

Breves

Construcción, Ingeniería e Inmobiliario

02 – 2011



Con el ánimo de seguir compartiendo contigo los temas candentes en materia contable, fiscal y legal, me complace presentarte el segundo número de *Breves Construcción, Ingeniería e Inmobiliario*, que recoge las novedades que han surgido en los últimos meses y que pueden ser relevantes para el sector.

Como señalamos en la primera edición, el objetivo de esta publicación es mostrar y analizar de forma concisa aspectos que pueden impactar directa o indirectamente en tu organización, así como publicaciones o jornadas que pueden ser de tu interés.

Espero que la lectura te resulte útil. No dudes en compartir con nosotros cualquier sugerencia u opinión para la mejora y enriquecimiento de este documento que pretende ser una herramienta ágil para aunar experiencias e inquietudes del sector.



Gonzalo Sanjurjo Pose

Socio responsable sector Construcción, Ingeniería e Inmobiliario de PwC



Índice

Novedades contables	3
Novedades legales y fiscales	6
A fondo	8
Reseñas	9
Eventos y publicaciones	



Novedades contables

Novedades relevantes en el ámbito de las normas internacionales que pueden impactar en los sistemas de gestión de las compañías del sector.

El IASB publica nuevas normas sobre control y negocios conjuntos. Potenciales efectos más allá de los propios contables en un sector donde esta figura contractual es muy utilizada para desarrollar operaciones y negocios

El IASB publicó IFRS 11, *Joint arrangements* el pasado 12 de mayo de 2011. Esta norma supone una modificación en la contabilización de los negocios conjuntos, basándose más en la sustancia que en la mera forma legal de estos acuerdos. Entre otros aspectos, la norma elimina el método de consolidación proporcional.

Este nuevo enfoque, basado en principios, busca proporcionar información a los inversores sobre la implicación de las compañías en negocios conjuntos con una mayor claridad, requiriendo a las mismas que reconozcan los derechos y obligaciones contractuales que nacen de los acuerdos de negocios conjuntos en los que participan.

Las nuevas normas y las modificaciones aprobadas serán de obligatorio cumplimiento para todos los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2013.

Este tipo de acuerdos son muy utilizados en el sector, incluyendo estructuras contractuales muy variadas y de diferente grado de complejidad. Por tanto, es crítico para la dirección entender no solo las estructuras de estos acuerdos sino los términos contractuales para evaluar los impactos de IFRS 11 que van más allá de los propios efectos contables. Entre otros, su incidencia sobre las métricas clave del negocio (p.ej. análisis de *covenants*, EBITDA, etc.), sobre controles, procesos y requisitos para obtención de información y respecto a los medios tecnológicos que será necesario implementar o modificar a consecuencia de la entrada en vigor de la norma.

Hacia una nueva norma de reconocimiento de ingresos (II)

Como actualización al anterior número de Breves, donde anticipábamos la emisión de un borrador de una nueva norma de ingresos, el IASB y el FASB han presentado de nuevo sus propuestas para la norma sobre ingresos, que están abiertas a comentario público hasta el 13 de marzo de 2012, retrasando la fecha prevista de publicación de una norma definitiva a dicho ejercicio.

Los Consejos proponen de nuevo que su aplicación sea retrospectiva, pero que se contemplarían “dispensas transitorias” para reducir la carga sobre los preparadores de la información financiera, como uno de los temas más relevantes considerados.

No se espera que la norma definitiva entre en vigor antes del 2015.

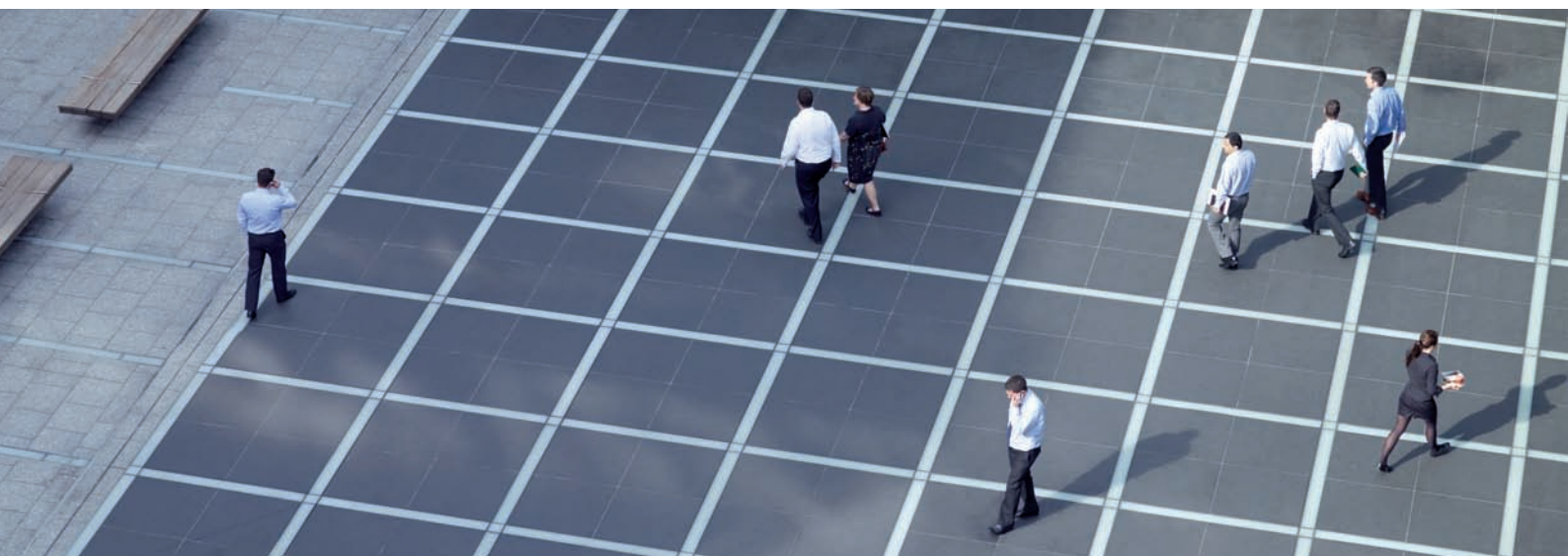
La propuesta afectará a la mayoría de entidades que aplican las NIIF y, las compañías que actualmente cumplen las prácticas específicas de su sector, acusarán los cambios más significativos. Por lo que es necesaria una evaluación muy anticipada de los potenciales efectos que dicha norma va a tener en las compañías del sector.

Nueva norma de contabilización de arrendamientos (II)

El IASB y el FASB han anunciado que volverán a publicar un borrador sobre el proyecto de contabilización de arrendamientos antes de que finalice el año.

Los Consejos han votado a favor de volver a recoger en un borrador sus propuestas para la contabilización de arrendamientos, dados los cambios que pretenden introducir en el modelo presentado en el borrador del año pasado. Para el último trimestre de este año, se prevé la publicación de un borrador revisado que se someterá a comentario.

Debido a la gran relevancia de cambios que introduciría esta norma, es necesario que la dirección de la compañía esté alerta ante la publicación de este borrador y analice los efectos que tendrá en la gestión del negocio de la compañía, teniendo en cuenta la relevancia de los arrendamientos en el sector inmobiliario y las nuevas fechas para su adopción.



Para una descripción más completa de los efectos de estas normas

Consulte el apartado de reseñas de este documento, nuestra web www.pwc.com/es o contacte con nuestros especialistas del sector.

Nuevas normas contables para las empresas concesionarias de infraestructuras públicas (II): Cuenta atrás para la publicación de los efectos de su aplicación en las cuentas anuales del ejercicio 2011.

Tal y como anticipábamos con fecha 30 de diciembre de 2010, se publicó en el BOE la Orden EHA/3362/2010, de 23 de diciembre, por la que se aprobaban las normas de adaptación del Plan General Contable a las empresas concesionarias de infraestructuras públicas que tienen por objeto recoger, en el marco del plan contable español, el tratamiento de los aspectos específicos del sujeto concesional, en particular, de la actividad que desarrolla a través de los acuerdos de concesión.

Es de aplicación obligatoria para todas las empresas concesionarias que formalicen acuerdos de concesión con una entidad concedente, en lo que se refiere al tratamiento contable del acuerdo de concesión que está delimitado por dos aspectos sustanciales: a) la existencia de una infraestructura que controla la Administración Pública; y b) la explotación de esta infraestructura prestando un servicio público de naturaleza económica sometido a la regulación que impone la Administración.

Si bien estas normas han tomado como referente la CINIIF 12 “Acuerdos de Concesión de Servicios”, existen determinadas diferencias, entre otras, el tratamiento de los gastos financieros en lo relativo a su activación tras la entrada en funcionamiento de la concesión y el tratamiento de acceso público a terrenos u otros activos tratados como subvención. Estas normas han entrado en vigor para los ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2011, por lo que estamos en la

cuenta atrás para la publicación de sus efectos en las cuentas anuales cerradas a 31 de diciembre de 2011. Estos efectos irán más allá de los puros contables y afectarán, entre otros, a aspectos fiscales como el derivado de la nueva contabilización de los activos relacionados con la infraestructura durante el periodo de su explotación, activos que ya no podrán ser registrados por la empresa concesionaria como inmovilizado material, debiendo contabilizarse, bien como “activos financieros”, bien como “activos intangibles”. Registro que determinará la imposibilidad de acogimiento respecto de los mismos a la libertad de amortización en los términos regulados en el Real Decreto Ley 13/2010. Éste establece la libertad de amortización únicamente para las inversiones en elementos nuevos del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias afectos a actividades económicas puestos a disposición del sujeto pasivo en los periodos impositivos iniciados dentro de los años 2011 hasta 2015, inclusive. No se contempla la aplicación de la misma para los activos financieros ni para los activos intangibles. Igualmente, esta norma podría tener efectos en los presupuestos y modelos financieros de la compañía. En este sentido, es necesario abordar de manera prioritaria este análisis por los mencionados efectos relevantes que pueden tener, en el caso de que todavía no hayan sido analizados, e igualmente contrastar los análisis realizados al objeto de no tener sorpresas en el último minuto.



Novedades legales y fiscales

Efectos a considerar en el Impuesto sobre Sociedades de las empresas constructoras que facturan más de 20 millones de euros a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 9/2011, de 19 de agosto, en lo que respecta a la compensación de bases imponibles negativas.

El pasado día 19 de agosto, el Gobierno aprobó el Real Decreto-Ley 9/2011 de medidas para la mejora de la calidad y cohesión del sistema nacional de salud, de contribución a la consolidación fiscal y de elevación del importe máximo de los avales del Estado para 2011.

Este Real Decreto-Ley, convalidado posteriormente por el Congreso de los Diputados, incorpora un conjunto de medidas de orden fiscal que, en principio, se prevén temporales y que afectan, entre otros, al Impuesto sobre Sociedades.

Entre dichas medidas se introduce una importante limitación a la compensación de las bases imponibles negativas, con efectos exclusivamente para los periodos impositivos que se inicien dentro de los años 2011, 2012 y 2013, que afecta únicamente a aquellos sujetos pasivos cuyo volumen de operaciones haya superado la cantidad de 6.010.121,04

euros durante los doce meses anteriores a la fecha en que se inicien los periodos impositivos dentro del año 2011, 2012 ó 2013. Los cuales verán limitada la compensación de bases imponibles negativas en los términos siguientes:

- a) La compensación de bases imponibles negativas está limitada al 75% de la base imponible previa a dicha compensación, cuando en los doce meses anteriores al inicio del período impositivo, el importe neto de la cifra de negocios del sujeto pasivo sea al menos 20 millones de euros pero inferior a 60 millones de euros.
- b) La compensación de bases imponibles negativas está limitada al 50% de la base imponible previa a dicha compensación, cuando en esos doce meses anteriores al inicio del período impositivo, el importe neto de la cifra de negocios sea al menos 60 millones de euros.



La exposición de motivos del Real Decreto-Ley establece que esta medida va dirigida a las más grandes empresas, por considerarse que aquellas que presentan beneficios tienen en estos momentos una mayor capacidad para realizar una aportación temporal adicional que contribuya a la sostenibilidad de las finanzas públicas.

No obstante, no se establece en el texto del Real Decreto-Ley excepción alguna a la aplicación de esta medida. Lo cual deberá ser tenido en cuenta por las compañías constructoras que, en el marco de procesos de refinanciación de su deuda, alcancen un convenio con sus acreedores en el que éstos renuncien al cobro de una parte de su derecho sobre la deuda o acepten una mejora en las condiciones de la misma para el deudor. Si ambos acuerdos determinan un impacto positivo en la cuenta de resultados, tal que acabe situando a la

empresa en beneficios en el período de contabilización de los efectos del convenio, ésta no podrá contar con que dichos beneficios sean íntegramente compensados a efectos del Impuesto sobre Sociedades con las pérdidas fiscales generadas en ejercicios anteriores.

A fondo

El pasado día 10 de noviembre entró en vigor el esperado Real Decreto 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones que desarrolla el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008 (en adelante, TRLS) en las denominadas “valoraciones inmobiliarias”.

Este texto recoge los métodos y las técnicas de valoración a aplicar cuando dichas valoraciones tengan por objeto procedimientos reparcelatorios, expropiatorios y de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

El ánimo que inspira el texto legal es el de desarrollar el concepto de valoración del suelo según su situación, eliminando todo tipo de expectación urbanística. Si bien matiza esta idea señalando en su preámbulo que estas expectativas no se tendrán en cuenta si “no son derivadas del esfuerzo inversor de la propiedad”.

Hemos de recordar que el TRLS definía dos situaciones básicas del suelo a efectos de valoración, desvinculando la clasificación del suelo (es decir, su clase y categoría legal) con su situación para la valoración, distinguiendo entre el suelo rural (aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana) y el suelo urbanizado (el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización).

Una de las novedades del Reglamento es el intento de definir el suelo urbanizado, ya que la redacción contenida en el TRLS ha dado lugar a numerosos problemas de interpretación. Se encuentra en esta situación, el suelo integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de

población, entendiéndose que esto ocurre cuando las parcelas cuenten con las dotaciones y servicios requeridos en cada caso o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión a las instalaciones ya en funcionamiento; o bien cuando esté incluido en un ámbito para el que el plan prevea una actuación de reforma interior o de renovación urbana.

Por lo que se refiere a la valoración de inmuebles en esta situación, se utilizan criterios basados en información de mercado, si bien directamente relacionados con el cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas urbanísticas que existan; pormenorizándose los criterios para las distintas situaciones que puedan darse, distinguiéndose entre suelo urbanizado que no esté edificado, edificado, en curso de edificación y el suelo sometido a operaciones de reforma interior o renovación de la urbanización o a actuaciones de dotación.

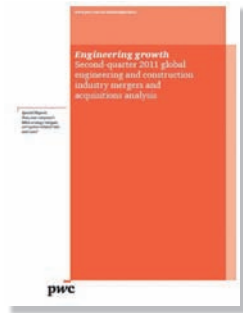
Por otro lado, para valorar los inmuebles en situación básica de suelo rural se desarrolla el valor de capitalización de la renta real (la que corresponde a la explotación del suelo conforme con su estado y actividad) o potencial (que es la que pueda ser atribuible a la explotación del suelo de acuerdo con los usos y actividades más probables de acuerdo con la normativa de aplicación) sin tener en cuenta ningún tipo de expectativa urbanística, aunque sí considerando las distintas actividades susceptibles de ser desarrolladas (agropecuarias, forestales, extractivas, etc.). Además, se incluye la propuesta de tipos de capitalización diferentes para los distintos tipos de explotación en función del riesgo de cada actividad.

Reseñas

Eventos y publicaciones

Engineering growth. Second-quarter 2011 global engineering and construction industry mergers and acquisitions analysis

El informe, elaborado por PwC con una periodicidad trimestral, repasa las operaciones de fusiones y adquisiciones en el sector Construcción e Ingeniería en el segundo trimestre de 2011. El estudio señala que, durante este periodo, la actividad de M&A en el sector se mantuvo en el mismo nivel que el



trimestre anterior en lo que a volumen se refiere, sin embargo, continuó decreciendo en el valor total de las operaciones. Además, esta edición incluye un estudio sobre los desafíos a los que se enfrentan las compañías que se expanden en regiones donde la corrupción está generalizada.

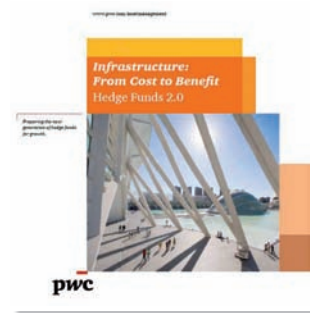
Joint arrangements: a significant issue for the real estate and construction industry

El documento pretende ser una guía práctica sobre las novedades IFRS más relevantes que pueden impactar de forma significativa en las organizaciones del sector. Este último número, analiza los potenciales efectos de la norma IFRS 11, *Joint arrangements* publicada el pasado 12 de mayo y que deriva en una modificación en la contabilización de los negocios conjuntos. (Véase pág. 3)



Infrastructure: From Cost to Benefit. Hedge Funds 2.0

Legisladores, reguladores e inversores demandan una serie de mejoras en el ámbito de los *hedge funds* o fondos de cobertura. El informe analiza el impacto de la crisis económica en este tipo de fondos y el nuevo esquema que requieren para satisfacer las exigencias reglamentarias y capitalizar oportunidades



de crecimiento. Así, el estudio presenta los retos que debe hacer frente el sector en esta materia.

Compare and Contrast: Worldwide Real Estate Investment Trusts (REIT) Regimes

Un año más, PwC publica la edición de este informe en el que se analizan y comparan las diferentes regulaciones de estos vehículos de inversión en bienes inmuebles en una veintena de países, permitiendo identificar con facilidad las principales características de los distintos regímenes REIT, entre los que se encuentra la SOCIMI española.



European Infrastructure Finance Summit

El evento, patrocinado por PwC, se celebró en Madrid y analizó en profundidad los problemas de las empresas del sector para acceder a financiación en buenas condiciones. El director ejecutivo de Ferrovial, Íñigo Meiras, dirigió el encuentro. También participaron en la jornada: Juan Ignacio Entrecanales, vicepresidente de Acciona; Louis-Roch Burgard, director ejecutivo de Vinci Concessions; Bernward Kulle, miembro de la ejecutiva de Hochtief Concessions; Richard Fielder, director ejecutivo de BAM PPP y Juan Béjar, director ejecutivo de Globalvia. A la cita también acudió Paul Donovan, director general y economista global de UBS Global Economics, de Londres.

Pie de foto: De izquierda a derecha: Luis Sánchez Salmerón, managing director de Globalvia; Patricio de Antonio, socio de Consultoría de PwC; y Javier Gómez Acebo, socio de Freshfields Bruckhaus Deringer.

Contactos

Sector Construcción, Ingeniería e Inmobiliario

Auditoría

.....
Gonzalo Sanjurjo Pose
Socio responsable del sector
gonzalo.sanjurjo.pose@es.pwc.com
+34 915 684 989

.....
Rafael Pérez Guerra
perez.rafael@es.pwc.com
+34 915 684 488

.....
Ramón Abella Rubio
ramon.abella.rubio@es.pwc.com
+ 34 915 684 600

Consultoría

.....
Guillermo Massó López
guillermo.massolopez@es.pwc.com
+34 915 684 353

.....
Enrique Bujidos Casado
enrique.bujidos@es.pwc.com
+34 915 684 356

.....
Enrique Muñoz Álvarez-Net
enrique.munoz.net@es.pwc.com
+34 915 684 430

.....
Fausto González Casado
fausto.gonzalez.casado@es.pwc.com
+34 915 684 195

Legal

.....
Javier García Camacho
javier.garcia.camacho@es.pwc.com
+34 915 684 209

Fiscal

.....
Antonio Sánchez Recio
antonio.sanchez.recio@es.pwc.com
+34 915 685 615



PwC ayuda a organizaciones y personas a crear el valor que están buscando. Somos una red de firmas presente en 158 países con cerca de 169.000 profesionales comprometidos en ofrecer servicios de calidad en auditoría, asesoramiento fiscal y legal y consultoría. Cuéntanos qué te preocupa y descubre cómo podemos ayudarte en www.pwc.com

© 2011 PricewaterhouseCoopers S.L. Todos los derechos reservados. "PwC" se refiere a PricewaterhouseCoopers S.L, firma miembro de PricewaterhouseCoopers International Limited; cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente.