

BLOQUE III. TEMA 15.

LA GESTIÓN DE LOS PATRIMONIOS INMOBILIARIOS.

SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIOS.

LABORES DE INVENTARIO.

POLÍTICAS DE OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS: INVERSIÓN, REINVERSIÓN Y DESINVERSIÓN.

LA GESTIÓN DE SERVICIOS INTEGRADOS (FACILITY MANAGEMENT).

ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y "SALE&LEASE BACK".

I. LA GESTIÓN DE LOS PATRIMONIOS INMOBILIARIOS**1. PATRIMONIO INMOBILIARIO****1.1. Definición de Patrimonio**

El Patrimonio es un conjunto de Bienes, Derechos y Obligaciones que pertenecen a una persona física o jurídica, debidamente valorados. Existen dos grandes masas patrimoniales, que son la Masa Positiva-Activo (formada por los bienes y derechos) y la Masa Negativa-Pasivo (formada por las obligaciones, cargas, gravámenes).

1.2. Definición de Patrimonio INMOBILIARIO

Parte del activo (no corriente) formada por bienes inmuebles, ya sean elementos del inmovilizado o inversiones inmobiliarias.

1.3. Elementos que lo integran:

Los elementos fundamentales del patrimonio se pueden sintetizar de la siguiente manera:

- **Contenido.** Se halla integrado por elementos susceptibles de valoración económica, tanto positiva (activo), como negativa (pasivo). Quedan fuera, pues, los bienes de la personalidad y lo concerniente al estado civil de la persona.

Se ha discutido si las deudas deben o no considerarse elementos del patrimonio. Los que lo rechazan afirman que el concepto de patrimonio debe referirse sólo al activo, siendo las deudas meras cargas del patrimonio. Sin embargo, la doctrina mayoritaria sostiene que si, según la ley, la transmisión del patrimonio supone la de las deudas y obligaciones (arts. 659 y 661 C.C.), ese mismo derecho positivo está configurando al patrimonio como una «*universitas iuris*», si bien es cierto que esta configuración parece chocar con determinados preceptos como el artículo 506 C.C., e incluso con el 1.911 C.C.

- **Estructura.** Distingue De Castro una esfera externa, pues cada patrimonio puede considerarse como independiente de los demás, en el sentido de que el ingreso o la salida de cada uno de sus elementos requiere un título, una causa que justifique ese paso, y una esfera interna, constituida por el ámbito de libertad que tiene el titular del patrimonio para gozar, tener y disfrutar sus bienes conforme a su naturaleza y al contenido de derechos y facultades sobre los mismos, esfera que queda jurídicamente neutralizada al no poder existir derechos subjetivos entre los bienes del mismo patrimonio.
- **Identidad.** El patrimonio es considerado como una unidad, y como idéntico a través del tiempo, con independencia de los elementos que lo integren y de los avatares que les acaezcan, lo que constituye la base de los principios de responsabilidad patrimonial universal y de subrogación real.
- **Ex lege.** La creación, transmisión, separación, reunión y disolución de patrimonios, abstracta y unitariamente considerados, están excluidas de la autonomía de la voluntad y sometidas a una regulación imperativa de las leyes.

2. GESTIÓN DE PATRIMONIOS INMOBILIARIOS**2.2. Principios de Gestión del Patrimonio**

Hay una serie de principios universalmente aceptados que deben observarse en la gestión de patrimonios, con independencia de la titularidad del patrimonio y de la finalidad con la que fue constituido. Estos principios son: (resumen del epígrafe del tema 14)

- Principio de rentabilidad.

- Principio de Prudencia
- Principio de seguridad en la inversión
- Principio de diversificación de riesgos.
- Principio de evaluación y de control.

2.2. Objetivos en la gestión del patrimonio inmobiliario

Centrándonos en los patrimonios inmobiliarios, o en la parte de los patrimonios generales compuesta por inmuebles, la concepción de la gestión del patrimonio debe ser, en todo caso, dinámica, ya que las condiciones de todos los mercados, y muy especialmente del inmobiliario, nunca son estáticas, sino que tienden a modificarse continuamente. Ello conlleva realizar un control permanente sobre los activos inmobiliarios que se deban gestionar.

Ese control continuo de las evoluciones del mercado de afecten al valor de los inmuebles que se gestionan debe traducirse necesariamente en una constante revisión de las estrategias de inversión que se apliquen, de modo que éstas se adapten a la realidad cambiante con la suficiente velocidad.

Gestionar un patrimonio inmobiliario es una tarea inacabable, siempre en constante cambio. Hay que sacar el máximo rendimiento a unos inmuebles y a una capacidad de endeudamiento, pero sin perder nunca de vista las necesidades y las prioridades de la persona o entidad a la que pertenece el patrimonio.

La gestión de un patrimonio inmobiliario exige necesariamente establecer una estrategia de gestión e inversión lo suficientemente clara como para que sea operativa, y también flexible, de modo que permita adaptarla a las cambiantes condiciones del entorno. Dicha estrategia debe establecerse de acuerdo con el objetivo último que tenga el patrimonio a gestionar.

De forma sintética, estos objetivos suelen coincidir con alguno de los siguientes:

- **Patrimonio de Tenencia**, cuyo objeto es el simple disfrute de los inmuebles;
- **Patrimonios de Inversión**, cuyo objeto es el de operar con ellos buscando sacar el máximo rendimiento posible, de la misma manera que puede hacerse con activos mobiliarios;
- **Patrimonios de Previsión**, cuyo objeto es el de constituir coberturas frente a futuras contingencias;
- **Patrimonios de Sucesión**, para preparar la transmisión o liquidación del patrimonio a otras personas

2.3. Tendencias actuales en la gestión del patrimonio inmobiliario

En la actualidad, la gestión de los patrimonios inmobiliarios ha alcanzado un elevado grado de **especialización y profesionalización**. En consecuencia, han surgido gran número de empresas cuyo objeto es el de gestionar los activos inmobiliarios de otras sociedades, de modo que éstos generen la mayor riqueza posible o, al menos, se reduzcan los costes del mantenimiento.

Por otro lado, se ha **generalizado la utilización de figuras jurídicas como los fondos y las sociedades de inversión**, para la gestión conjunta del patrimonio de diversos titulares.

Fruto de esta necesidad de rentabilizar el patrimonio, han surgido en los últimos 20 años **nuevas formas de gestión del patrimonio, entre las que destaca el *leasing* o el *sale & lease back*** *(se detallan en el último epígrafe)*

- En el caso del ***leasing***, se establece un contrato de alquiler donde un arrendador (persona u entidad) cede el uso de un bien inmovilizado a un arrendatario, quién tendrá la obligación de realizar un pago único o una serie de pagos constantes al arrendador hasta la finalización del contrato, momento en el cual tendrá la opción de compra del bien arrendado.
- En cuanto a las operaciones de ***sale & lease back***, consisten en que el propietario de un activo o grupo de activos inmobiliarios los transmite, permaneciendo en la posesión de dichos activos como arrendatario en virtud de un contrato de arrendamiento que se firma inmediatamente después de la transmisión entre el comprador-arrendador y el vendedor-arrendatario.

3. GESTIÓN DEL PATRIMONIO DEL ESTADO

Nota: Se debe hacer una breve alusión a la gestión del Patrimonio del Estado. Como se ha visto en el tema 14, este epígrafe conviene estudiarlo junto con los temas 17 a 20 del bloque VII del oral, que tratan sobre el Patrimonio de las Administraciones Públicas.

II. SOCIEDADES GESTORAS DE PATRIMONIOS

Conviene aclarar, antes de iniciar el epígrafe que, en la práctica, hablar de SGP es lo mismo que hablar de SGIIC. Las IIC son, a grosso modo, conglomerados de patrimonio de varios inversores. Por eso a las SGIIC se les llama, de manera simplificada, como SG de Patrimonio. Las SGIIC gestionan Patrimonio de diferentes inversores, ya sea "aglutinado" en un fondo o en una sociedad, ya esté dedicado a invertirse en productos financieros o no financieros (inmuebles)

Por ello dedicamos la primera parte del epígrafe a las IIC y a continuación a las SGIIC

1. INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECTIVA (IIC)

1.1. Definición y regulación

Se consideran sociedades gestoras de patrimonios (conocidas como SGP) aquellas sociedades mercantiles cuyo objeto social principal sea, por un lado, la gestión y administración de carteras de valores (sean mobiliarios o inmobiliarios) y demás activos financieros por cuenta de terceros; y, por otro, el asesoramiento en materias financieras y la intervención en la colocación de emisiones públicas y privadas.

La relación de sus socios habrá de ser conocida públicamente, teniendo, en su caso, sus acciones carácter nominativo. Las personas que tengan encomendada su dirección, gestión o representación no podrán realizar funciones similares en las entidades cuyos títulos formen parte de las carteras y patrimonios administrados por dichas sociedades gestoras, salvo que sometan esta circunstancia al régimen de publicidad que se establezca reglamentariamente.

Actualmente, se regulan por Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de **Instituciones de Inversión Colectiva** (modificada recientemente por la Ley 31/2011, de 4 de octubre) y su Reglamento de desarrollo aprobado por Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio.

Dicha Ley define a las Instituciones de Inversión Colectiva (IIC, en adelante) como aquellas sociedades que tienen por objeto la captación de fondos, bienes o derechos del público para gestionarlos e invertirlos en bienes, derechos, valores u otros instrumentos, financieros o no, siempre que el rendimiento del inversor se establezca en función de los resultados colectivos.

1.2. Ventajas de las IIC:

- **Gestión profesionalizada:** esta forma de inversión permite una gran comodidad al inversor al **encomendar la gestión de sus fondos a analistas profesionales** de los mercados financieros que disponen de información suficiente y puntual para tomar decisiones lo más eficientemente posible.
- **Rentabilidad:** Las Instituciones de Inversión Colectiva ofrecen la posibilidad de obtener **rentabilidades muy atractivas** a pesar de invertir pequeñas cantidades; si bien, lógicamente están sometidas a la evolución de los mercados.
- **Liquidez:** La inversión a través de la mayoría de estas instituciones resulta **fácil y sencilla tanto en la compra como en la venta** de las participaciones o acciones.
- **Diversificación:** Permiten diversificar o **repartir la inversión** entre numerosos activos y mercados, que en muchos **casos son difíciles de acceder** y con elevados costes para los inversores individuales.
- **Información:** Las entidades están obligadas a proporcionar a sus socios o partícipes **información sobre la evolución** de su patrimonio y de las inversiones realizadas.

1.3. Tipos de IIC - según su forma jurídica

El Título I de la mencionada Ley establece que la **forma jurídica** de estas sociedades deberá responder a alguna de las siguientes:

- Fondos de inversión

Los fondos de inversión son IIC configuradas como patrimonios separados sin personalidad jurídica, pertenecientes a una pluralidad de inversores, incluidos entre ellos otras IIC, cuya gestión y representación corresponde a una sociedad gestora, que ejerce las facultades de dominio sin ser propietaria del fondo, con el concurso de un depositario, y cuyo objeto es la captación de fondos, bienes o derechos del público para

gestionarlos e invertirlos en bienes, derechos, valores u otros instrumentos, financieros o no, siempre que el rendimiento del inversor se establezca en función de los resultados colectivos.

Cada fondo de inversión tiene una sociedad gestora; si bien, una misma gestora puede gestionar diversos fondos de inversión.

El fondo se constituirá, una vez obtenida la preceptiva autorización, mediante una o varias aportaciones iniciales, lo que quedará documentado en un contrato entre la sociedad gestora y un depositario que podrá formalizarse en escritura pública.

Los fondos de inversión inmobiliaria deberán seguir la siguiente política de inversión:

- Al menos el 70% del promedio anual de saldos mensuales deberá estar invertido en los bienes inmuebles enunciados anteriormente.
- Deberán mantener un coeficiente de liquidez mínimo del 10% del activo total del mes anterior. Este coeficiente deberá materializarse en efectivo, depósitos, cuentas a la vista, en activos o instrumentos de renta fija con plazo de vencimiento inferior a dieciocho meses y en repos de Deuda Pública.
- El restante importe podrá estar invertido en los valores aptos para la inversión.
- Ningún bien, incluidos los derechos sobre él, podrá representar más del 35 por ciento del patrimonio total en el momento de su adquisición.

La condición de partícipe se adquiere mediante la realización de la aportación al patrimonio común, y el número de partícipes no podrá ser inferior a 100.

La participación es cada una de las partes alícuotas en que se divide el patrimonio de un fondo. Las participaciones no tendrán valor nominal, tendrán la condición de valores negociables y podrán representarse mediante certificados nominativos o mediante anotaciones en cuenta. Dentro de un mismo fondo, o en su caso, de un mismo compartimento, podrán existir distintas clases de participaciones que se diferenciarán por las comisiones que les sean aplicables. Cada clase de participación recibirá una denominación específica, que irá precedida de la denominación del fondo y, en su caso, del compartimento.

- Sociedades de inversión

Las sociedades de inversión son aquellas IIC que adoptan la forma de sociedad anónima y cuyo objeto social es el de las IIC, esto es, la captación de fondos, bienes o derechos del público para gestionarlos e invertirlos en bienes, derechos, valores u otros instrumentos, financieros o no, siempre que el rendimiento del inversor se establezca en función de los resultados colectivos.

Cuando así lo prevean los estatutos sociales, la Junta General o, por su delegación, el Consejo de Administración podrán acordar que la gestión de sus activos, en su totalidad o en parte, se encomiende a una o varias SGIC o a una o varias entidades habilitadas para realizar en España el servicio de inversión.

El capital de las sociedades de inversión habrá de estar íntegramente suscrito y desembolsado desde su constitución, y se representará mediante acciones. Las acciones pertenecientes a una misma serie tendrán igual valor nominal y conferirán los mismos derechos.

En cuanto al número de accionistas, al igual que en los fondos de inversión, no podrá ser inferior a 100.

- Requisitos de acceso y ejercicio de la actividad comunes a los fondos y sociedades de inversión

- a) Constituirse como sociedad anónima o como fondo de inversión.
- b) Limitar su objeto social a las actividades establecidas en esta ley.
- c) Disponer del capital social o patrimonio mínimos en el plazo y cuantía que reglamentariamente se determinen.
- d) Contar con los accionistas o partícipes en el plazo y número legalmente exigible.
- e) En el caso de los fondos de inversión, designar una sociedad gestora que cumpla lo previsto en el párrafo c) del apartado 1 del artículo 43 de esta ley. En el caso de las sociedades de inversión, si el capital social inicial mínimo no supera los 300.000 euros designar una SGIC.
- f) Designar un depositario en el caso de los fondos de inversión y de las sociedades de inversión de capital variable

previstas en el artículo 32 de esta ley.

Por otro lado, tratándose de **sociedades de inversión será necesario cumplir, además**, los siguientes requisitos:

- a) Contar con una organización administrativa y contable, así como con procedimientos de control interno adecuados que garanticen la gestión correcta y prudente de la IIC.
- b) Que su domicilio social, así como su efectiva administración y dirección, esté situado en territorio español.
- c) Que quienes ostenten cargos de administración o dirección en la entidad tengan una reconocida honorabilidad empresarial o profesional. Se entenderá que no concurre honorabilidad empresarial o profesional en quienes hayan sido, en España o en el extranjero, declarados en quiebra o concurso de acreedores sin haber sido rehabilitados, quienes se encuentren procesados, etc.
- d) Que la mayoría de los miembros de su consejo de administración o de sus comisiones ejecutivas, así como todos los consejeros delegados y directores generales y asimilados, cuenten con conocimientos y experiencia adecuados en materias relacionadas con el mercado de valores o con el objeto principal de inversión de la IIC en cuestión.
- e) Contar con un reglamento interno de conducta de acuerdo con los modelos legalmente establecidos.

Regulación:

La implantación efectiva de las Instituciones de Inversión Colectiva de carácter inmobiliario en España a durante el final de la década de 1980 exigió la modificación de la Ley 46/1984 reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva. Este hecho significó la entrada en vigor de la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, cuyo principal objetivo fue el de dotar de cobertura legal al régimen fiscal y financiero de las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria.

La Ley 19/1992 regula, igualmente, los llamados «Fondos de Titulización Hipotecaria». Estos Fondos, agrupaciones de participaciones hipotecarias cuya configuración jurídica y financiera debe distinguirse de la de los Fondos de Inversión Mobiliaria, transforman en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y, por consiguiente, susceptibles de negociación en mercados de valores organizados, los conjuntos de participaciones en préstamos hipotecarios que adquieran de entidades de crédito.

1.4. Tipos de IIC - según el objeto de la inversión

- **IIC de carácter financiero:** Son aquellas que tienen por objeto la inversión en activos e instrumentos financieros.

- Fondos de inversión colectiva de carácter financiero (FI).- Son patrimonios formados por las aportaciones de un número variable de ahorradores. Una entidad (Gestora) invierte de forma conjunta estas aportaciones en diferentes activos financieros (renta fija, renta variable, derivados o cualquier combinación de estos) siguiendo unas pautas fijadas de antemano.

- Sociedades de inversión colectiva de capital variable (SICAV).- Son aquellas sociedades donde sus acciones suelen negociarse en el mercado bursátil. Como en los fondos de inversión pueden tener compartimentos con distintas políticas de inversión y emitir diferentes series de acciones con su propio régimen de comisiones. Están orientadas a grandes patrimonios.

- **IIC de carácter no financiero:**

- Fondo de inversión inmobiliaria (FII).- invierten en inmuebles, como edificios de viviendas, urbanizaciones, inmuebles en fase de construcción, residencias de la tercera edad o de estudiantes, etc., para su explotación en alquiler. Por lo tanto obtienen rendimientos tanto de las rentas que obtienen por alquilar los inmuebles como por la evolución de los precios. La liquidez de estos productos es más limitada que en los mobiliarios y dado que son inversiones a largo plazo, suelen cargarse con elevadas comisiones de reembolso que decrecen con el paso del tiempo. Carácter abierto: permite al partícipe en cualquier momento que lo desee, salirse del Fondo y exigir el reembolso de su participación.

- Sociedad de inversión inmobiliaria (SII).- tienen por objeto las mismas inversiones que las FII. Con la Ley 11/2009 de 26 de octubre, se establece el marco jurídico de este tipo de sociedades pasando a denominarlas

Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Carácter cerrado: deben configurarse como Sociedades Anónimas.

- Otros tipos de inversión:

- **Fondos cotizados o EFT (Exchange Traded Funds).**- son aquellos cuyas participaciones se negocian en bolsas de valores igual que si se tratara de acciones de alguna empresa. Su política de inversión consiste en reproducir la evolución de algún índice bursátil, nacional o internacional IBEX35, EUROSTOXX.

- **Fondos de inversión libre (“Hedge Funds”).**- No están sujetos a las restricciones de inversión establecidas para la mayor parte de los fondos (de ahí su denominación). Pueden invertir en cualquier tipo de activo financiero, seguir la estrategia de inversión que consideren más apropiada y endeudarse hasta cinco veces el valor de su activo. Debido a sus especiales características, se dirigen de manera preferente a inversores cualificados (institucionales o grandes patrimonios).

1.5. Inversiones de los FII y SII:

Inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, no pudiendo explotar el negocio o servicios anexos a los inmuebles más allá del arrendamiento del local:

- Las inversiones en **inmuebles finalizados, en fase de construcción o sobre plano**. Las inversiones en viviendas acogidas a algún régimen de protección pública se atenderán a la legislación especial que le resulte de aplicación.

- Las **opciones de compra**, cuando el valor de la prima no supere el 5 por ciento del precio del inmueble, así como a los **compromisos de compra a plazo de inmuebles**, siempre que el vencimiento de las opciones y compromisos no supere el plazo de dos años y que los contratos sean transmisibles.

- La **titularidad de otros derechos reales** sobre bienes inmuebles y concesiones administrativas siempre que su objeto sea el arrendamiento.

2. SOCIEDADES GESTORAS DE INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECTIVA (SGIIC):

2.1. Concepto

Las **Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva (SGIIC)** son **sociedades anónimas** cuyo **objeto social** consistirá en la **gestión de las inversiones, el control y la gestión de riesgos, la administración, representación y gestión de las suscripciones y reembolsos de los Fondos y las Sociedades de Inversión**.

Las Sociedades gestoras están sometidas a la **supervisión** de la **Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV)** **quién deberá autorizar**, con carácter previo, la creación de una SGIIC. Una vez constituidas, para dar comienzo a su actividad, deberán **inscribirse en el Registro Mercantil** y en el correspondiente registro de la **Comisión Nacional del Mercado de Valores**. La **autorización de creación** de una Sociedad Gestora corresponde al Ministerio de Economía y Hacienda.

La **relación de sus socios** habrá de ser conocida públicamente, teniendo, en su caso, sus acciones carácter nominativo.

Las **personas que tengan encomendada su dirección, gestión o representación** no podrán realizar funciones similares en las entidades cuyos títulos formen parte de las carteras y patrimonios administrados por dichas sociedades gestoras, salvo que sometan esta circunstancia al régimen de publicidad que se establezca reglamentariamente.

2.2. Regulación

Título IV de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva. Reglamento RD 1082/2012, de 13 de julio.

2.3. Funciones

a) **Seleccionar los valores** que deban integrar el *Fondo*, de acuerdo con lo previsto en su Reglamento, y **ordenar al Depositario compra y venta de valores**.

b) **Llevar la contabilidad** del *Fondo*, con la debida separación de la Sociedad Gestora.

c) **Determinar el valor** de las *participaciones* y efectuar el reembolso de las mismas.

d) **Emitir**, en unión del Depositario, los **certificados de participación en el Fondo y demás documentos** establecidos. El **Depositario**, es la entidad encargada de la **custodia de los valores o activos adquiridos por el fondo de inversión**, así como de la **vigilancia de la gestión** de la Sociedad Gestora. Pueden ser depositarias las entidades de crédito (bancos, cajas de ahorro y cooperativas de crédito), la Confederación Española de Cajas de Ahorros y las Sociedades y Agencias de Valores.

2.4. Tipos

- Sociedades gestoras de Fondos de Inversión Colectiva de carácter financiero.
- Sociedades gestoras de Sociedades de Inversión Colectiva de carácter variable.
- **Sociedades gestoras de Fondos de Inversión Inmobiliaria.**
- **Sociedades gestoras de Sociedades de Inversión Inmobiliaria.**

3. SEGIPSA

La Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, S.A. (SEGIPSA) es una sociedad estatal mercantil (100% capital público de la DGPE), declarada por ley medio propio instrumental y servicio técnico de la AGE y de los poderes adjudicadores dependientes de ella, pudiendo encomendar directamente todo tipo de trabajos sobre bienes o derechos integrantes de patrimonios públicos o susceptibles de serlo y que una vez encomendados son realizados por SEGIPSA con sujeción al derecho privado.

Encomienda: encargos que recibe SEGIPSA cuyo procedimiento específico figura en la Disposición Adicional Décima de la Ley 33/2003 LPAP y que quedan excluidas del TRLCSP . En su ejecución SEGIPSA utilizará sus medios personales y técnicos o bien, adjudicará los contratos que sean necesarios acudiendo, en este caso, a la contratación externa sin más limitaciones que las que se deriven de la sujeción a lo previsto en la Disposición Adicional Décima y en los artículos 189 a 191 del TRLCSP.

III. LABORES DE INVENTARIO

Nota: conviene estudiar este epígrafe conjuntamente con el temas 20 del bloque VII del oral, en lo relativo al Inventario General de Bienes y Derechos del Estado.

1. DEFINICIÓN DE INVENTARIO:

El inventario es una relación detallada, ordenada y valorada de los elementos que componen el patrimonio de una empresa o persona en un momento determinado.

- Es detallada porque se especifican las características de cada uno de los elementos que integran el patrimonio.
- Es ordenada porque agrupa los elementos patrimoniales en sus cuentas correspondientes y las cuentas en sus masas patrimoniales.
- Es valorada porque se expresa el valor de cada elemento patrimonial en unidades monetarias.

Se trata de un instrumento de conocimiento, descripción y protección preventiva, que permite el control y planificación de una correcta y eficaz política de gestión patrimonial. Además del objetivo contable, presenta otros como la identificación, localización, descripción, clasificación, valoración, protección, realización de estudios especializados, ser un documento de referencia, herramienta de gestión o certificación de la existencia de algo.

2. LABORES DE INVENTARIO

El término **“labores de inventario”** es un término procedente de la literatura empresarial y relacionado directamente con la producción de bienes, por lo que en la gestión de un patrimonio inmobiliario tiene una aplicación más acotada, sólo cuando nos referimos a la explotación de inmuebles en términos empresariales, como por ejemplo inmuebles destinados a uso turístico, como hoteles, apartamentos, etc., en que es necesario la utilización de determinados productos, útiles, suministros, etc. para el adecuado mantenimiento y explotación de los inmuebles.

Entre las labores de inventario destacamos: **alta o incorporación, traslado, traspaso, baja, rectificación o**

mantenimiento.

En el caso de que los inventarios no se refieran a los bienes y servicios que ofrezca una sociedad, sino al patrimonio inmobiliario de la misma, sea pública o privada, este inventario deberá contener una **relación ordenada de los bienes inmuebles, con indicación de sus datos fundamentales**, como pueden ser su antigüedad, estado de conservación, destino actual y anteriores, valor de mercado y, en general, todos aquellos que permitan, por un lado, conocer el valor del patrimonio de la sociedad y, por otro, proceder a la correcta gestión de este patrimonio.

3. CONTENIDO DE INVENTARIOS DE CARÁCTER PATRIMONIAL:

El contenido de inventarios de carácter patrimonial está constituido por los bienes y derechos integrantes de su inmovilizado.

Inmovilizado: Es el conjunto de elementos patrimoniales, tangibles y no tangibles, reflejados en el activo con carácter permanente y que no están destinados a la venta, sino a la producción de bienes y servicios como objeto de la actividad propia del sujeto contable. Distinguimos:

- Inmovilizado Material (elementos tangibles: muebles e inmuebles).
- Inmovilizado Inmaterial (bienes intangibles y derechos susceptibles de valoración económica).

4. DIFERENCIAS CON CATÁLOGO/REGISTRO:

Un catálogo es un instrumento de agrupación o recopilación de conocimientos sobre una serie de bienes, objetos, ámbitos o actividades dotadas de una cierta homogenización, al mismo tiempo que es una herramienta para el legislador y el administrador para atribuir a aquellos bienes un régimen jurídico también homogéneo.

Por otro lado, un registro es un asentamiento legal y administrativo de los bienes.

5. ESPECIAL REFERENCIA AL INVENTARIO GENERAL DE BIENES Y DERECHOS DEL ESTADO

5.1. Regulación

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. En su artículo 6, apartado f, indica la obligación de identificación y control; en el 32.1 la obligación de formar inventario (con datos de identificación, situación jurídica y uso o destino); y en el 32.4 el contenido mínimo para inventarios patrimoniales de CCAA, EELL y EEDP vinculadas o dependientes: bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos.

En esta misma Ley, el artículo 32.2 señala que el Inventario General de Bienes y Derechos del Estado incluye **la totalidad de los bienes y derechos** que integran el Patrimonio del Estado con **excepción** de los adquiridos por los OOPP para devolverlos al tráfico jurídico patrimonial y de aquellos otros BBDD cuyo inventario e identificación corresponda a los departamentos ministeriales u OOPP del 33.3

5.2. Competencias

A cargo del Ministerio de Hacienda, llevanza por DGPE y unidades de gestión patrimonial de departamentos ministeriales y OOPP.

Según el artículo 33.2, la DGPE llevará directamente el inventario correspondiente a los siguientes bienes y derechos del Patrimonio del Estado, ya sean demaniales o patrimoniales:

- a) Los bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos.
- b) Los derechos de arrendamiento y cualesquiera otros de carácter personal en virtud de los cuales se atribuya a la Administración General del Estado el uso o disfrute de inmuebles ajenos.
- c) Los bienes muebles y las propiedades incorpóreas cuyo inventario no corresponda llevar a los departamentos ministeriales o a los organismos públicos dependientes de la Administración General del Estado o vinculados a ella.
- d) Los valores mobiliarios y los títulos representativos de acciones y participaciones en el capital de sociedades mercantiles, o de obligaciones emitidas por éstas.

5.3. La Central de Bienes Inventariables del Estado:

Es un **sistema de información** que actualmente se centra exclusivamente en los bienes inmuebles que, según la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, deben estar incluidos en él y cuyos objetivos funcionales son, básicamente, **facilitar la gestión** del Inventario de Bienes Inmuebles por parte de la Dirección General del Patrimonio del Estado y **proporcionar la información contable** de dicho inventario requerida por la Intervención General de la Administración del Estado, de la parte de dicho inventario que corresponde a la Administración General del Estado.

IV. POLÍTICAS DE OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS: INVERSIÓN, REINVERSIÓN Y DESINVERSIÓN

1. DEFINICIÓN DE ACTIVO INMOBILIARIO

Conjunto de bienes inmuebles y derechos sobre los mismos controlados económicamente por la empresa, resultantes de sucesos pasados, de los que es probable que la empresa obtenga beneficios económicos en el futuro. Forman parte del activo no corriente los elementos del inmovilizado y las **inversiones inmobiliarias**.

2. OBJETIVO

Facilita la obtención de liquidez que permite la reducción del endeudamiento y poder acometer nuevas inversiones. Reduce además los gastos corrientes en mantenimiento y otros conceptos.

3. INVERSIÓN INMOBILIARIA

3.1. Concepto

En finanzas, el capital privado inmobiliario (en inglés, *Private Equity Real Estate*) es considerado una clase de activo consistente en la inversión en capital o deuda con subyacente inmobiliario. Estas inversiones habitualmente suponen una estrategia de gestión activa desde un moderado reposicionamiento del activo, realquiler de propiedades, hasta el desarrollo de promociones inmobiliarias o grandes ámbitos urbanísticos.

Las inversiones son realizadas habitualmente a través de fondos de capital privado inmobiliarios (Fondos de Inversión Inmobiliaria), que son estructuras de inversión colectiva, que agrupan capital de diferentes inversores. Estos fondos habitualmente tienen una duración de diez años distribuidos en 2-3 años de inversión, durante los cuales se realizan las adquisiciones de activos, y unos periodos de gestión de los activos en los que mediante una gestión activa se crea valor hasta que finalmente este es realizado durante los últimos dos años, habitualmente llamados periodo de liquidación

Dentro de la gestión de inversiones inmobiliarias identificados tres **niveles**: la gestión de capital, la gestión de activos y la gestión inmobiliaria propiamente dicha.

- **Gestión de Capital** o también llamada Gestión de Fondos/ Inversiones: Con visión más estratégica, el gestor de fondos se encarga de las principales cuestiones relacionadas con los inversores y las inversiones: estructuración del fondo, definición del gobierno corporativo, relaciones con inversores, adquisiciones y ventas de activos, administración del fondo desde lanzamiento hasta la liquidación.

- **Gestión de Activos**: El gestor de activos se encarga de las diferentes disciplinas relativas a la gestión del activo inmobiliario desde el momento de la inversión hasta la venta. El proceso es esencialmente de naturaleza táctica. El *asset manager* supervisa y coordina las siguientes actividades: adquisición del inmueble, gestión inmobiliaria, alquileres, reporting financiero y operativo (incluyendo presupuestos operativos), valoraciones, auditorías, revisiones de mercado, contabilidad y refinanciaciones y ventas de activos.

- **Gestión Inmobiliaria**: El Gestor Inmobiliario se encarga de la gestión operativa de los inmuebles. Es la gestión del equipamiento, instalaciones, y los activos físicos. La gestión inmobiliaria, engloba los procesos, sistemas y recursos humanos necesarios para gestionar el ciclo de vida de los inmuebles incluyendo adquisición, control,

contabilidad, mantenimiento, utilización y venta.

3.2. Estrategias de inversión

Los fondos de capital privado inmobiliario, siguen generalmente tres tipos de estrategias de inversión: Core y Core-plus, Valor añadido y finalmente estrategias de inversión Oportunistas.

- **Core y Core Plus:** Es una estrategia de ratios riesgo/rentabilidad moderados. El fondo habitualmente invertirá en propiedades "core" aunque algunas de ellas requerirán ciertas mejoras. Por propiedades core, nos referimos a aquellos inmuebles bien ubicados, de construcción reciente y con un alto nivel de ocupación de inquilinos cuya calidad crediticia sea alta. La rentabilidad en estas inversiones es obtenida principalmente por unos ingresos recurrentes de alquileres y una baja plusvalía cercana a la inflación.

- **Valor Añadido o ValueAdded:** Es una estrategia de inversión de ratio riesgo/rentabilidad medio-alto. Esta estrategia requiere comprar un inmueble, mejorarlo de alguna forma (reformas, cambio de inquilinos, etc.) y su venta en el momento oportuno generando una plusvalía. Los inmuebles son considerados "Valor Añadido" cuando presentan problemas operacionales o de gestión, requieren mejoras físicas y o sufren de restricciones de capital o deuda.

- **Oportunista:** Esta es una estrategia de ratio riesgo/rentabilidad alto. Los inmuebles requerirán de un alto grado de mejoras. Estas estrategias pueden conllevar inversiones en promociones, en suelo, incluso suelo agrícola y en inmuebles centrados en nichos de mercado.

3.3. Finalidad de las inversiones

En cuanto a la **finalidad** de las inversiones que se realicen, ésta puede responder a alguna de las siguientes:

- **Inversiones estratégicas.** Tienen por objeto la reducción de riesgos para el titular del patrimonio, tratando de colocarse el propietario en el sector de inmuebles con mayor futuro, tratando de evitar la competencia, etc.

- **Inversiones de expansión.** O bien para incrementar el patrimonio del fondo o sociedad de inversión, o bien para acompañar al desarrollo geográfico de una determinada empresa.

- **Inversiones de renovación.** Su objeto es el de sustituir aquellos inmuebles obsoletos que supongan un gasto desproporcionado o innecesario, por otros cuyo comportamiento sea más eficiente.

- **Inversiones de modernización.** Al igual que las inversiones de renovación, se trata de incrementar la eficiencia de los inmuebles. En este caso, y a diferencia de las inversiones de renovación, se trata de mejorar las cualidades de un determinado inmueble, no de sustituirlo por otro.

4. REINVERSIÓN

La Real Academia de la Lengua define reinversión como la aplicación de los beneficios de una actividad productiva al aumento de su capital.

Tal y como se ha indicado anteriormente, la mayoría de los ciclos de inversión inmobiliaria suelen tener una duración prevista, en torno a 10 – 15 años. Esto no significa necesariamente que la sociedad o fondo de inversión no pueda perdurar en el tiempo, sino que la estrategia seguida respecto a una serie de activos inmobiliarios suele tener esa duración.

Dentro del plazo indicado, en general los primeros 2 o 3 años suelen estar dedicados al estudio de posibles adquisiciones – y a la propia adquisición - de activos inmobiliarios que encajen en la estrategia definida. El resto del ciclo de duración consiste normalmente en realizar acciones para incrementar la rentabilidad de estos activos y, en ocasiones, en incrementar la cartera inmobiliaria con nuevos activos. Estas nuevas adquisiciones suelen financiarse mediante la reinversión de beneficios ya obtenidos.

5. DESINVERSIÓN

Los procesos de desinversión consisten en liquidar (es decir, convertir en capital) los activos (o parte de los mismos) que componen una cartera inmobiliaria. Los motivos pueden ser varios.

En primer lugar, una empresa puede ver incrementado su patrimonio inmobiliario súbitamente en un número considerable de inmuebles, como consecuencia de procesos de fusión, sucesión o de concentración empresarial.

Este incremento no previsto del patrimonio inmobiliario también puede deberse al cobro de deudas, en los casos en los que el deudor pueda o deba transmitir la propiedad de un inmueble al no poder hacer frente a vencimientos pendientes. Es el caso habitual de las ejecuciones hipotecarias.

Otro motivo habitual de desinversión es el del fracaso de una estrategia de inversión.

Los procesos de desinversión suelen repetirse periódicamente en grandes entidades, sobretodo del sector bancario. Estos se producen en escenarios económicos adversos, en los que la banca acaba asumiendo la titularidad de un número muy significativo de inmuebles, en un momento en el que el mercado inmobiliario se ralentiza o, incluso, decrece. En estos momentos es imprescindible para la entidad estudiar minuciosamente un plan ordenado de desinversión, que permita reducir su cartera inmobiliaria de forma paulatina, ya que una venta precipitada de un número significativo de inmuebles repercutiría negativamente en el precio del resto de inmuebles de su propia cartera.

Estos procesos de desinversión han cobrado tal importancia que existen empresas que se dedican principalmente a su diseño y ejecución. Actualmente las operaciones de desinversión en activos inmobiliarios, se generalizan en el marco del corporate real estate, especialmente en operaciones de "sale & leaseback" pactadas según contrato. De esta manera a nivel corporativo, la imagen de la empresa no se ve afectada además de obtener una liquidez añadida beneficiosa para reducir deuda. En época de crisis, se aprecia una tendencia del sector bancario, empresarial y AAPP.

6. OPTIMIZACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO ESTATAL

La **Comisión para la reforma de las Administraciones Públicas (CORA)** creada en octubre de 2012 para liderar la reforma de las Administraciones Públicas iniciada en noviembre de 2011, impulsa una serie de medidas para la optimización patrimonial. El **Plan de Racionalización y Utilización Eficiente del Patrimonio Inmobiliario del Estado (PRUEPIE)**, presentado en Consejo de Ministros el 9 de julio de 2012. Dicho Plan (2013-2015) contiene cinco líneas de acción que tienen como objetivo principal la puesta en valor de los bienes del patrimonio estatal, procurando la movilización de los inmuebles ociosos a través de la utilización tendente al "pleno uso" o de su enajenación, con un plan de ventas (desinversión) de 15.000 inmuebles.

La **ley 33/2003**, en su título VI (coordinación y optimización de la utilización de edificios administrativos), dedica su artículo 160 a la definición de la optimización, indicando que se trata de un conjunto de análisis técnicos y económicos sobre inmuebles existentes, de previsión de la evolución de la demanda inmobiliaria por los servicios públicos, de programación de la cobertura de necesidades y de intervenciones de verificación y control, que tienen por objeto identificar, en un ámbito territorial o sectorial determinado, la mejor solución para satisfacer las necesidades contrastadas de edificios de uso administrativo en el ámbito geográfico o sectorial considerado, con asunción de las restricciones económicas, funcionales o de naturaleza cultural o medioambientales que se determinen.

V. LA GESTIÓN DE SERVICIOS INTEGRADOS (FACILITY MANAGEMENT)

1. DEFINICIÓN

El término **facility management** se refiere a la gestión integral de los inmuebles y de los servicios asociados a los mismos.

El término **facility management** es similar al de 'gestión de propiedad', pero a menudo se aplica solamente a grandes propiedades o propiedades comerciales en las que la gestión y el funcionamiento es más complejo. Algunos de estos aspectos se pueden mantener con los programas informáticos de gestión de datos avanzada.

Según la normativa Europea en **Facility Management 15221/1**, el **Facility Management** se define como "la gestión de inmuebles y servicios soporte".

Todas las organizaciones, públicas o privadas, utilizan inmuebles, activos y servicios asociados a los mismos, para apoyar sus actividades principales; a través de la coordinación de estos activos y servicios, utilizando su experiencia en gestión e introduciendo cambios en los ámbitos de la organización. El **Facility Management** presta su experiencia para

actuar de una manera dinámica y cumplir con todos los requisitos. Esta gestión se realiza igualmente para optimizar los costes y el funcionamiento tanto de los inmuebles como de los servicios.

2. OBJETIVOS

El *facilitymanagement* es una disciplina que se encuentra desde sus inicios inmersa en multitud de cambios debido al apoyo que ofrece a las organizaciones para facilitar la **reducción de costes y el aprovechamiento máximo** de los activos y espacios.

La disminución de costes, dentro del entorno del *facilitymanagement*, se impulsa a través de la inversión en la mejora de la gestión. Precisamente dentro del sector empresarial, un volumen importante de costes está representado por el **uso de los espacios, el mantenimiento de los activos, el consumo de energías y desgaste de las infraestructuras**.

Así, la optimización de todos estos elementos resulta clave en el ciclo de mejora del rendimiento económico. Los procesos de mantenimiento resultan cada vez más importantes para alargar los ciclos de vida de los activos y evitar fallos e incidencias que ocasionan un alto coste a las organizaciones, tanto por el tiempo de parada del activo como por el coste de reparación, que siempre es más elevado que los costes de mantenimiento.

De esta forma, además de los procesos habituales de mantenimiento preventivo y correctivo se comienzan a desarrollar herramientas que permiten definir planes de mantenimiento operativo (que desarrolla tareas que permiten mantener un activo no solo funcionando, si no en un estado óptimo) o mantenimiento basado en el estado (que inicia los planes de mantenimiento dependiendo del estado de la máquina y no a una periodicidad arbitraria) que permiten alargar los ciclos de vida de los activos, disminuyendo el número y la gravedad de incidencias, y a la larga, reducir los costes derivados de ellos. Por otra parte cada vez cobra más importancia la correcta gestión de los espacios de trabajo. Un espacio bien aprovechado y distribuido racionalmente permite reducir los costes de ocupación, además de aumentar la satisfacción y productividad de los empleados que disponen de un lugar de trabajo agradable y adaptado a sus necesidades.

El objetivo final es disponer de un escáner real de las infraestructuras de la organización para conocer, actuar y mejorar su estado con el objetivo de lograr un real ahorro de costes.

3. SERVICIOS INTEGRADOS

Los servicios integrados en el facility management suelen dividirse en *hardservices* y *softservices*.

- Los *HARDSERVICES* son aquellos que **tienen relación con el estado físico de los edificios**. Por lo tanto, su cometido es que instalaciones como las de detección y extinción de incendios, el aire acondicionado o la iluminación de un inmueble funcionen de forma eficaz, fiable, segura y legal.

En relación con la gestión de los *hardservices*, cobra especial relevancia el modelado de información de construcción, conocido por su acrónimo inglés **BIM** (BuildingInformationModeling), también llamado modelado de información para la edificación. En esencia, consiste en el proceso de generación y gestión de datos del edificio a lo largo de su ciclo completo de vida, utilizando software dinámico de modelado de arquitectura en tres dimensiones y en tiempo real, para disminuir la pérdida de tiempo y recursos en el diseño y la construcción.

Este proceso produce el modelo de información del edificio, que abarca la geometría del edificio, las relaciones espaciales, la información geográfica y, lo que es más importante para la gestión del inmueble, una gran cantidad de información relativa a las propiedades de sus componentes empleados en la ejecución de la obra y de las instalaciones con las que cuenta.

Un modelo BIM fiel al edificio construido, combinado con herramientas de gestión de servicios, permiten minimizar los costes de mantenimiento y reparación de los inmuebles.

- Los *SOFTSERVICES* hacen referencia a aquellas actividades en las que el elemento principal son los **recursos humanos**. Entre ellos, encontramos actividades como asegurarse de que se haga la limpieza del edificio de forma regular, o controlar el trabajo de los contratistas (por ejemplo, constructores, electricistas).

5. TIPOS DE MANTENIMIENTO

- **Correctivo**: corregir los defectos

- **Preventivo:** mantener un nivel de servicio determinado. Sistemático.
- **Predictivo:** conocer el estado mediante el conocimiento de los valores de determinadas variables. Tipo tecnológico.
- **Mantenimiento Cero Horas (Overhaul):** dejar el equipo a Cero horas de funcionamiento, es decir, como si el equipo fuera nuevo. En estas revisiones se sustituyen o se reparan todos los elementos sometidos a desgaste.
- **Mantenimiento En Uso:** es el mantenimiento básico de un equipo realizado por los usuarios del mismo.

6. LA FIGURA DEL FACILITY MANAGER

6.1. Funciones

- Espacios. Establecer la planificación del uso de los espacios.
- Coordinación. Organizar los proyectos de construcción y reformas, mudanzas y reubicación de inmuebles
- Gestión. Administrar de forma estratégica todos los inmuebles y servicios relacionados con el funcionamiento de las infraestructuras.
- Planificación. Provisionar los servicios necesarios a los clientes internos.
- Supervisión. Coordinar las funciones transversales a todos los servicios, incluyendo sostenibilidad, gestión de calidad y gestión de riesgos.

6.2. Aportación

- Comunicación. Actúan como puntos únicos de contacto para todos los servicios definidos en un acuerdo de gestión de los inmuebles.
- Costes. Mejora del rendimiento y reducción de costes.
- Conflictos. Disminución de los conflictos entre los proveedores de servicios.
- Integración. Unificación y coordinación de todos los servicios de apoyo.
- Sostenibilidad. Mejora de la sostenibilidad de la organización y de la eficiencia de las actividades y de los procesos de gestión de inmuebles

7. LAS OFICIALÍAS MAYORES

En relación al Facility Management en materia de gestión del patrimonio de la AGE, cabe hacer referencia a las Oficilías Mayores.

La Oficialía Mayor es una unidad presente en todas las estructuras ministeriales cuyas competencias se asimilan al concepto más moderno de Facility Management, entendiéndolo como tal la disciplina que engloba diversas áreas para asegurar y gestionar el mejor funcionamiento de los inmuebles y sus servicios asociados, mediante la integración de personas, espacios, procesos y las tecnologías propias de los inmuebles.

VI. ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y SALE&LEASE BACK

1. ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

1.1. Definición

El arrendamiento financiero (*leasing*) es un contrato de alquiler donde un arrendador (persona u entidad) cede el uso de un bien inmovilizado a un arrendatario, quién tendrá la obligación de realizar un pago único o una serie de pagos constantes al arrendador hasta la finalización del contrato, momento en el cual tendrá la opción de compra del bien arrendado. Dicho de otro modo, el arrendador traspasa el derecho a usar un bien a un arrendatario, a cambio del pago de rentas de arrendamiento durante un plazo determinado, al término del cual el arrendatario tiene la opción de comprar el bien arrendado pagando un precio determinado, devolverlo o renovar el contrato.

En efecto, vencido el término del contrato, el arrendatario tiene la facultad de adquirir el bien a un precio determinado, que se denomina «residual», pues su cálculo viene dado por la diferencia entre el precio originario pagado por el arrendador (más los intereses y gastos) y las cantidades abonadas por el arrendatario al arrendador. Si el arrendatario no ejerce la opción de adquirir el bien, deberá devolverlo al arrendador, salvo que el contrato se prorrogue.

1.1. Características del contrato de leasing

Este contrato tiene una serie de atributos que lo distinguen:

1. Como más arriba se ha dicho, al finalizar el contrato, el arrendador financiero está obligado a ofrecer a su cliente (arrendatario financiero) la posibilidad de adquirir el bien. Esta nota no se comparte con el contrato de arrendamiento, aunque pueda tener características similares al leasing.
2. No puede calificarse como un contrato de arrendamiento o una variedad del arrendamiento, ya que la función del contrato mercantil de *leasing* no es tanto ceder el uso de un bien (mueble o inmueble), cuanto financiar la posibilidad de explotarlo o disfrutarlo, como una alternativa al préstamo de dinero o a otros contratos de financiación.
3. Durante toda la vida del contrato, la entidad de *leasing* (arrendador financiero) mantiene la titularidad sobre el bien objeto del contrato, aunque no responde de los vicios que pueda aquejar al bien, es el arrendatario financiero (el usuario), quien corre con los deterioros y la pérdida del susodicho bien.
4. El *leasing* no es un préstamo de uso (contrato que se denomina comodato), aunque también se asemeje a él. En el préstamo de uso no se da la percepción de emolumento alguno, según el art. 1741 del Código Civil español.
5. En el Derecho español, el contrato de *leasing* no es desconocido, pero no existe una regulación sustantiva sobre él y su regulación se encuentra fraccionada en varios cuerpos legales. Por ejemplo, la Disposición Adicional Séptima de la Ley de Disciplina e Intervención de la entidad de Crédito, la Disposición Adicional Primera de la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles, Ley 28/1998 de 13 de julio, o el derogado art. 128 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto de Sociedades (actualmente sustituido por el art. 115 del texto refundido vigente de la Ley del Impuesto de Sociedades -R.D. Legislativo 4/2004-)
6. Como norma general, este contrato lleva aparejada una cláusula por la cual el cliente está obligado a soportar las inspecciones que sobre el bien desee hacer el propietario del mismo (entidad arrendadora de leasing), e igualmente, el cliente está obligado a pagar a su costa un seguro al que le obliga la entidad de leasing.
7. Frente al incumplimiento del cliente, la entidad de leasing podrá ejercer acciones declarativas o ejecutivas (si cuenta con un título de esta naturaleza para ejercitar su derecho). Además puede resolver el contrato e instar al juez, a través de un corto procedimiento procesal, la recuperación del bien objeto del contrato. Todo ello, sin perjuicio de que el cliente haga valer otras pretensiones relativas al contrato de leasing en el procedimiento declarativo que corresponda.
8. Si el arrendatario financiero fuere declarado en concurso de acreedores, la entidad de leasing, como propietaria del bien, puede interponer su «tercería de dominio».
9. Contiene distintas ventajas de carácter fiscal para las empresas ya que es la entidad de leasing la que hace frente al pago de los impuestos indirectos (IVA e IGIC) de la adquisición del bien que no son repercutidos al arrendatario financiero para el cálculo de las cuotas, ya que el impuesto que recae sobre estas cuotas (IVA o IGIC) para el arrendatario financiero no se debe a la adquisición del bien sino al servicio de arrendamiento del mismo.

Hay dos tipos de costos de *leasing*, uno es el coste de depreciación que es el más caro de estos dos factores y el coste del préstamo del dinero (es el coste financiero que varía según el tipo de interés aplicable por la entidad arrendadora).

El coste del leasing será un interés más el cálculo de la amortización del equipo; dicho coste resulta muy adecuado para empresas con poco capital, además de las ventajas fiscales que tiene.

1.2. Ventajas del LEASING INMOBILIARIO

- Ventaja financiera-fiscal del leasing: la amortización fiscal acelerada del bien. No se desgrava más, se desgrava antes (10 años frente a 33-50)
- Financia el IVA sin coste por aplazamiento. El IVA por la adquisición lo paga la entidad de leasing. El arrendatario paga el IVA que recae sobre las cuotas (menor al de los inmuebles)
- El leasing te financian el 100% de la operación, algo habitual aunque en ocasiones pueden financiarte un importe menor.
- Suele ser una de las modalidades más adecuadas de leasing para ejecutar un lease - back.

1.3. Inconvenientes del LEASING INMOBILIARIO

- **Rigidez de plazos:** mínimo legal de **10 años para los leasing inmobiliarios**.
- **No caben las amortizaciones parciales** de los préstamos, pero si las cancelaciones totales anticipadas, aunque habrá que tener cuidado con su impacto fiscal (perdida de las ventajas ligadas con el leasing).
- **No somos propietarios del inmueble**, si bien a efectos de subvenciones nos suelen equiparar.
- El leasing, para que tenga sentido financiero-fiscal, impone un calendario de pagos rápido, lo que **exige una buena tesorería**.

2. SALE&LEASE BACK

2.1. Definición

Las operaciones de *sale & lease back* o compra con arrendamiento posterior (SLB) consisten, en esencia, en que el propietario de un activo o grupo de activos inmobiliarios los transmite, permaneciendo en la posesión de dichos activos como arrendatario en virtud de un contrato de arrendamiento que se firma inmediatamente después de la transmisión entre el comprador-arrendador y el vendedor-arrendatario

2.3. Ventajas

Las **ventajas** del SLB para ambas partes son claras: el vendedor-arrendatario obtiene una tonificante inyección de liquidez, asegura la continuación de la actividad bajo la protección del nuevo arrendamiento y puede dar de baja en su balance los activos transmitidos. El comprador-arrendador, por su parte, adquiere un activo atractivo, normalmente a un precio inferior al que resultaría en otro momento del mercado y (en la estructura típica de esta figura) pacta que el arrendatario asuma todos los costes de mantenimiento del inmueble, impuestos, primas de seguros y cualesquiera otros gastos derivados de la propiedad y el uso del inmueble, de tal manera que la renta que perciba el arrendador sea totalmente neta.

De aquí deriva otra de las características habituales del SLB, como es el carácter eminentemente financiero de la inversión que realiza el comprador del inmueble: es decir, el comprador pretende asegurar un flujo de rentas apuntalado por la solvencia del arrendatario y, a la vez, no verse afectado por las vicisitudes de una relación arrendaticia a largo plazo. A los efectos del nuevo propietario, su adquisición es de carácter más financiero que inmobiliario: ha comprado un activo generador de una rentabilidad que debe mantenerse y prolongarse en el tiempo sin interrupciones ni alteraciones. Este rasgo, precisamente, es el que permitirá al comprador obtener la financiación necesaria para la adquisición, ya que serán esa certeza en la continuidad de los pagos de renta y la ausencia de obligaciones de pago para el arrendador las que justificarán el préstamo bancario imprescindible. Existe en la actualidad una propuesta de reforma del tratamiento contable de estas operaciones, por la que se debería contabilizar como deuda el valor de los compromisos futuros sobre alquileres operativos, propuesta que de ser definitivamente aprobada podría tener efectos relevantes sobre las operaciones ya realizadas y las futuras.

2.4. Actualidad

El contexto actual de dificultades de financiación, falta de liquidez y necesidad de encontrar recursos sin renunciar al normal desarrollo de la actividad hace que las fórmulas de SLB puedan continuar protagonizando la esperada reactivación del sector. La flexibilidad de la estructura permite que recurran a ella no sólo en las entidades que tradicionalmente han empleado esta fórmula (financieras y propietarios de hoteles), sino otros operadores industriales de cualquier sector (como cadenas de distribución o centros sanitarios) e incluso administraciones públicas.

2.5. Especial referencia al SLB en las AAPP

- Artículo 131 de la Ley 33/2003 LPAP: admite expresamente las operaciones de SLB con relación a bienes patrimoniales del Estado mediante su transmisión a terceros, de manera que el Estado continúe ocupándolos en alquiler en régimen de Derecho privado.
- Artículo 33.2 de la LPAP: No obstante, **podrá acordarse la enajenación de bienes del Patrimonio del Estado con**

reserva del uso temporal de los mismos cuando, por razones excepcionales, debidamente justificadas, resulte conveniente para el interés público. Esta utilización temporal **podrá instrumentarse a través de la celebración de contratos de arrendamiento o cualesquiera otros que habiliten para el uso de los bienes enajenados**, simultáneos al negocio de enajenación y sometidos a las mismas normas de competencia y procedimiento que éste”.