

Balance y Solvencia de las Empresas Inmobiliarias



CUADERNOS PRÁCTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO

2016/38

Edición 1ª

Antonio Caparros Navarro

Juan Fernández Caparros

(Prayde Gestión, SL)

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

ÍNDICE

38.1.- LOS TIPOS DE EMPRESAS INMOBILIARIAS	1
38.1.1.- PROMOTORAS PURAS	3
38.1.2.- PATRIMONIALISTAS	4
38.1.3.- MIXTAS	5
38.1.4.- PROMOTORAS – CONSTRUCTORAS	6
38.2.- EL PLAN GENERAL CONTABLE	7
38.3. LA CONTABILIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL INMOBILIARIA	7
38.3.1. EL EJERCICIO ECONOMICO	8
38.3.2.-OBLIGACIONES LEGALES DEL EMPRESARIO RESPECTO A LA CONTABILIDAD	8
38.3.3.- EL BALANCE DE SITUACION DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS	9
38.3.4.- LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	12
38.3.5. EL ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS Y LAS VARIACIONES DEL PATRIMONIO NETO	14
38.4.- EL PATRIMONIO NETO (PN)	15
38.4.1.- CAPITAL SOCIAL	16
38.4.2.- RESERVAS	19
38.4.3.- PERDIDAS DE EJERCICIOS ANTERIORES	20
38.4.4.- BENEFICIOS O PERDIDAS DEL EJERCICIO	20
38.5. DESEQUILIBRIOS EN EL BALANCE	21
38.5.1.- EL FONDO DE MANIOBRA	23
38.5.2- PROBLEMAS DE LIQUIDEZ: CONCURSO DE ACREEDORES	24
38.5.3. QUIEBRA	25
38.5.4- LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA POR PERDIDAS ACUMULADAS	25
38.6.- ANALISIS DE LAS CUENTAS	26
38.6.1- ORDENACION DE LAS CUENTAS DEL BALANCE	27
38.6.2.- ORDENACION DE LAS CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS	27
38.6.3.- EVOLUCIÓN DE LAS CUENTAS POR EJERCICIOS	28
38.6.4.- DETALLE DE LAS CUENTAS DEL BALANCE	28
38.7.- EL REPARTO DE DIVIDENDOS	29
38.8.- EL ANALISIS FUNDAMENTAL Y EL ANALISIS TECNICO DE LA EMPRESA	32
38.8.1.- RATIOS DE SOLVENCIA	32
38.8.2.- RATIOS DE LIQUIDEZ	33
38.8.3.- RATIOS DE RENTABILIDAD	34
38.8.3.1.- RENTABILIDAD ECONOMICA (RE, ROA, ROI)	35
38.8.3.2.- RENTABILIDAD FINANCIERA (RF, ROE)	36
38.8.3.3.- RELACION ENTRE RE Y RF	38
38.8.3.4.- OTRAS RELACIONES ALTERNATIVAS ENTRE RE Y RF	39
38.8.4.- EL APALANCAMIENTO Y SUS TIPOS	40
38.8.4.1.- EL APALANCAMIENTO OPERATIVO	40
38.8.4.2.- APALANCAMIENTO FINANCIERO	42
38.8.4.3.- APALANCAMIENTO TOTAL	47
38.8.4.4.- VENTAJAS E INCONVENIENTES DEL APALANCAMIENTO	47
38.8.5.- ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD DE LAS ACCIONES	49
38.8.6.- APALANCAMIENTO Y SUS TIPOS	50
38.8.7.- ANÁLISIS TÉCNICO	51
38.9.- VALORACIÓN DE EMPRESAS	52
38.10.- ADQUISICIONES EMPRESARIALES	54
38.10.1.- ADQUISICIÓN DE ACTIVOS MEDIANTE LA COMPRA DE ACCIONES	54
38.10.2.- ADQUISICIÓN DE EMPRESAS	55
38.10.3.- FUSIÓN POR ABSORCIÓN	56
38.10.4.- FISCALIDAD DE LAS OPERACIONES DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES	56

CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO. -

- Activo, Activo Circulante
- Apalancamiento Operativo, Financiero, Total
- Ampliación de Capital Social
- Beneficios antes de Impuestos (BAI), antes de Intereses e Impuestos (BAII), Neto (BN), por Acción (BPA)
- Capital Social
- Capitalización Bursátil
- Convenio de Pago
- Costes de Explotación
- Concurso de Acreedores
- Espera en convenio acreedores
- Dación en pago de deuda
- Derecho Preferente de Suscripción
- Deudas a corto plazo, a Largo Plazo
- Dividendos Brutos, Netos
- EBITDA, EBIT, EBT
- Fondo de Maniobra
- Grado de Apalancamiento Operativo (GAO), Financiero (GAF)
- Gastos Comerciales, Fijos, Financieros, Variables
- Impuesto de Sociedades
- Ingresos por ventas, por Alquileres
- Ley del Mercado de Valores /LMV)
- Oferta Pública de Adquisición de Acciones (OPA)
- PER de la acción, del arrendamiento
- Perdidas
- Prima de Emisión de acciones
- Quiebra
- Quita en convenio de pago
- Ratios empresariales
- Registro de la Propiedad (RP), Mercantil (RM)
- Rentabilidad Económica (RE), Financiera (RF)
- Reserva Legal, Voluntaria, por acciones propias, Estatutaria
- Remanente
- Servicios
- Margen Bruto de Explotación
- Pasivo
- Pasivo Circulante
- Patrimonio Neto (PN)
- Utilidad, y por acción (UPA)

38.1.- LOS TIPOS DE EMPRESAS INMOBILIARIAS

Las empresas promotoras inmobiliarias por la extensión de su actividad tienen las siguientes tipologías con las que habitualmente se presentan en nuestro país:

- A) **Sociedades promotoras**, que con medios propios o ajenos **adquieren la materia prima que es el suelo, realizan su transformación** urbanística o lo adquieren como solar, e impulsan, coordinan y financian promociones inmobiliarias de todo tipo, para su enajenación a terceros o con destino al alquiler, con o sin opción de compra.
- B) **Cooperativas de Viviendas**, son sociedades con personalidad jurídica propia independiente de los socios cooperativistas, que **asocian a personas físicas con necesidades de vivienda** o locales comerciales, que **promueven promociones inmobiliarias de estas tipologías**, generalmente contratando a un Gestor profesional en el campo inmobiliario, para su adjudicación a los propios socios o con destino al alquiler de estos, que solo pueden vender a terceros no socios los locales comerciales, nunca las viviendas.
- C) **Comunidades de Bienes o de Propietarios**, que realizan **las mismas actividades que una cooperativa, pero sin tener personalidad jurídica propia** independiente de los comuneros, que son los verdaderos promotores, reuniendo libertad para enajenar a terceros toda clase de inmuebles sobrantes de la adjudicación a los comuneros.

D) **Empresas Gestoras de Cooperativas y/o Comunidades de Propietarios**, que mediante un **contrato de prestación de servicios se obligan a gestionar la promoción a cambio de unos honorarios profesionales**, pero no financian las promociones.

E) **Empresas y/o Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, que intermedian en las compraventas** de toda clase de mercados inmobiliarios, recibiendo en contraprestación de sus servicios una comisión que, generalmente les paga el vendedor o el arrendador.

F) **Administradores de fincas urbanas**, son los encargados de administrar Comunidades de Propietarios desde el momento en que se convierten en usuarios del edificio o del complejo inmobiliario.

Nuestro texto se dedica únicamente a las empresas promotoras que son las que representan un volumen muy significativo respecto al resto de tipologías empresariales.

En los subepígrafes siguientes veremos cómo se clasifican las sociedades promotoras inmobiliarias por el destino de sus promociones.

También es importante señalar si las promotoras realizan las obras de urbanización y/o edificación por medios propios o bien a través de terceras empresas constructoras y/o urbanizadoras.

Así podemos señalar las siguientes clasificaciones al respecto:

SIGUE HASTA 64 PAGINAS

Autores

Antonio Caparrós Navarro.



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas,...) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog "[El Análisis de Viabilidad Inmobiliaria](#)"
- Blog "[CUADERNOS PRACTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO](#)"
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestinmo, InmoSuelo, InmoAlquiler, InmoExterior, InmoFase, etc.**, a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro "**Manual de Gestión Inmobiliaria**", 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

SINOPSIS.-

En este CPI se estudian globalmente las cuentas de las empresas inmobiliarias, su marco legal, la extensión del ejercicio económico y las obligaciones que a efectos contables tiene los administradores.

Se plantea también la rentabilidad y la solvencia de la empresa, preparando el análisis económico financiero de la misma con objeto de llegar a su valoración contable y de mercado. Para terminar, se estudia la adquisición de empresas y activos empresariales y su fiscalidad.

Se incluyen numerosos ejemplos explicativos

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno nº 43.- Planes de negocio de Empresas Inmobiliarias

Cuaderno nº 44.- Concurso de acreedores

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

Prayde Gestion, S.A. Cuadernos Practicos

CUADERNOS PRÁCTICOS 2016/38 Balance y Solvencia de Inmobiliarias