante una disminución de la rentabilidad económica.

Para el caso que nos compete se va a aplicar la siguiente fórmula para cada empresa de las cuales se han seleccionado para la muestra.

$$\text{Endeudamiento Total} = \text{Pasivo Total} / \text{Patrimonio Neto}$$

Dicha ratio lo que ayuda es a identificar que tanto está apalancada la entidad y poder determinar su capacidad de endeudamiento, se puede decir que esta ratio indica cuanto de financiación ajena tiene la entidad frente a la financiación propia que tiene cada entidad. Por lo cual, esta ratio permite evaluar el riesgo financiero que se presenta en cada entidad respecto a su estructura financiera.

Gráfico 8.1.4 Ratio de Endeudamiento Comparativo



Fuente: Cuentas Anuales de las empresas. Elaboración propia

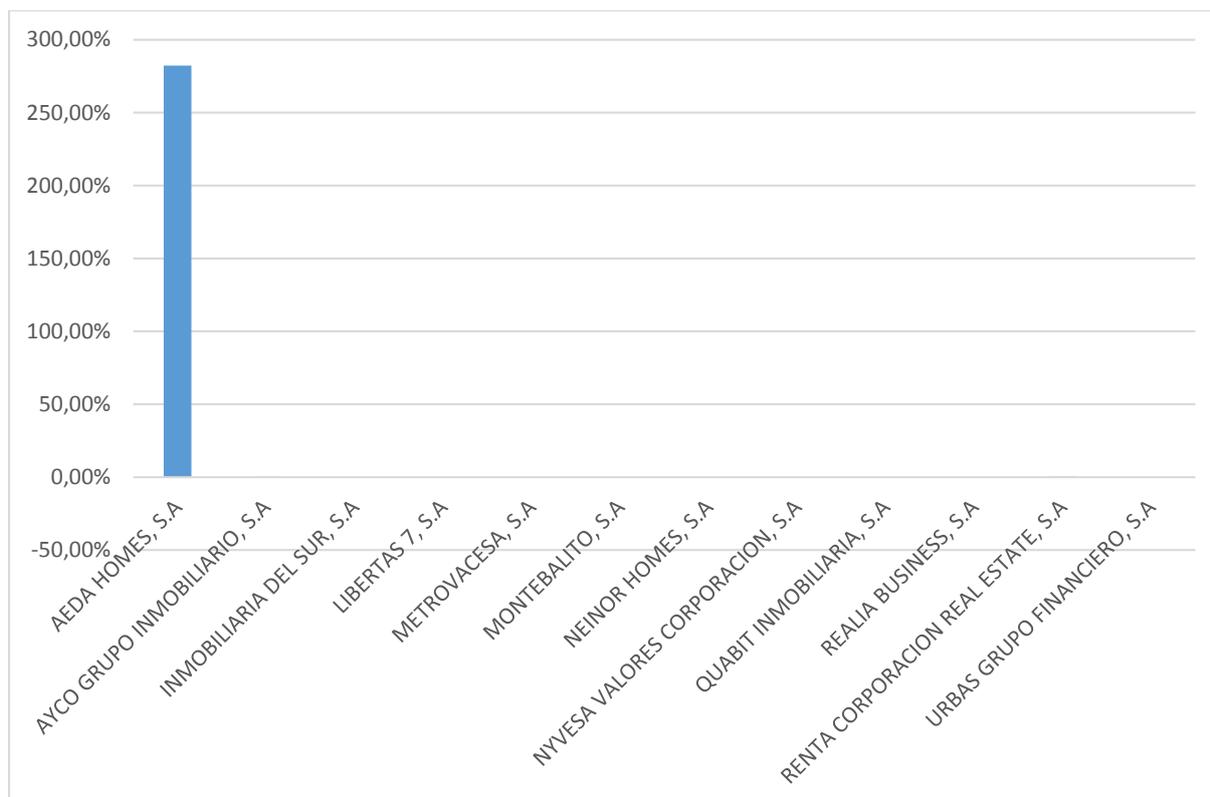
En el gráfico que se muestra en la página anterior, al aplicar la ratio de endeudamiento total a cada una de las entidades, en las situaciones que presenta, se puede observar un cambio considerable, ya que el cambio de criterios contables comparando inicialmente el Plan General Contable español reconoce el importe como una cuota que impacta directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias lo que significa que dicho importe no se ve reflejado directamente en la cuenta de balance. En cambio, al pasar a normativa internacional, el importe se reconoce y registra directamente en el cuerpo del balance como un activo y un pasivo respectivo, por lo que, al aparecer dentro del balance afecta notoriamente la estructura financiera de cada entidad, así mismo, impacta al apalancamiento financiero aumentándolo notoriamente, lo que conlleva a un mayor riesgo financiero.

Es el caso de la empresa Aedas Homes, S.A, la cual es la entidad que se tiene mayor información en el reconocimiento del registro de la información de la normativa internacional NIIF 16, reconoce el gasto dentro de la estructura del balance y así mismo en un análisis retrospectivo del cambio de normativa se identificó en la memoria el reconocimiento de un activo por derecho de uso y unos pasivos respectivos por un importe de 2.640.135 €, dicha cantidad no se pudo identificar lo que corresponde directamente al pasivo a corto ni al largo plazo.

Con esta información se puede denotar que el cambio considerable que tiene la entidad en su estructura siendo así un incremento notorio en las ratios de endeudamiento total, afectando de igual manera la capacidad que tiene la empresa de poder evaluar su capacidad de endeudamiento y la solvencia total respectiva.

Para el resto de las empresas al hacer el análisis comparativo de ambas normativas, no presentan cambios considerables de mayor impacto, debido a la poca información que se pudo recolectar en la memoria y los saldos que se pudieron identificar en cada una de ellas son inferiores con relación al impacto que pudieran tener, sin embargo, se puede mencionar un ligero incremento del endeudamiento en aquellas entidades que actúan como arrendatarios.

Gráfico 8.1.5 Variación del Endeudamiento Total



Fuente: Cuentas Anuales de las empresas. Elaboración propia

Con el presente gráfico se logra apreciar el crecimiento porcentual que ha tenido en endeudamiento total en cada una de las empresas estudiadas, el mayor impacto lo ha tenido Aedas Homes, S.A con un incremento del 282% en su endeudamiento al adaptar la normativa internacional NIIF 16, aquí se puede demostrar el gran impacto que se tiene al comparar ambas normativas en las cuentas anuales consolidadas.

Las siguientes empresas tienen un impacto menor, dejando a Renta Corporación Real Estate, S.A con un incremento del 0,37%, y para Ayco Grupo Inmobiliario, S.A con un impacto del 0,22%, estos montos son inferiores en comparación debido a la falta de información que se tiene de los registros y criterios contables que aparecen en la memoria. De igual forma se puede resaltar el impacto que tiene la adopción de la normativa internacional con el incremento del apalancamiento financiero de las entidades.

8.2 SOLVENCIA TOTAL

Continuando con el análisis comparativo se aplicará la ratio de solvencia total ya que al no poder identificar la parte que corresponde al corto plazo ni al largo plazo, se emplea de forma general y global esta ratio, principalmente se entiende por solvencia según los autores Haro, Arturo y Rosario, Juana (2017 pp 79) “*Solvencia es contar con los bienes y recursos suficientes para respaldar los adeudos que se tengan contraídos, aun cuando estos bienes sean diferentes al efectivo*”.

Si una empresa desea ser solvente debe tener la capacidad para poder liquidar los pasivos asumidos al vencimiento de los mismo y poder demostrar mediante un estudio respectivo que podrá continuar con una trayectoria regular que le permita conservar la misma situación en un futuro.

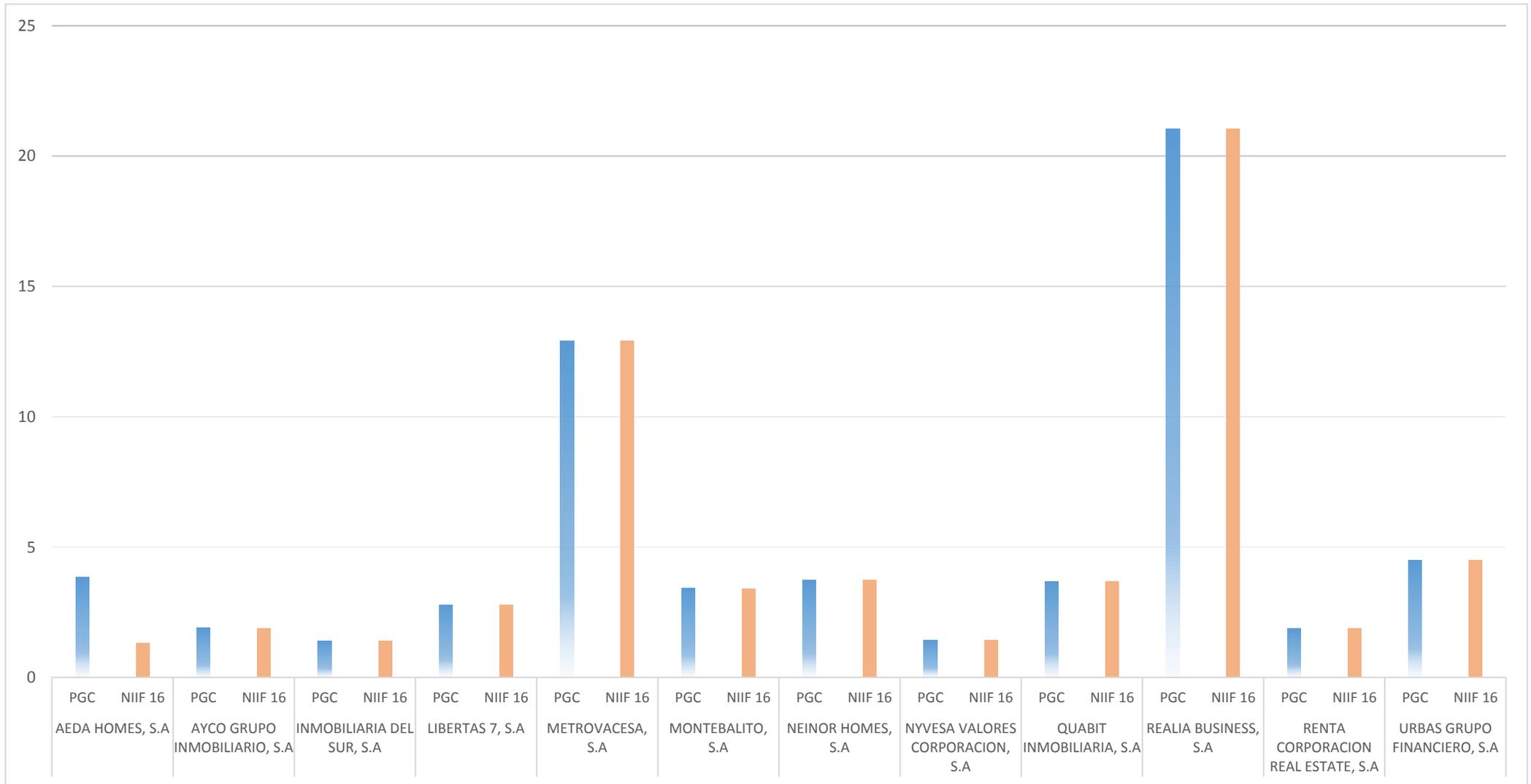
Para poder realizar este análisis de la solvencia de cada empresa en cada una de las normativas se aplicará la siguiente formula:

$$\text{Solvencia Total: Activo Total / Pasivo Total}$$

Esto permitirá poder realizar un análisis comparativo y ver las comparaciones respetivas de cada empresa, como también las implicaciones que se tendrán al estar bajo normativa internacional o normativa española.

Esta ratio lo que intenta demostrar es la capacidad de pago que tiene la entidad, refleja el estado económico y financiero que tiene cada una de las empresas, si la empresa es solvente quiere decir que de cada euro de activo va destinado a cubrir parte de su deuda total,

Gráfico 8.2.6 Ratio Solvencia Total Comparativo



Fuente: Cuentas anuales de las empresas. Elaboración propia

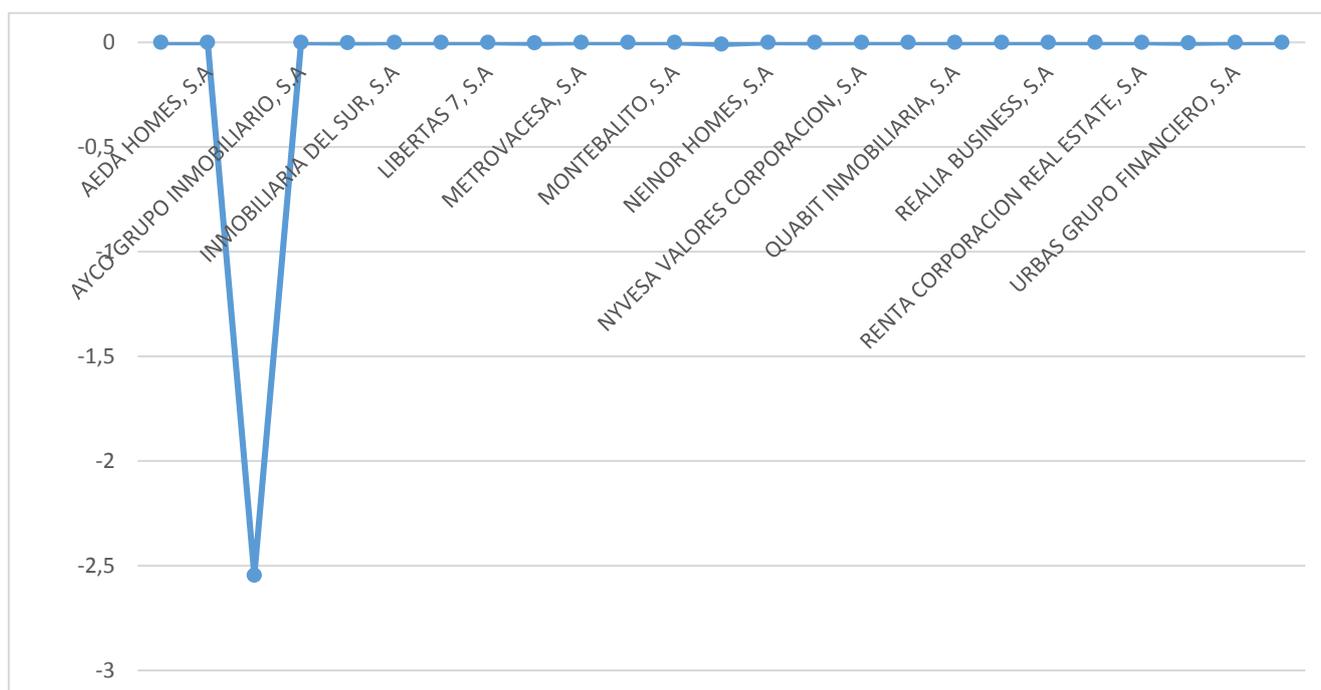
Para que una entidad sea considerada solvente el activo tiene que ser capaz de cubrir las obligaciones asumidas, en este contexto, las entidades que se están tomando como muestra en el presente trabajo, tienen una tendencia a ser solventes, por el mismo concepto, en normativa española tienen una mayor solvencia en el futuro dentro de su estructura financiera.

En cambio, al pasar a normativa internacional NIIF 16 la situación cambia, como se está reconociendo pasivos que antes no se reconocían en el balance y el efecto que tiene este suceso es que tiende a disminuir porcentualmente la solvencia que tenga la entidad. Concretamente la empresa que más refleja este caso es Aedas Homes, S.A, donde cambia la situación potencialmente, el grafico antes expuesto refleja la situación del cambio considerable que tiene la comparación de ambas normativas referente a esta ratio, pasa de tener con la normativa española (PGC) una solvencia de 3.9 puntos a pasar con la normativa internacional (NIIF 16) a tener 1.3 puntos.

La variación es más de un 50% representando 2.6 puntos respectivamente, lo que conlleva a la entidad a tener como antes lo hemos mencionado un mayor apalancamiento financiero y como resultado a esto menos solvencia en el futuro, como conclusión esta entidad aumenta considerablemente su riesgo financiero.

Con relación a las demás entidades se ven afectadas en menor medida, la ratio tiende a disminuir porcentualmente unas décimas, lo que podemos decir, que al cambiar de normativa a normativa internacional (NIIF 16) la solvencia total de las entidades va disminuir y aumentar el apalancamiento financiero, dejando así una alteración en la situación financiera de la entidad. Alterando de esta forma la información que refleja frente a futuros inversionistas o terceros que estén interesados en la entidad.

Gráfico 8.2.7 Variación de la Solvencia Total



Fuente: Cuentas Anuales de las empresas. Elaboración propia

Lo que se refleja a continuación es lo que ha variado porcentualmente la solvencia total en cada una de las entidades, detallando el efecto que se tiene al comparar ambas normativas.

Aedas Homes, S.A es la que tiene un efecto de un -254,57% de disminución de la solvencia mientras que las demás entidades reflejan un -0,85% y un -0,29% para Montebalito, S.A y Renta Corporación Real Estate, S.A, respectivamente dejando a las demás con una variación que no supera el -0,20%, como es el caso de Ayco Grupo Inmobiliario, S.A con un -0,17% y de Neinor Homes, S.A con un -0,6%.

8.3 EARNINGS BEFORE INTEREST, TAX, DEPRECIATION AND AMORTIZATION (EBITDA)

También conocido como el Beneficio antes de Intereses, Impuestos, Depreciaciones y Amortizaciones, es uno de los indicadores indispensables para el análisis financiero de las entidades. Este indicador refleja la rentabilidad que tiene la empresa, valora la capacidad que tiene la empresa en generar beneficios solamente con su actividad productiva.

Según Corona, Enrique; Virginia, Bejarano; José, González (2014) señalan “El EBITDA es una magnitud cuyo objetivo es reflejar una información que se aproxima a

la generación de flujos de efectivo procedentes de las operaciones habituales de la empresa.”.

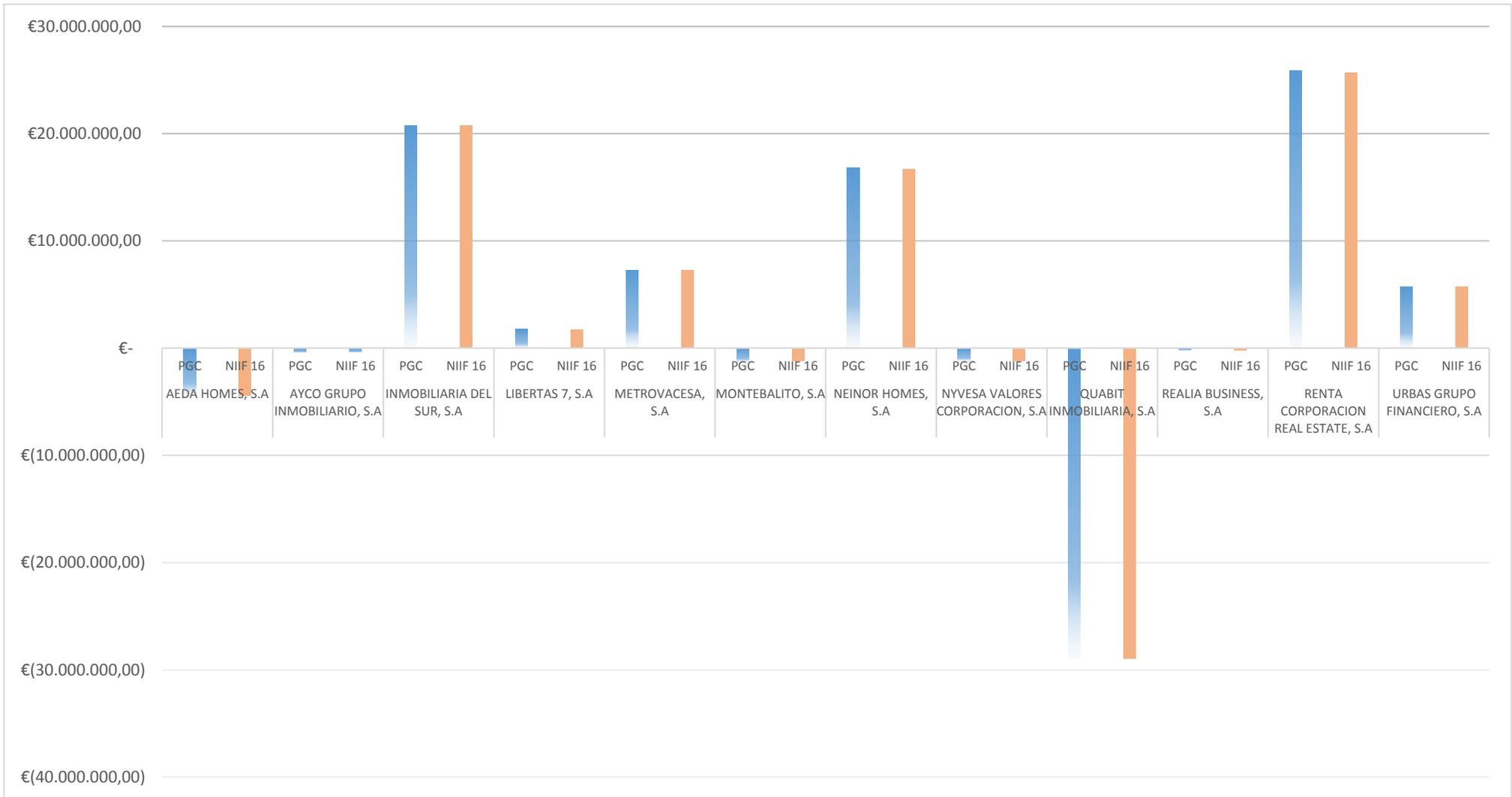
En sí, el cálculo de este indicador es el siguiente:

$$\text{EBITDA} = \text{Resultado de Explotación (EBIT)} + \text{Provisiones} + \text{Amortizaciones}$$

Uno de los objetivos de este indicador es poder comparar la actividad de una empresa con otras, aunque teniendo en cuenta determinadas condiciones de endeudamiento, cobros y pagos e inversiones, puede inducir no ser tan útil si no se aplica un análisis apoyado de otros indicadores financieros.

Al comparar ambas normativas contables en la valoración y registro de los arrendamientos, el EBITDA se verá afectado debido a que los resultados de explotación van a variar, motivado a que el gasto o cuota de arrendamiento que va directamente a pérdidas y ganancias que se registra en normativa española (PGC), con normativa internacional (NIIF 16) no aparecerá, sino más bien se reconocerá como bien se ha definido con anterioridad; como un activo por derecho de uso y su pasivo respectivo, según esta normativa desea dar una clara información en el balance, lo que conlleva a que el indicador sufra posibles variaciones negativas al momento de ser aplicado en las empresas que se están estudiando.

Gráfico 8.3.8 EBITDA Comparación



Fuente: Cuentas Anuales de las empresas. Elaboración propia

En el grafico anterior se puede observar que el EBITDA en algunas de las empresas es negativo, pero el que tiene mayor relevancia es Quabit Inmobiliaria, S.A, con un EBITDA con normativa española de -28.934.026,00 € y con normativa internacional (NIIF 16) mantiene el mismo saldo, debido a que esta empresa no figura como arrendatario ni como arrendador, ya que no se pudo conseguir la información concreta que especificara lo contrario en la memoria de las cuentas anuales en el año de estudio.

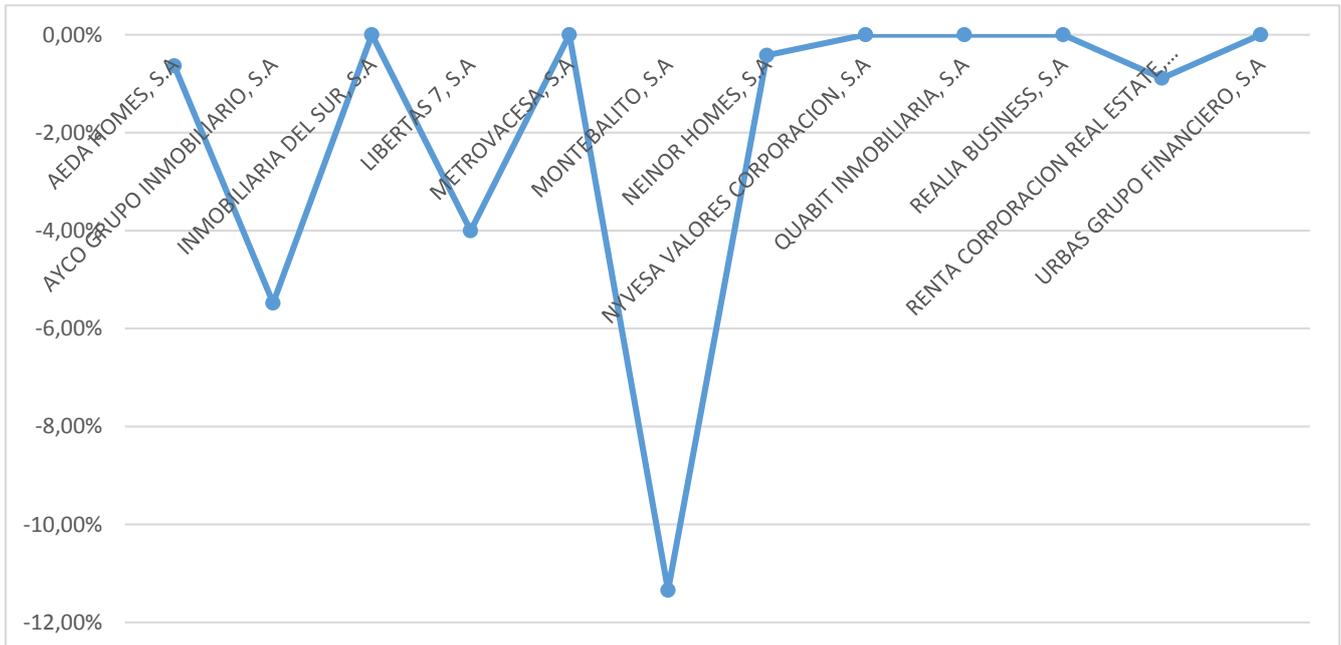
Estos resultados son debido a que el resultado de explotación en la cuenta de pérdidas y ganancias al 31/12/2018 es deficitario, lo que quiere decir que no es capaz de tener beneficios con su propia actividad económica, lo que lleva a estas empresas a necesitar financiación de terceros para poder cubrir sus pasivos tanto para el corto como para el largo plazo, lo que demuestra este indicador que tiene una situación de poca rentabilidad.

En caso contrario se tiene a Renta Corporación Real Estate, S.A, donde tiene un saldo con normativa española de 25.906.000,00 € y con normativa internacional un saldo de 25.678.000,00 €, en donde la variación correspondiente es de -228.000,00€

Sin embargo, se puede señalar que, al evaluar los cambios de normativa española con la normativa internacional, tiene una tendencia a disminuir el saldo de la ratio EBITDA, por los mismos efectos que se han señalado en esta investigación. Ya que en los casos de resultados deficitarios mejora la ratio y en el caso contrario desmejora, todo depende de qué situación económica – financiera se encuentra la entidad.

En el siguiente grafico se reflejará la variación que ha tenido el indicador EBITDA con relación a la comparación de la normativa española (PGC) con la normativa internacional (NIIF 16), en donde se puede observar de mejor manera la tendencia que tiene este indicador dentro de los cambios que han sufrido las cuentas anuales al aplicar los diferentes criterios contables.

Gráfico 8.3.9 Variación EBITDA



Fuente: Cuentas Anuales de las empresas. Elaboración propia

8.4 RELACIÓN DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO Y EL BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS.

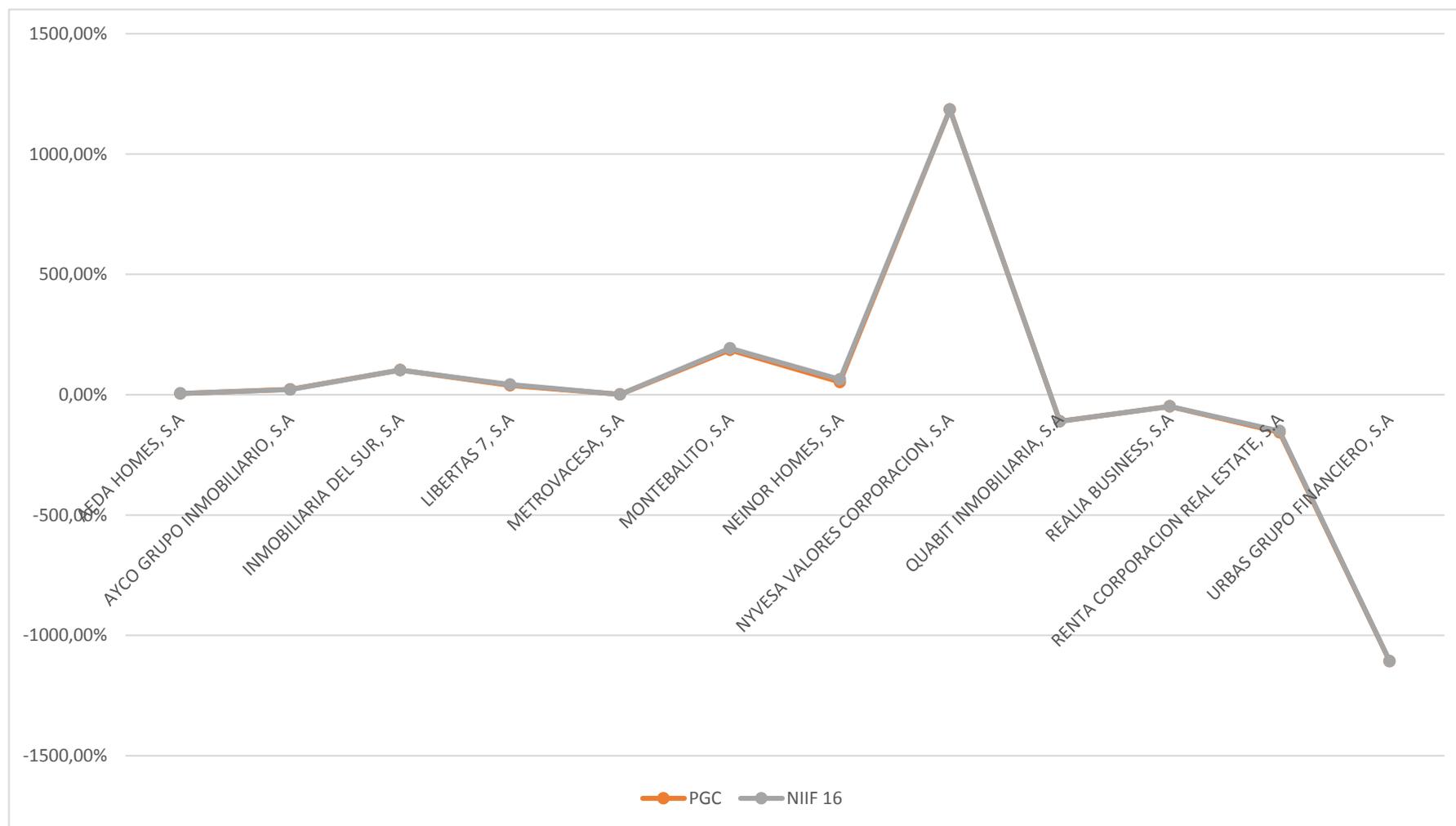
Con este indicador lo que se quiere demostrar es el impacto que se tiene directamente en el beneficio de cada empresa, evaluando la cuenta anual de Flujos de Efectivo, demostrando de esta manera el efecto comparativo que se tiene por un lado la normativa española con la normativa internacional.

Así mismo, se evaluará el Resultado antes de Impuesto sobre el flujo de explotación, la relación que tendrán ambos indicadores estarán representados bajo la siguiente fórmula

Relación Flujos de Efectivo = Resultado antes de Impuestos / Flujos de Explotación

Esta relación permite evaluar la tendencia que tienen los flujos de efectivo de explotación como también qué tanto del beneficio está dentro de los flujos de explotación, una forma de analizar si las entidades pueden generar beneficios con la actividad propia y como los diferentes tratamientos de reconocimiento y registro de ambas normativas puede afectar al resultado.

Gráfico 8.4.10 Relación de los Flujos de Explotación



Fuente: Cuentas Anuales. Elaboración propia

En la relación de los flujos de explotación se puede observar que a nivel porcentual tanto la normativa española como la normativa internacional siguen la misma tendencia gráficamente, si detallamos la información se puede resaltar que en la normativa internacional NIIF 16 dependiendo de la empresa tiene valores más elevados que la normativa española, esto es debido, a que los cambios en los saldos que afectan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias repercuten también directamente a la cuenta de flujos de efectivo.

La situación que presentan en la mayoría de las empresas de la muestra que se está analizando no es favorable ya que presentan un flujo deficitario en las actividades de explotación, lo que conlleva a que no son capaces de poder generar beneficios con su propia actividad económica, hasta se podría resaltar que en alguna de ellas presentan un resultado del ejercicio deficitario.

Este comportamiento viene reflejado en las cuentas anuales y también por las mismas características del sector por ser tan cambiante que lo que conlleva a cambiar de normativa contable empeorar la situación actual que presentan las empresas, no solo su estructura financiera sino a su vez la obtención de beneficio de las mismas.

9 CAMBIOS DE LA ESTRUCTURA FINANCIERA

Al aplicar la normativa internacional uno de los cambios más notorios es la composición de la estructura financiera de las empresas, es decir, el peso proporcional de las cuentas dentro del balance cambiara notoriamente dependiendo si se está bajo normativa española o normativa internacional.

Muchos de los cambios significativos son debido al reconocimientos de activos y pasivos que bajo normativa española no se reconocen dentro del cuerpo del balance, sino que van directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias, bajo normativa internacional NIIF 16 esta situación cambia totalmente, se reconocen activos y pasivos reflejándolos directamente en la cuenta del balance lo que hace que su estructura financiera sufra ciertos cambios y estas diferencias serán significativas siempre dependiendo de la magnitud y el análisis retrospectivo que haga cada entidad.

9.1 ESTRUCTURA DEL ACTIVO

Debido al reconocimiento de un activo por derecho de uso, el cual es el activo que está cedido en uso en el contrato de arrendamiento financiero, como arrendatario bajo normativa internacional estará reflejado dentro del cuerpo del balance.

Bajo el caso de análisis se realizó la siguiente comparativa:

Tabla 9.1.1 Estructura Comparativa del Activo Total

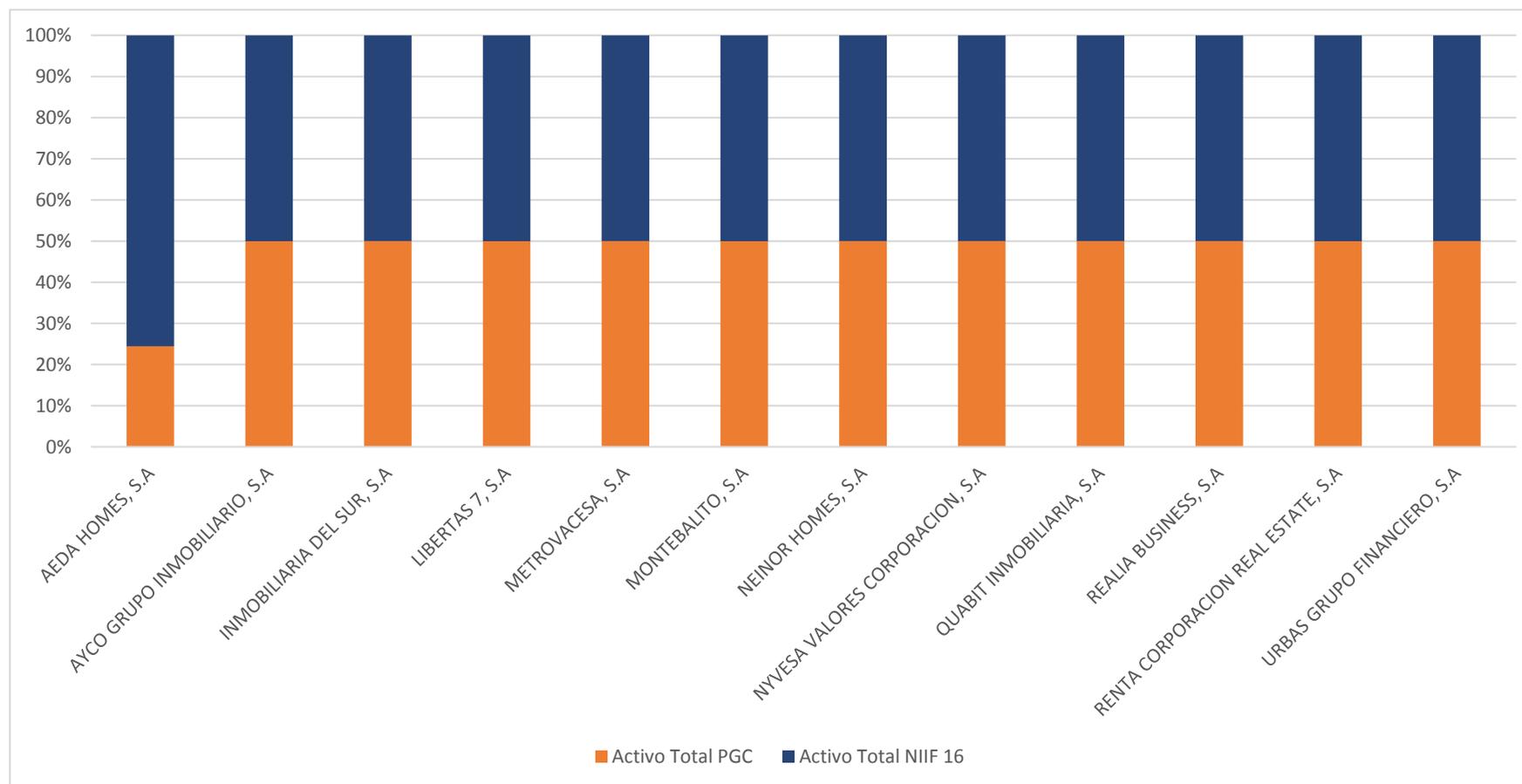
	AEDA HOMES, S.A	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A	INMOBILIARIA DEL SUR, S.A
Activo Total PGC	1.262.362,47 €	21.070.397,77 €	362.216.000,00 €
Activo Total NIIF 16	3.902.497,47 €	21.091.942,10 €	362.216.000,00 €
	NEINOR HOMES, S.A	NYVESA VALORES CORPORACION, S.A	QUABIT INMOBILIARIA, S.A
Activo Total PGC	1.217.021.872,00 €	100.129.673,30 €	404.425.973,00 €
Activo Total NIIF 16	1.217.092.206,00 €	100.129.673,30 €	404.425.973,00 €
	LIBERTAS 7, S.A	METROVACESA, S.A	MONTEBALITO, S.A
Activo Total PGC	126.270.185,00 €	2.593.824.000,00 €	129.296.871,70 €
Activo Total NIIF 16	126.337.637,00 €	2.593.824.000,00 €	129.430.389,70 €
	REALIA BUSINESS, S.A	RENTA CORPORACION REAL ESTATE, S.A	URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A
Activo Total PGC	614.410.000,00 €	131.215.000,00 €	459.553.000,00 €
Activo Total NIIF 16	614.410.000,00 €	131.443.000,00 €	459.553.000,00 €

Fuente: Cuentas Anuales. Elaboración propia

Dentro de la información recaudada es importante señalar que en ciertas empresas no tienen ningún cambio motivado a que son las empresas en las que no dan información necesaria para saber su estatus de arrendataria o arrendadora, en las empresas que existe una diferencia la más que se destaca es Aedas Homes, S.A por el reconocimiento estimado que se calculó para el registro del activo por derecho de uso y la implicación que tendría dentro del balance. El resto de las empresas por la escasa información las diferencias obtenidas al comparar ambas normativas son escasa.

Sin embargo, tales diferencias se puede destacar una cierta tendencia al momento de la aplicación de la normativa internacional NII 16 sobre la normativa española PGC, la cual aumenta el activo, principalmente por la naturaleza de este tipo de contratos de arrendamiento y su forma de reconocimiento y registro, dichos saldos aumentan directamente al Activo No Corriente, lo que quiere decir que a priori la solvencia a largo plazo estaría siendo afectada principalmente.

Gráfico 9.1.11 Estructura Comparativa del Activo Total



Fuente: Cuentas Anuales de las empresas. Elaboración propia

9.2 ESTRUCTURA DEL PASIVO

Con relación a los cambios dentro del pasivo a corto plazo como al largo plazo, se tienen que reflejar las obligaciones que vienen vinculadas con la contratación de los arrendamientos desde la perspectiva del arrendatario.

Reflejando la porción que le corresponde responde al corto plazo y la parte de la financiación a largo plazo, bajo los intereses correspondientes.

Según el análisis empleado y siguiendo con los criterios estimados de esta investigación, se tiene como resultado el siguiente cuadro comparativo:

Tabla 9.2.2 Estructura Comparativa del Pasivo Total

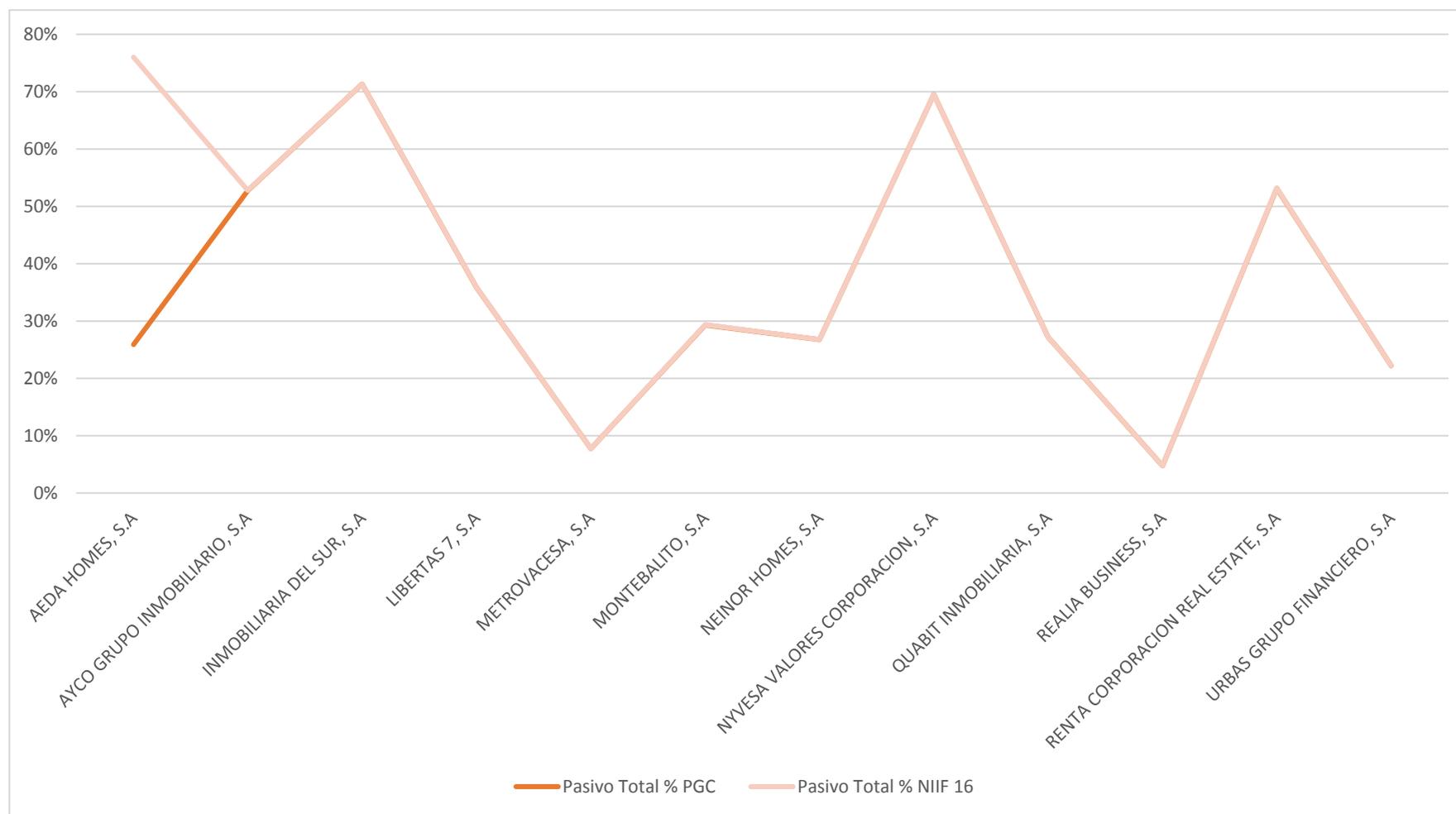
	AEDA HOMES, S.A	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A	INMOBILIARIA DEL SUR, S.A
Pasivo Total PGC	326.952,50 €	11.115.831,41 €	258.412.000,00 €
Pasivo Total NIIF 16	2.967.087,50 €	11.137.375,74 €	258.412.000,00 €
	LIBERTAS 7, S.A	METROVACESA, S.A	MONTEBALITO, S.A
Pasivo Total PGC	45.267.716,00 €	200.734.000,00 €	37.886.539,29 €
Pasivo Total NIIF 16	45.335.168,00 €	200.734.000,00 €	38.020.057,29 €
	NEINOR HOMES, S.A	NYVESA VALORES CORPORACION, S.A	QUABIT INMOBILIARIA, S.A
Pasivo Total PGC	325.493.415,00 €	69.612.893,24 €	109.911.797,00 €
Pasivo Total NIIF 16	325.563.749,00 €	69.612.893,24 €	109.911.797,00 €
	REALIA BUSINESS, S.A	RENTA CORPORACION REAL ESTATE, S.A	URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A
Pasivo Total PGC	29.201.000,00 €	69.723.000,00 €	102.052.000,00 €
Pasivo Total NIIF 16	29.201.000,00 €	69.951.000,00 €	102.052.000,00 €

Fuente: Cuentas Anuales de las empresas. Elaboración propia

Si se reconocen los pasivos correspondientes al activo por derecho de uso, dicho pasivo tiene la misma tendencia que el activo, pudiendo reflejar la situación de deuda que tiene el arrendatario al arrendador de forma más visible y directa en normativa internacional. Para poder identificar los saldos respectivos del corto y largo plazo se necesitaría más información que la obtenida actualmente en la memoria de las cuentas anuales de las empresas analizadas.

De igual forma como referencia tener el gran efecto que tiene el cambio de normativa en Aedas Homes, S.A donde es aquella que su pasivo total se ve incrementado considerablemente, aumentando un 50% su peso relativo en la estructura financiera del balance.

Gráfico 9.2.12 Estructura Comparativa del Pasivo Total



Fuente: Cuentas Anuales de las empresas. Elaboración propia

10. CONCLUSIONES

En el presente trabajo se ha estado analizando toda la situación de las normativas contables en materia de arrendamientos, mediante un análisis comparativo de las diferencias entre la normativa española y la normativa internacional, como también todos los efectos que tienen tales diferencias sobre la estructura económica y financiera de las doce empresas del sector inmobiliario que cotizan en la bolsa de Madrid y en las que sus cuentas anuales se ven afectadas directamente por los cambios estudiados en este trabajo

Puesto que entró en vigor la nueva norma internacional NIIF 16 a partir de enero del 2019, es obligatorio para las empresas aplicar este nuevo modelo de contabilidad cuando estén frente a una operación de arrendamiento, en España la obligación la tendrán aquellas empresas que estén cotizando en algún mercado de valores y para el resto de las empresas es a decisión propia si desean adaptar la NIIF 16 o no. El mayor impacto se destacará en la contabilidad de aquellas empresas que figuren como arrendatarios dentro de los contratos que se firmen de arrendamiento.

Luego de un análisis detallado de todas las diferencias presentes entre ambas normativas, como también aquellos efectos que se tienen dentro del cuerpo de las cuentas anuales, concretamente el balance, cuenta de pérdidas y ganancias y flujo de efectivo, se destacan los siguientes cambios:

En primer lugar, la diferencia más notoria es que desaparece bajo normativa internacional la figura de arrendamientos financieros y arrendamientos operativos, estas operaciones a diferencia de la normativa española se convierten de forma más genérica en los arrendamientos, sobre los activos que se haya identificado y también en contratos de servicios. Esto conlleva que la clasificación de los arrendamientos en financieros y arrendamientos operativos pierde cierta relevancia para los arrendatarios ya que la nueva normativa está basada en un modelo de control para la identificación de los mismos.

En segundo lugar, la diferencia que se pudo identificar luego de este análisis, es el cambio de registro y valoración de las operaciones en la contabilidad de los arrendatarios, en la que afecta directamente la estructura del balance, la cuenta de

pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo, de modo que la imagen económico – financiera se verá afectada por un incremento por el reconocimiento de un activo por derecho de uso de los arrendamientos firmados y se registrarán a su vez los pasivos como posibles pagos futuros de los mismos. Este efecto altera los ratios económicas y financieros relevantes como el apalancamiento financiero, solvencia y la rentabilidad de las mismas empresas.

Sin duda el objetivo principal de la normativa internacional es poder reflejar de forma fiable toda aquella información y efectos de los arrendamientos sobre las cuentas anuales, en cambio la normativa española no se ha modificado en concordancia con la normativa internacional y como consecuencia surgen estas diferencias, en un futuro lo que se espera es que la PGC también se adapte a la nueva normativa,

11. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Bernaldez, M. P (2017) Arrendamiento financiero, 1º Edic. Tirant lo Blanch, Valencia, España

Levy, L. H. (2003) El Arrendamiento Financiero Sus Repercusiones Fiscales Y Financieras, Ediciones Fiscales ISEF.

Solar, A. O. (1990) Industrial Equipment Leases, Editorial Jurídica de Chile.

Coscollar, A. D; Dolz, C. D; Ortega. C; Iborra, (2006) M. Fundamentos de dirección de empresas. Conceptos y habilidades directivas, Editorial Paraninfo

Haro, A; Rosario, J, (2017) Gestión Financiera: Decisiones financieras a corto plazo, Universidad de Almeria, Business & Economics

Corona, E; Bejarano, V; González, J; (2014) Análisis De Estados Financieros Individuales Y Consolidados, Editorial UNED.

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. 7/1889 BOE-A-2017-7483, «Gaceta de Madrid» núm. 206, de 25 de julio de 1889, páginas 249 a 259, Ministerio de Gracia y Justicia

Fayos, A; (2018) Derecho Civil: Manual de Derecho de Obligaciones y Contratos, Editorial Dykinson.

Grupoa Planeta (GBS) (2009) Mercado inmobiliario. Una guía práctica: Inversión, financiación, fiscalidad y aspectos legales

Norma Internacional de Información Financiera N° 16, (2017) International Accounting Standards Board (IASB)

Plan General de Contabilidad Real 602/2016 Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre

Realia “Mercado Inmobiliario”, disponible en <https://www.realia.es/que-es-mercado-inmobiliario> (consulta 25/6/2019)

Freyre, C El Contrato De Arrendamiento-Venta, disponible en https://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/el_contrato_de_arrendamiento_venta.pdf (consulta 15/07/2019)

Deloitte (2016) NIIF-16 De Arrendamientos, disponible en <https://www2.deloitte.com/es/es/pages/audit/articles/niif-16-de-arrendamientos.html> (Consulta 18/07/2019)

IBM “knowledgecenter”, disponible en https://www.ibm.com/support/knowledgecenter/es/SSFCZ3_10.5.3/com.ibm.tri.doc/c_on_release/c_rel_lease_classification.html (consulta 05/07/2019)

12.ANEXO

	AEDA HOMES, S.A	AYCO GRUPO INMOBILIARIO, S.A	INMOBILIARIA DEL SUR, S.A	LIBERTAS 7, S.A	METROVACESA, S.A	MONTEBALITO, S.A
Activo Total PGC	1.262.362,47 €	21.070.397,77 €	362.216.000,00 €	126.270.185,00 €	2.593.824.000,00 €	129.296.871,70 €
Pasivo Total PGC	326.952,50 €	11.115.831,41 €	258.412.000,00 €	45.267.716,00 €	200.734.000,00 €	37.886.539,29 €
Patrimonio Neto PGC	935.409,97 €	9.954.566,36 €	103.804.000,00 €	81.002.469,00 €	2.383.090.000,00 €	91.410.332,41 €
Activo Total % PGC	100%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Pasivo Total % PGC	26%	52,76%	71,34%	35,85%	7,74%	29,30%
Patrimonio Neto % PGC	74%	47,24%	28,66%	64,15%	91,88%	70,70%
Activo Total NIIF 16	3.902.497,47 €	21.091.942,10 €	362.216.000,00 €	126.337.637,00 €	2.593.824.000,00 €	129.430.389,70 €
Pasivo Total NIIF 16	2.967.087,50 €	11.137.375,74 €	258.412.000,00 €	45.335.168,00 €	200.734.000,00 €	38.020.057,29 €
Patrimonio Neto NIIF 16	935.409,97 €	9.954.567,36 €	103.804.000,00 €	81.002.469,00 €	2.383.090.000,00 €	91.410.333,41 €
Activo Total % NIIF 16	100%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Pasivo Total % NIIF 16	76%	52,80%	71,34%	35,88%	7,74%	29,37%
Patrimonio Neto % NIIF 16	24%	47,20%	28,66%	64,12%	91,88%	70,63%
	NEINOR HOMES, S.A	NYVESA VALORES CORPORACION, S.A	QUABIT INMOBILIARIA, S.A	REALIA BUSINESS, S.A	RENTA CORPORACION REAL ESTATE, S.A	URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A
Activo Total PGC	1.217.021.872,00 €	100.129.673,30 €	404.425.973,00 €	614.410.000,00 €	131.215.000,00 €	459.553.000,00 €
Pasivo Total PGC	325.493.415,00 €	69.612.893,24 €	109.911.797,00 €	29.201.000,00 €	69.723.000,00 €	102.052.000,00 €
Patrimonio Neto PGC	891.528.457,00 €	30.516.780,06 €	294.514.176,00 €	585.209.000,00 €	61.492.000,00 €	357.501.000,00 €
Activo Total % PGC	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Pasivo Total % PGC	26,75%	69,52%	27,18%	4,75%	53,14%	22,21%
Patrimonio Neto % PGC	73,25%	30,48%	72,82%	95,25%	46,86%	77,79%
Activo Total NIIF 16	1.217.092.206,00 €	100.129.673,30 €	404.425.973,00 €	614.410.000,00 €	131.443.000,00 €	459.553.000,00 €
Pasivo Total NIIF 16	325.563.749,00 €	69.612.893,24 €	109.911.797,00 €	29.201.000,00 €	69.951.000,00 €	102.052.000,00 €
Patrimonio Neto NIIF 16	891.528.457,00 €	30.516.781,06 €	294.514.177,00 €	585.209.001,00 €	61.492.000,00 €	357.501.001,00 €
Activo Total % NIIF 16	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Pasivo Total % NIIF 16	26,75%	69,52%	27,18%	4,75%	53,22%	22,21%
Patrimonio Neto % NIIF 16	73,25%	30,48%	72,82%	95,25%	46,78%	77,79%

13. RELACIÓN DE ACRÓNIMOS.

BOE	Boletín Oficial del Estado
EBIT	Earnings Before Interest, Tax.
EBITDA	Earnings Before Interest, tax, depreciation and amortization
FASB	Financial Accounting Standard Board.
GAAP	Generally Accepted Accounting Principles
IASB	International Accounting Standard Board.
IASC	International Accounting Standard Comitée
ICAC	Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.
IFRS	International Financial Reporting Estándar.
JEL	Journal of Economic Literature
NIC/NIIF	Normas Internacionales de Contabilidad. Normas Internacionales de Información Financiera.
NRV	Norma de Registro y Valoración del PGC y PGCPYMES.
PGC	Plan General de Contabilidad.
PGCPYMES	Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas.