

**PROCESO SELECTIVO PARA EL INGRESO EN EL CUERPO SUPERIOR DE
AUDITORES DEL TRIBUNAL DE CUENTAS**

Resolución de 12 de diciembre de 2016- BOE de 22 de diciembre de 2016

SEGUNDO EJERCICIO. SEGUNDA PARTE – 15 DE SEPTIEMBRE DE 2017

PRIMER SUPUESTO: RECONSTRUCCIÓN Y ANÁLISIS DE LOS ESTADOS CONTABLES DE UNA INMOBILIARIA

(60% de la calificación)

ARRIENDA, S.A. es una sociedad dedicada al negocio inmobiliario, que dispone de dos edificios de viviendas (A y B) dedicados al alquiler. Cada uno de los edificios, con 20 viviendas iguales, fue adquirido hace 2 años por 2.000.000 de euros, de los que el terreno representa el 20 por ciento y el resto es importe amortizable linealmente en 50 años, su vida útil estimada.

Como los edificios están en lugares diferentes de la ciudad, los alquileres de las viviendas tienen diferentes precios, y ascienden a 1.500 euros de media al mes en el A y 1.200 euros de media en el B. La ocupación media de los edificios es del 70%, en cada uno de los años que llevan de funcionamiento.

Los gastos que supone la empresa tienen idéntica estructura cada año, y son los siguientes:

- Personal: 3 personas por edificio, con un coste medio, incluidas cargas sociales y pagas extras, de 2.000 euros mensuales. Las cargas sociales se liquidan en el mismo mes que se devengan. Se consideran costes fijos, es decir, independientes del porcentaje de ocupación de los edificios.
- Reparaciones y conservación: contratado con una empresa especializada, que representan mensualmente un coste medio por vivienda de 100 euros, con independencia de si está ocupada o vacía.
- Materiales, que corresponden a elementos que se sustituyen, y son por lo general un 150% del gasto en reparaciones. Los pone la empresa que hace las reparaciones y conservación y los factura aparte, por lo que no hay existencias en el almacén.
- Tributos: como media, representan un coste de 50 euros al mes por vivienda para el edificio A y 40 para las del edificio B.
- Amortizaciones: las correspondientes a la amortización lineal ya descrita.
- Intereses: 4% del principal de los préstamos a principios de año, que se pagan a final del mismo junto con la amortización del principal que la empresa pueda permitirse, en función del mínimo de tesorería que debe conservar. En su caso, los préstamos se amortizan en igual cuantía.
- Impuestos sobre beneficios: 25% del resultado, que se dejan a deber cada final de año y se pagan en el siguiente.

La sociedad, constituida a principios del mismo año en que se compraron los edificios (cuya adquisición tuvo lugar el 1 de enero de 20X1, fecha de comienzo de la actividad), tiene un capital formado por 3.000 acciones de 700 euros de nominal, emitido a la par.

La sociedad pidió sendos préstamos hipotecarios, de igual importe, para cubrir el 50 por ciento del precio de compra de los inmuebles, que ha ido devolviendo en la medida que su tesorería se lo permitía, conservando siempre en efectivo, y como política, un mínimo de 100.000 euros con el fin de no quedarse sin tesorería para afrontar los pagos.

TRABAJO A REALIZAR:

- A) Construir el balance de ARRIENDA a 31 de diciembre de 20X2, sabiendo que la empresa hace todas sus transacciones en efectivo, por lo que:
- el activo está compuesto por los edificios y la tesorería mínima que constituye la política de la empresa;
 - el pasivo está compuesto por el principal no amortizado de los préstamos hipotecarios (se recuerda que toda la tesorería sobrante se dedica a su reembolso a final del ejercicio) y los impuestos sobre beneficios a pagar correspondientes al último ejercicio, y
 - el patrimonio neto está constituido por el capital social, las reservas acumuladas tras repartir el 50% de los beneficios del año anterior como dividendos y el resultado del ejercicio 20X2.

(Se recomienda, para evitar equivocaciones, construir primero el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias de 20X1, y luego proceder con el ejercicio 20X2, teniendo en cuenta que el resultado de explotación es idéntico en ambos)

- B) Calcular el margen de contribución a los beneficios que deja cada edificio en 20X2, resultado de restar los ingresos por alquileres y el coste completo del servicio prestado para cada una de las viviendas, que se determinará teniendo en cuenta la existencia de capacidad ociosa en cada uno de ellos. En función de lo anterior, determinar el coste de subactividad que soporta el resultado de la empresa.
- C) Determinar la rentabilidad económica de cada uno de los edificios en el año 20X2, explicando las causas de su diferencia, así como la rentabilidad financiera de la empresa en su conjunto, evaluando el efecto que tiene en la misma la existencia de endeudamiento (efecto apalancamiento).

NOTAS:

- **No se pide la realización de ningún asiento, aunque se exige presentar los estados financieros y explicar, siquiera mínimamente, las respuestas dadas a las preguntas.**
- **Pueden redondearse las cantidades al millar más próximo, por exceso o defecto.**
- **La liquidez existente puede considerarse afectada por mitades a la inversión en cada uno de los edificios.**

SEGUNDO SUPUESTO: PUESTA EN EQUIVALENCIA

(40% de la calificación)

El grupo dominado por ABC S.A. tiene, además de las empresas controladas e integradas globalmente, una empresa que pone en equivalencia: SPE S.A., en la que compró un 30% del capital el 1 de enero de 20X1, pagando un importe de 68.480 euros. Se utiliza el método de puesta en equivalencia por el porcentaje de acciones poseídas y porque ABC tiene participación en el consejo de administración de la participada.

La composición del patrimonio neto de SPE, al cierre de los ejercicios 20X0, 20X1 y 20X2 se muestra en el cuadro adjunto, que con las descripciones que se dan a continuación debe servir para hacer el seguimiento del valor puesto en equivalencia en las cuentas consolidadas de ABC a lo largo de los dos años que han transcurrido desde la adquisición.

	1-I-20X1	31-12-20X1	31-12-20X2
CAPITAL (acciones de 100€)	100.000	100.000	120.000
Prima de emisión	30.000	30.000	40.000
Reservas (de beneficios)	60.000	66.000	78.000
Reserva de actualización de activos	0	12.000	12.000
Subvenciones oficiales	0	10.000	9.000
Pérdidas y ganancias	9.000	15.000	10.000
Dividendo a cuenta	-3.000	-3.000	-3.000
	196.000	230.000	266.000

Para proceder a la puesta en equivalencia de SPE, dentro de las cuentas consolidadas de ABC, se cuenta con la siguiente información:

INFORMACIÓN EN EL MOMENTO DE LA ADQUISICIÓN (cierre de 20X0):

- 1) En los procedimientos de diligencia debida previos a la toma de participación, se comprobó que los valores de los activos y pasivos de SPE coincidían con los valores razonables, salvo para el caso del edificio, que se tasó en 33.000 euros cuando su precio de adquisición había sido de 30.000 euros hacía ya 20 años, momento en que se estimó una vida útil de 50 años. El terreno se valora, ahora y entonces, en el 20% del precio global del inmueble.
- 2) El consejo de administración de SPE había acordado, pero no había pagado todavía, un dividendo a cuenta de 3 euros a cada una de las acciones de la sociedad. Esta es la costumbre de la sociedad, según acuerdo con los socios, que cobran el dividendo en el mes de enero siguiente y después no reciben ningún dividendo complementario.

INFORMACIÓN DEL EJERCICIO 20X1

- 3) En el país de residencia de SPE S.A se permitió realizar una actualización de activos, creando una reserva indisponible hasta y en la medida en que no sea amortizado o vendido el elemento actualizado. La sociedad se acoge a este beneficio y contabiliza

una revaluación de 6.000 euros en el edificio poseído desde hacía 16 años, objeto de la tasación descrita en el apartado 1.

- 4) SPE obtuvo, a final del ejercicio, una subvención de capital por importe de 10.000 euros, para la compra de equipo e instalaciones, que tienen una vida útil de 10 años. A partir del ejercicio siguiente se transferirá anualmente a resultados la décima parte de este importe, que por disposición expresa del gobierno no constituye ingreso a efectos fiscales.
- 5) Se realiza, en el mes de diciembre, el reparto de dividendo a cuenta de 3 euros por acción. El pago se hará en el mes de enero siguiente, si bien ABC lo contabiliza como ingreso del ejercicio en sus cuentas individuales, siguiendo el principio del devengo.

INFORMACIÓN DEL EJERCICIO 20X2

- 6) Se ha producido una venta de existencias de SPE a ABC, sociedad dominante del grupo, en la que la participada ha contabilizado una ganancia de 1.000 euros. Las existencias están sin vender a terceros ajenos al grupo.
- 7) Se ha transferido a resultados la décima parte de la subvención recibida.
- 8) Se realiza de nuevo el reparto del dividendo a cuenta de 3 euros por acción. El pago se hará, como de costumbre, en el mes de enero siguiente, pero ABC lo contabiliza como ingreso en sus cuentas individuales siguiendo el principio del devengo.
- 9) Con fecha 31 de diciembre se ha producido una ampliación de capital de 1x5, totalmente desembolsada en esa fecha, con un precio de emisión del 150%, para cumplir compromisos de retribución con acciones propias del personal. Los accionistas antiguos renunciaron al derecho de suscripción preferente, y se amplió el consejo de administración con un nuevo miembro representante del personal. Las nuevas acciones tienen derecho a dividendos a partir del 1 de enero de 20X3.

TRABAJO A REALIZAR

- A) Determinar el valor por el que el grupo ABC contabilizó, en sus cuentas consolidadas, la adquisición del 30% del capital de SPE. Determinar el valor fondo de comercio implícito en las acciones adquiridas, sobre el que la empresa matriz no pudo determinar la vida útil y decidió amortizarlo en 10 años.
- B) Asiento necesario para realizar la puesta en equivalencia de la inversión en SPE, dentro de las cuentas consolidadas de ABC correspondientes al ejercicio 20X1, a partir del valor contable original de la inversión contabilizada en la dominante ABC.
- C) Asiento necesario para realizar la puesta en equivalencia de la inversión en SPE, dentro de las cuentas consolidadas de ABC correspondientes al ejercicio 20X2, a partir del valor contable de la inversión contabilizada en la dominante ABC (es decir, reflejando el ajuste acumulado en los dos años de tenencia).

NOTA:

- **Por simplicidad, se debe prescindir, al redactar la solución, de cualquier efecto impositivo que se derive de los ajustes.**
- **Se valorarán especialmente los comentarios (breves) que expliquen los ajustes y asientos realizados**