

ANÁLISIS DE ESTADOS CONTABLES DE LAS EMPRESAS DE LA CONSTRUCCIÓN EN CASTILLA Y LEÓN

Heliodoro ROBLEDA CABEZAS
Carmen FERNANDEZ CUESTA
M^a Teresa TASCON FERNANDEZ
Yolanda GALLO PEREZ
Profesores de Contabilidad

INTRODUCCION

Nuestro trabajo se centra en analizar las líneas básicas de la evolución del sector de la construcción en Castilla y León a través de la información económico-financiera.

1. EVOLUCIÓN Y PERSPECTIVAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN ESPAÑOLA. ESPECIAL REFERENCIA A CASTILLA-LEÓN.

En un momento de atonía de las economías europeas, en España el ciclo expansivo en que nos encontrábamos se ha ido haciendo más lento a partir de 1989. Como muestra podemos fijarnos en el crecimiento del Producto Interior Bruto de 1991 (2,4 % en términos reales), inferior en más de un punto a la misma tasa para 1990. La actividad inversora ha sido débil, especialmente en bienes de equipo, mientras la oferta se ha comportado de forma similar al ejercicio anterior. Sin embargo, es destacable el papel de la construcción, con unas cifras más favorables que la media, tanto en inversiones como en oferta.

Vamos a presentar los resultados del sector de la construcción en 1991 y sus perspectivas a corto y medio plazo, poniendo especial interés en lo que se refiere a nuestra comunidad autónoma.

Si nos fijamos en la evolución histórica de la producción del sector, podemos apreciar cómo se desarrolla favorablemente a principios de los años setenta, sufre una crisis profunda desde 1975 hasta 1985, y cómo se recupera brillantemente a partir de 1986 hasta alcanzar un volumen de producción de 6,4 billones de pesetas en 1991.

Evolución de la producción interna total de la construcción

Año	M.M. Pts. *	Índice	%Incremento
1970	4.272,0	100,0	-
1971	4.228,3	99,0	-1,0
1972	4.589,8	107,4	8,5
1973	4.988,1	116,8	8,7
1974	5.068,7	118,6	1,6
1975	4.771,7	111,7	-5,9
1976	4.890,2	114,5	2,5
1977	4.876,4	114,1	-0,3
1978	4.687,6	109,7	-3,9
1979	4.457,4	104,3	-4,9
1980	4.298,5	100,6	-3,6
1981	4.190,3	98,1	-2,5
1982	4.211,0	98,6	0,5
1983	4.105,1	96,1	-2,5
1984	3.878,3	90,8	-5,5
1985	3.897,9	91,2	0,5
1986	4.092,5	95,8	5,0
1987	4.599,0	107,7	12,4
1988	4.990,0	116,8	8,5
1989	5.650,0	132,3	13,0
1990	6.160,2	144,2	9,0
1991	6.408,0	150,0	4,0

Fuente: SEOPAN

* Miles de millones de pts. constantes de 1991

Comparando estas cifras con las de la economía española, se observaría la mayor sensibilidad del sector, tanto en períodos de expansión como en períodos de crisis.

En 1991, con un crecimiento todavía del 4 %, se ha cerrado un quinquenio especialmente positivo para el sector de la construcción española: el volumen de producción creció un 56 % y se crearon más de 500.000 puestos de trabajo, hasta alcanzar 1.273.000 (aproximadamente el 10 % de la población ocupada española).

Además deben resaltarse las notables diferencias a nivel subsectorial:

Crecimiento anual real de la actividad constructora (en %)

	1990	1991
Vivienda	1	-7
Edificación no residencial	10	5
Renovación y mantenimiento	5	5
Obra civil	20	9
	----	----
% Total medio	9	4

Fuente SEOPAN

La vivienda presenta el crecimiento negativo más abultado (un -7%) frente a un crecimiento positivo, en el año anterior, de sólo un 1%.

El ciclo depresivo en que se encuentra el subsector vivienda se detecta con toda intensidad comparando el número de viviendas iniciadas, así como el número de las terminadas, con las cifras de años anteriores¹.

- El máximo de viviendas iniciadas se alcanzó en 1989, con 278.431, cantidad que ha ido cayendo: a 239.391 en 1990 y, aún más, a 201.357 en 1991; lo que supone en dos años una caída de casi un 28 %.

- En cambio el número de viviendas terminadas, que fue de 234.870 en 1989, ha sido superior tanto en 1990 con 281.119, como en 1991 con 271.633; lo que supone respecto a 1989 un incremento del 20 % el primer año, y un incremento, aunque menor, del 15 % el segundo año.

Las tendencias para 1992 apuntan a una nueva caída, situándose en unas 200.000 viviendas iniciadas, y solamente unas 220.000 viviendas terminadas, al no estar afectadas ya, estas últimas, por el elevado número de viviendas iniciadas en años anteriores.

La edificación no residencial ha crecido la mitad que el año anterior, afectada por la menor inversión tanto privada como pública, aunque esta última le afecte en menor medida.

Renovación y mantenimiento, en este momento, estas actividades suponen en nuestro país tan sólo el 17% del total del sector construcción, mientras la media europea se mueve en torno al 34 %. Nuestra tendencia en el presente y, previsiblemente, en los próximos años, es acercarnos a la media comunitaria, por lo que son las actividades con posibilidades de crecimiento más esperanzadoras de todo el sector.

Por último, la obra civil es el subsector que mantiene un crecimiento mayor en el año 1991, alcanzando un 9%, consecuencia del elevado volumen de obra licitada en 1990, aunque bastante inferior a lo conseguido en cada uno de los tres años anteriores (más del 20%).

¹ Los datos se han tomado de la Dirección General para la Vivienda y la Agricultura. Las cifras totales incluyen las viviendas protegidas, tanto de iniciativa privada como pública y las viviendas libres.

La obra civil representa actualmente en nuestro país un 35% del total de la construcción, un porcentaje muy superior a la media de la CEE, que se sitúa en el 21%. Esta diferencia es característica de un país con importantes déficits por cubrir en infraestructura.

Situación específica de Castilla y León

Los datos que hemos venido presentando hasta ahora correspondían al sector de la construcción a nivel nacional. Ahora bien, si analizamos los datos de nuestra Comunidad Autónoma, y los comparamos con los anteriores, se observa que no hay diferencias significativas, únicamente proporcionales al PIB de la región. Por citar unos datos significativos, respecto a la actividad en el sector, aunque los ritmos de crecimiento 91/90 son muy dispares entre distintas comunidades autónomas (Asturias 20,7 %, Canarias -7,6 %), Castilla y León crece un 3,5 % frente al 4 % de media nacional. El ritmo del año anterior, 90/89 era del 8 % frente al 9 % de media nacional.

El mercado de la **vivienda** se ha visto retraído desde 1991 porque el Gobierno había generado la expectativa de que las condiciones financieras para adquirir la primera vivienda se verían mejoradas al ponerse en marcha el Plan 460.000. La demanda, ya baja, que había hasta entonces se ha visto aún más reducida en espera de mejoras en las condiciones financieras. Pero en la Comunidad Autónoma de Castilla y León los trámites hasta que se ha puesto en marcha el Plan se han alargado hasta principios de junio. No obstante la demanda potencial sigue siendo elevada. En ciudades como León, los polígonos preparados para ser urbanizados y construidos han proliferado en los últimos años.

En viviendas iniciadas por comunidad autónoma, sólo Castilla-La Mancha, Navarra y Cantabria, superan en 1991 las cifras de 1990. Otras comunidades alcanzan caídas importantes, como Extremadura con un -50 %. Castilla y León reduce la cantidad, pero de forma más leve. La distribución de las viviendas iniciadas en 1991, se organiza, según el tipo de promoción, como se indica en el cuadro. Vemos que los porcentajes se aproximan bastante a los de la media nacional. Aún así, la construcción de iniciativa pública es bastante superior, en tanto que la construcción protegida de iniciativa privada queda por debajo de ese 16,4 % del total de construcciones a nivel nacional.

Distribución de viviendas iniciadas en 1991 (en %)

CC.AA.	Total	Iniciativa privada		Total	Inic. Pública
		Protegida %	Libre %		
Castilla y León	14.134	12,5	78,0	90,5	9,5
.....					...
Total toda España	201.357	16,4	79,8	96,2	3,8

Fuente: D.G. para la vivienda y la agricultura

La **construcción industrial** depende de las condiciones económicas en general y, particularmente, del número de empresas de nueva creación o que están en fase de expansión. Y aunque el número de empresas quebradas durante 1991, es muy superior a lo normal, se trata, en muchos casos, de empresas pequeñas que actúan en condiciones de precariedad.

En cuanto a las **obras civiles**, hay que mencionar los acuerdos alcanzados entre la administración regional y la central para la construcción de las autovías León-Burgos, León-Astorga y León-Benavente. Aunque hasta ahora no han sido iniciadas, es previsible que se acometa la construcción de las mencionadas obras a finales de 1993 o principios de 1994, cuando mejore la situación financiera de las administraciones. Por su parte, los ayuntamientos están acometiendo planes urbanísticos, en algunos casos presionados por los promotores de viviendas y hacia los cuales hacen recaer el coste de las obras.

Perspectivas de futuro

El MOPT ha sido el principal motor del boom de la obra civil durante el cuatrienio 1988-91. El recorte presupuestario de 1991 y sobre todo el frenazo inversor de 1992 está teniendo una gran incidencia en el nivel de actividad del subsector que ha visto reducir su crecimiento desde el 20% de 1990 al 9% de 1991, y que pasará a un crecimiento previsiblemente negativo en 1992. Esta tendencia se prolongará hasta finales de 1993 en que debería iniciarse cierta recuperación en la medida que las previsiones del Plan de Convergencia referidas al sector público se cumplan.

Por lo que se refiere al sector de la vivienda nueva, cabe prever que el ritmo de actividad continuará su descenso pero de forma menos pronunciada que en 1991. Antes de finalizar el año, espoleado por el Plan Cuatrienal 1992-1995, se iniciará en las zonas urbanas una inflexión al alza. En cambio, continuará la fase depresiva en la vivienda libre y sobre todo en el segmento de las promociones turísticas. En conjunto, el subsector vivienda experimentará un nuevo descenso en 1992 si bien más atenuado que el de 1991.

Por **comunidades autónomas**, el ritmo de actividad ha evolucionado de forma muy dispar. Las primeras afectadas por el ciclo recesivo y en mayor cuantía han sido aquellas donde la actividad predominante era la construcción de 2ª residencia. Otras comunidades, como es el caso de Castilla y León, con fuerte dependencia de la obra civil, hasta 1990 no habían empezado a debilitarse. Extremadura ha sido la única en mantener un ritmo de crecimiento fuerte en 1991, debido al gran volumen de obra viaria en curso.

En vivienda, la tendencia es de ligero retroceso con tendencia a estabilizarse a finales de 1992 o principios de 1993. Concretamente, en Castilla y León parece que el descenso en la construcción de viviendas ya ha tocado fondo.

Respecto a la obra pública, las tendencias son negativas en todas las comunidades (incluida la nuestra), excepto Canarias, Cantabria y quizá Galicia.

A pesar de los avances realizados, la infraestructura española acumula todavía retrasos respecto a los países más desarrollados de Europa. Por ello el Gobierno ha dado prioridad a este tipo de inversión en el Programa de Convergencia. Además, el MOPT, en colaboración con las comunidades autónomas, está ultimando un Programa Integral de Infraestructuras, y que exigirá una inversión del 5 % del PIB.

Veremos si la difícil coyuntura económica actual permite su desarrollo, necesario para mejorar la competitividad de nuestro sistema productivo.

2. LA INFORMACIÓN CONTABLE EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS: ADAPTACIÓN DEL PLAN SECTORIAL.

Analizada la evolución desde el punto de vista económico, de este sector en los últimos años, nos disponemos, también brevemente, a exponer la evolución que la información contable está sufriendo en estos momentos, a través de la adaptación sectorial al PGC, aún en borrador. El motivo de esta adaptación hay que buscarlo por un lado en la peculiaridad del sector, ya que se encuadra dentro de las empresas industriales pero también en las de servicios, y por otro, en la tremenda diversificación de la demanda de la primera materia.

La adaptación sectorial del PGC a las Empresas Constructoras mantiene la misma estructura que éste:

Tras la introducción, la primera parte la constituyen los principios contables, que no han sufrido modificación alguna. Sin embargo no sucede lo mismo con el cuadro de cuentas: se han utilizado dígitos que en el PGC aparecían vacíos, otras se han modificado en su denominación y contenido, estos cambios se han producido fundamentalmente en las cuentas de los grupos 6 y 7, como se aprecia en la tercera parte, definiciones y relaciones contables. La cuarta parte recoge las cuentas anuales, mientras que la quinta, destinada a las normas de valoración, experimenta los mayores cambios, los cuales son necesarios para registrar los hechos económico financieros que se producen en el seno de las empresas constructoras y proceder a tal adaptación. A continuación, nos ocuparemos de comentar todo esto, grupo por grupo, siguiendo su orden, en la medida que nos sea posible respetarlo.

GRUPO 1: FINANCIACIÓN BÁSICA

Las Uniones Temporales de Empresas (reguladas en la ley 18/1982 de 26 de mayo) han sido una práctica muy extendida en el sector de la construcción, posiblemente es por esto que aparece una nueva cuenta en este grupo: 109 "Fondo operativo", destinada a registrar el capital escriturado en el acto fundacional de las uniones temporales.

Por otro lado, los movimientos de efectivo provocados por la participación de la empresa en estas uniones temporales se registrará en el subgrupo 55 OTRAS CUENTAS NO BANCARIAS, en una cuenta creada a tal efecto: 554 "Cuentas corrientes de uniones temporales de empresas".

GRUPO 3: EXISTENCIAS

Este grupo ha experimentado notables modificaciones, por consiguiente, los cambios en nomenclatura, definición y contenido se han producido también en las cuentas correlativas de compras y ventas, y en las que empleamos para la regularización a fin de ejercicio, en los grupos 6 y 7. No obstante, el funcionamiento contable de este grupo 3, donde se encuadran las existencias propias de la actividad constructora, no varía respecto al grupo 3 del PGC.

Entre las novedades del subgrupo 30 "COMERCIALES Y PRODUCTOS TERMINADOS", es de destacar la cuenta 309 "Bienes recibidos por cobros de créditos"; en ella se registrarán aquellos bienes que las empresas constructoras se ven obligadas a admitir de sus clientes en compensación de deudas y que, generalmente, son bienes inmuebles. La norma 13ª de valoración (Existencias), nos indica que estos bienes se valorarán por el importe que figure en la cuenta de crédito correspondiente a ese bien, añadiendo a éste, todos los gastos que se originen en tal operación, salvo que el precio de mercado sea inferior, en cuyo caso se valorará por éste último.

Si tales bienes se encuentran en curso procederemos a contabilizarlos como obra en curso en el subgrupo 34 (OBRAS EN CURSO); ahora bien, si la empresa desea incorporarlos a su inmovilizado, lo hará a través de un cargo en la cuenta que le corresponda del grupo 2, con abono a la 738 "Existencias incorporadas por la empresa a su inmovilizado", que aparece como novedad en ésta adaptación sectorial. Los gastos en que incurramos hasta su terminación los iremos registrando en la cuenta que les corresponda del grupo 6, y al final del ejercicio se incorporarán al inmovilizado a través de cuentas del subgrupo 73 TRABAJOS REALIZADOS PARA LA EMPRESA.

En el subgrupo 32 se han mantenido las cuentas de embalajes (326) y envases la (327) porque se considera que puede presentarse la necesidad de su utilización, cuando se trate de empresas que producen industrialmente unidades de construcción prefabricadas y estos puedan ser necesarios durante su transporte, pero es de reseñar que en el subgrupo 70 no aparece una cuenta destinada a registrar sus ventas.

Una de las novedades más destacables de este grupo 3, que nos ocupa, es la aparición de dos subgrupos nuevos:

El 33 GASTOS INICIALES DE ANTEPROYECTOS O PROYECTOS no tiene uno parejo en el PGC. Se ha creado aquí para recoger los costes iniciales del proyecto o anteproyecto, en que incurrirá el contratista antes de que el contrato se formalice y se le adjudique.

Estas cuentas se regularizarán, de igual forma que el resto de las existencias, con cargo o abono a una cuenta de nueva creación: 714 "Variación de existencias de gastos iniciales de proyecto".

En la norma de valoración 13ª de esta adaptación sectorial se ha incluido un apartado nuevo (el 5), que recoge las normas particulares de existencias, en el cual se indica que los gastos iniciales del proyecto, anteriores a su adjudicación, se valorarán por los realmente incurridos en tanto no se conozca si el proyecto ha sido o no adjudicado:

- Si el proyecto no se adjudica se imputarán a resultados del ejercicio.
- Si es adjudicado (en base al cumplimiento del principio del devengo) se imputarán durante el período de la obra u obras con las que se encuentren directamente relacionados. Para hacer esta imputación nos deja dos alternativas:

1ª Linealmente durante el período de duración de la obra, o

2ª Proporcionalmente a la relación entre costes incurridos y costes totales previstos de obra.

Los subgrupos 34 OBRAS EN CURSO y 35 OBRAS TERMINADAS hacen una distinción del tipo de productos de estas empresas que lógicamente no recogía el PGC.

El otro subgrupo de nueva creación es el 37 TRABAJOS AUXILIARES es propio de la actividad constructora, en él se van a registrar los trabajos no directamente certificables, necesarios para la ejecución de la obra y pendientes de incorporar a la misma. El criterio de valoración lo recoge la norma 13 sobre existencias en su apartado 5, y su movimiento, según la adaptación sectorial, es análogo al de las cuentas 340 a 349; por lo tanto, el mismo que para el subgrupo 33 GASTOS INICIALES DE PROYECTOS O ANTEPROYECTOS que ya comentamos anteriormente, salvo que la cuenta que emplearemos para su regularización, en este caso, será la 715 "Variación de existencias de trabajos auxiliares".

La creación de estos dos subgrupos ha dado lugar a que en el subgrupo 39 PROVISIONES POR DEPRECIACIÓN DE EXISTENCIAS se creen dos nuevas cuentas:

- 393 "Provisión por depreciación de gastos iniciales de anteproyectos y proyectos"
- 397 "Provisión por depreciación de trabajos auxiliares"

Si bien sus movimientos contables son idénticos a los que recogía el PGC para las existencias.

GRUPO 4: ACREEDORES Y DEUDORES POR OPERACIONES DE TRAFICO

El grupo 4 ha sido objeto de numerosas modificaciones. Podríamos decir que el subgrupo 41 SUBCONTRATISTAS Y OTROS ACREEDORES VARIOS es el más novedoso, pero su desarrollo en cuentas es paralelo al subgrupo 40. Se ha hecho siguiendo el criterio marcado en el subgrupo de Proveedores, siendo semejantes las relaciones contables; por otro lado, el contenido de la norma de valoración número 12 "Clientes, proveedores, subcontratistas, deudores y acreedores de tráfico" es totalmente aplicable a los subcontratistas.

El motivo de esta distinción entre proveedores y subcontratistas estriba en la diferenciación de sus prestaciones: los subcontratistas no proporcionan mercancías y bienes, sino que se vinculan con la empresa a través de un contrato de arrendamiento para la ejecución de la obra; realizan una actividad constructora para otras empresas constructoras, encargándose de la ejecución de parte de un proyecto.

Además de débitos con subcontratistas este subgrupo recoge dos cuentas parejas a las que figuraban en él en el PGC:

414 "Otros acreedores por prestaciones de servicios"

415 "Otros acreedores efectos comerciales a pagar"

La cuenta 430 "Clientes", no ha variado en los motivos de abono pero sí en los de cargo. Por un lado, se cargará con abono a cuentas del grupo 70 por el importe de las ventas realizadas y de la obra ejecutada y certificada en el ejercicio. Pero, además, contemplamos otros dos casos de cargos que se harán siempre al certificarse la obra, aunque con abono a distintas cuentas dependiendo de que la obra esté o no ejecutada:

- 434 "Clientes, obra ejecutada pendiente de certificar" si la obra se ejecutó en ejercicios anteriores. Esta cuenta, que figurará en el Activo de Balance, se cargará al cierre del ejercicio por el importe de la obra ejecutada en el mismo y no certificada, con abono a la 706 "Obra ejecutada pendiente de certificar"

- 439 "Clientes obra certificada por anticipado" si la obra está pendiente de ser ejecutada. Esta cuenta, sin embargo, figurará en el Pasivo del Balance, y se cargará cuando la obra se ejecute, con abono a cuentas del subgrupo 70.

La norma de valoración 12ª: Clientes, proveedores, subcontratistas, deudores y acreedores de tráfico, sigue para estos créditos y débitos el mismo criterio de valoración que establece el PGC: figurarán en Balance por su valor nominal y los intereses incorporados al nominal cuyo vencimiento sea mayor al año se registrarán como ingresos a distribuir en varios ejercicios, imputándose a resultados anualmente de acuerdo con un criterio financiero, en el caso de clientes abonándose a la cuenta 135 "Ingresos por intereses diferidos" con cargo a cuentas del subgrupo 76 INGRESOS FINANCIEROS.

En el subgrupo 46 destinado a personal, en la adaptación sectorial se ha recogido una nueva cuenta, la 464 "Entregas para gastos a justificar", en la que se registrarán cantidades entregadas al personal de la empresa para su posterior justificación.

En el subgrupo 49 PROVISIONES POR OPERACIONES DE TRAFICO se han producido modificaciones relevantes; lo más destacable en cuanto a las cuentas nuevas que se han introducido es que para su dotación sólo cabe una alternativa, la misma que establece el PGC para la cuenta 499, efectuar al final de cada ejercicio una estimación global de posibles insolvencias para el próximo ejercicio y proceder a su dotación:

- Con cargo a la 695 "Dotación a la provisión para otras operaciones de tráfico"

- Con abono a la 497 "Provisión para terminación de obra" y la 498 "Provisión para pérdidas por obras".

Así, la 492 "Provisión por indemnizaciones" se dota con cargo a la 654 "Indemnizaciones por fin de obra" y la 496 "Provisiones para indemnizaciones del personal" lo hace con cargo a la 641 "Indemnizaciones" (nótese que no pertenecen al subgrupo 69)

Y previamente se aplica la provisión dotada en el ejercicio anterior, con abono a la 795 "Provisión para otras operaciones de tráfico aplicada".

GRUPO 5: CUENTAS FINANCIERAS

En este grupo, además de lo ya visto, la otra novedad la constituye la cuenta 599 "Provisión para obras en el exterior" cuyo funcionamiento se explica en la norma Nº 14: Diferencias de cambio en moneda extranjera.

GRUPO 6: COMPRAS Y GASTOS

Decíamos al principio que este grupo es uno de los que mayores modificaciones han sufrido en esta adaptación sectorial, sin embargo, hemos ido analizando con antelación estos cambios, por lo que sólo nos detendremos en dos pequeños matices no tratados:

- En la cuenta 621 "Arrendamientos y cánones" se indica que se incluirán como arrendamientos, en particular, los devengados por el alquiler de maquinaria y vehículos.
- En la 624 "Transportes" se indica que se incluirán en ésta cuenta, entre otros, los trasportes de ventas y los de maquinaria.

GRUPO 7: VENTAS E INGRESOS

Como sucedía con el grupo 6, muchas de las modificaciones de este grupo ya han sido comentadas. Veamos, en primer lugar, lo que nos dice la norma de valoración 18ª: Ventas, ingresos por obra ejecutada y otros ingresos: los criterios de valoración que siguen son distintos dependiendo de que la obra se realice por encargo y con contrato o, por el contrario, se realice para ser vendida sin encargo y sin contrato.

En el primer caso establece que se valorarán por el Método del Porcentaje de Realización. Para su aplicación, es requisito indispensable que simultáneamente se den dos condiciones, recogidas en la norma. Según este método, se reconocerán los ingresos por obra ejecutada en base al grado de realización del contrato al final de cada ejercicio contable, y aquí nos ofrece dos alternativas para proceder a la determinación de los ingresos:

1ª Valorar las unidades de obra ejecutadas total o parcialmente a los precios establecidos en contrato.

2ª En función de un porcentaje de los ingresos totales fijados en el contrato, porcentaje que se establece por la relación entre los costes incurridos hasta la fecha y los costes totales previstos para la realización del contrato.

Si no se dieran dos los requisitos para su aplicación, se emplearía el Método del Contrato Cumplido. Según éste se reconocerán los ingresos una vez que las obras y trabajos se encuentren sustancialmente terminados.

Si la obra se realiza sin existencia de encargo o contrato para su posterior venta, los ingresos se registrarán una vez se haya producido la transmisión efectiva de los bienes, registrando, en su caso, los costes previstos para la terminación de la obra ya vendida.

En el subgrupo 75 OTROS INGRESOS DE GESTIÓN CORRIENTE nos encontramos con la cuenta 756 "Ingresos por prestaciones a las uniones temporales de empresas". Esta cuenta se abonará por el importe de los suplidos con cargo a la cuenta 554. Aquí la norma de valoración 21ª "Uniones temporales de empresas" nos indica que estas uniones deberán seguir las normas generales del Método del Porcentaje de Realización para el reconocimiento de sus resultados, y, excepcionalmente, podrán utilizar el Método del Contrato Cumplido.

Tal norma dice respecto a otros posibles criterios de valoración que las uniones temporales habrán de seguir los criterios que utilice la empresa de mayor participación en la unión temporal.

3. ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO

Pretendemos en este apartado de nuestro trabajo, en una apretada síntesis, expresar los aspectos más destacados del análisis económico, financiero y patrimonial del Modelo de Balance de Situación recogido en la adaptación sectorial que, del Plan General de Contabilidad, ha elaborado el I.C.A.C. para las empresas constructoras².

A fin de llevar a cabo, en primer lugar, un análisis funcional del citado modelo de balance, hemos agrupado las masas patrimonial de la siguiente forma:

ACTIVO FIJO	REALIZABLE	INMATERIAL	INMOV. INMATERIALES (21) ³ - Amortizaciones (281) - Provisiones (291)
		MATERIAL	INMOV. MATERIALES (22) - Amortizaciones (282) - Provisiones (292) + Contratos de leasing
		FINANCIERO	INMOV. FINANCIERAS EN SOCIEDADES DEL GRUPO Y ASOCIADAS (24) - Desembolsos ptes. (248) - Provisiones (293/297) - Anticipos (219/239) - Acciones propias (198) + Fianzas y depósitos a largo plazo (26)
		EN CURSO	GASTOS DE I + D (2100) INMOV. MAT. EN CURSO (23) - Anticipos (239)
	NO REALIZABLE		GTOS. DE ESTABLECIMIENTO (20) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (27) ⁴

²Véase BOICAC nº 5, Mayo 1991, pág. 87.

³de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC 17) y Documento nº 2 de la AECA (sobre Principios Contables), el leasing debe tratarse como Activo Real.

⁴Pueden presentarse minorando las partidas de pasivo, incrementadas en esta carga cuando aquellas se contabilizan por el valor de reembolso

ACTIVO CIRCULANTE	EXISTENCIAS	FACTORES "INPUT"	MAT. DE CONSTRUCCIÓN Y OTROS APROV. (33) - Provisiones (39) BIENES RECIBIDOS POR COBRO DE CTOS. (36)
		PRODUCTOS "OUTPUT"	OBRAS EN CURSO (34) OBRAS TERMINADAS (35) SUBPRODUCTOS (32) - Anticipos (436) - Provisiones (39)
	EXIGIBLE	OPERACIONES DE TRAFICO	CLIENTES (43) DEUDORES VARIOS (44) ADMN. PUBLICAS ⁵ - Provisiones (49) - Anticipos (436)
		NO DE TRAFICO	CRÉDITOS A C/P (53) - Provisiones (59) INTERESES DE CTOS. A C/P (536/547) AJUSTES POR PERIODIFICACION (58) FIANZAS Y DEPÓSITOS A C/P (56)
	DISPONIBLE	MEDIATO	INVERSIONES FINAN. DE C/P (53/54) - Provisiones (597)
		INMEDIATO	TESORERÍA (57)

⁵No incluye las cuentas 475, 476, 477 y 478

FONDOS PROPIOS		APORTACIONES EXTERIORES	CAPITAL (10) PRIMA DE EMISIÓN DE ACCIONES (110) APORTACIÓN DE SOCIOS PARA COMPENSACIÓN DE PERDIDAS (122) - Accnes. propias (199) - Dividendos pasivos (19)
		AUTOFINANCIACION	RESERVAS (11) REMANENTE (12) + PDAS. Y GANANC. (129) - RESULTADOS NEG. (121) - DIVIDENDO ACTIVO A CUENTA (559)
		INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	SUBVENCIONES (130) INGRESOS POR INTERESES DIFERIDOS (135) DIFERENCIAS POSIT. DE MONEDA EXTRANJERA (136)
PASIVO	PASIVO FIJO	CIERTO	EMISIÓN DE OBLIGACIONES (15) DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO (17) OTROS ACREEDORES (18) FIANZAS Y DEPÓSITOS (16) RECIBIDOS
		CONTINGENTE	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (14)
	PASIVO CIRCULANTE	CRÉDITOS DE PROVISIÓN	PROVEEDORES (40) ACREEDORES VARIOS (41) REMUNERAC. PENDIENTES DE PAGO (465) ANTICIP. RECIBIDOS (46)
		DEUDAS FINANCIERAS	EMPRÉSTITOS A C/P (50) DEUDAS A C/P (51)
		OTRO PASIVO CIRCULANTE	ADMON. PUBLICAS (*) AJUSTES PERIODIFICACION (58) PARTIDAS PENDIENTES DE APLICACIÓN (55) FIANZAS Y DEPÓSITOS RECIBIDOS (56)

En base a la anterior clasificación funcional del Balance, proponemos la aplicación de los ratios siguientes:

Relaciones entre partidas de Activo y Pasivo:

$$\text{Ratio 1: } \frac{\text{Tesorería}}{\text{Pasivo circulante}} \quad \text{Ratio 2: } \frac{\text{Activo circulante}}{\text{Pasivo circulante}}$$

$$\text{Ratio 3: } \frac{\text{Activo fijo}}{\text{Pasivo fijo}} \quad \text{Ratio 4: } \frac{\text{Activo total}}{\text{Fondos propios}}$$

Relaciones entre partidas de Pasivo:

$$\text{Ratio 5: } \frac{\text{Pasivo fijo} + \text{Pasivo circulante}}{\text{Fondos propios}} \quad \text{Ratio 6: } \frac{\text{Pasivo fijo}}{\text{Fondos propios}}$$

$$\text{Ratio 7: } \frac{\text{Pasivo circulante}}{\text{Fondos propios}} \quad \text{Ratio 8: } \frac{\text{Fondo de maniobra}}{\text{Fondos propios} + \text{Pasivo fijo}}$$

Relaciones entre partidas de Activo:

$$\text{Ratio 9: } \frac{\text{B.A.I.T.}}{\text{Total activo}} \quad \text{Ratio 10: } \frac{\text{B.D.T.}}{\text{Total activo}}$$

$$\text{Ratio 11: } \frac{\text{Importe neto cifra negocios}}{\text{Activo fijo}} \quad \text{Ratio 12: } \frac{\text{Importe neto cifra negocios}}{\text{Activo circulante}}$$

Relaciones entre partidas de Pasivo:

$$\text{Ratio 13: } \frac{\text{B.A.I.T.}}{\text{Fondos propios}} \quad \text{Ratio 14: } \frac{\text{Gastos financieros}}{\text{Deudas a largo plazo}}$$

$$\text{Ratio 15: } \frac{\text{B.D.T.}}{\text{Fondos propios}}$$

La aplicación de este modelo de análisis económico-financiero al sector de la construcción en Castilla y León, teniendo en cuenta la evolución del mismo a la que hemos hecho referencia en la primera parte de nuestro trabajo⁶, nos permite establecer las siguientes conclusiones:

1.- Debido a la caída de la demanda en el sector vivienda, la morosidad alcanza al 50 % de los préstamos hipotecarios concedidos en el período de 1990 a 1992 por lo cual plantea una inmovilización de recursos y unos costes financieros elevados.

2.- Mientras la rentabilidad financiera de las empresas del sector es elevada, y ello debido al incremento en los recursos financieros inmovilizados, por el contrario, la rentabilidad económica es baja y con tendencia a disminuir dadas las expectativas acerca de la evolución futura de este sector en nuestra autonomía.

BIBLIOGRAFÍA:

- INSTITUTO DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA DE CUENTAS (I.C.A.C.): Boletín Oficial nº 5. Madrid. Mayo 1.991. pp. 106.

- CONSTRUMAT. Monográfico nº 8. Barcelona. Julio 1.992. pp. 78.

- PROMOCIÓN: "REVISTA DE LA CONSTRUCCIÓN". Época II, nº 17. Madrid. Mayo-Julio 1.992. pp. 58.

⁶dado el reducido número de páginas al que obligatoriamente se limitan las comunicaciones presentadas, nos resulta imposible aportar los estudios realizados para llegar a estas conclusiones.