



La Contabilidad de una Promoción Inmobiliaria



CUADERNOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO

2023/98

Edición 1ª

Antonio Caparros Navarro

Juan Fernández Caparros

(Prayde Gestión, SL)

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

ÍNDICE

98.1.- EMPRESAS PROMOTORAS INMOBILIARIAS	5
98.2.- LEGISLACIÓN APLICABLE A LA CONTABILIDAD	7
98.2.1.- PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD	7
98.2.2.- NORMAS DE ADAPTACION A EMPRESAS INMOBILIARIAS	7
98.3.- CUENTAS ANUALES	10
98.3.1.- CONTENIDO	10
98.3.2.- PRINCIPIOS CONTABLES (3º)	10
98.3.3.- ELEMENTOS DE LAS CUENTAS ANUALES (4º)	12
98.4.- EL BALANCE	13
98.4.1.- ORDENACION DE LAS CUENTAS DEL BALANCE	13
98.4.2.- PATRIMONIO NETO Y PASIVO	15
98.4.2.1.- PATRIMONIO NETO	18
98.4.2.2.- PASIVO NO CORRIENTE	18
98.4.2.3.- PASIVO CORRIENTE	19
98.4.3.- ACTIVO	20
98.4.3.1.- DEFINICIONES DEL PGC	23
98.4.3.2.- INMOVILIZADO	23
98.4.3.3.- CIRCULANTE	24
98.5.- PECULARIDADES DEL SECTOR INMOBILIARIO	25
98.5.1.- REGISTRO DE INMUEBLES	25
98.5.2.- AMORTIZACIONES Y PROVISIONES	26
98.5.3.- EXISTENCIAS	27
98.5.3.1.- COSTES DE LAS OBRAS EN CURSO	27
98.5.3.2.- REGISTRO DE COMPRAS	27
98.5.3.3.- ADQUISICIONES EN REGIMEN DE APORTACION	28
98.5.3.4.- ADQUISICIONES DE EDIFICIOS POR COBRO DE CREDITOS	28
98.5.4.- REGISTRO DE INGRESOS Y VENTAS	28
98.5.4.1.- FASES DE LAS VENTAS	29
98.5.4.2.- ASIENTOS CONTABLES DE LAS VENTAS	31
98.5.5.- REGISTRO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS SUBROGABLES	31
98.5.6.- REGISTRO DE LA CARTERA DE CLIENTES	32
98.5.7.- PROVISION PARA INSOLVENCIAS	32
98.5.8.- CERTIFICACIONES Y RELACIONES CON EL CONTRATISTA	33
98.5.9.- GASTOS FINANCIEROS (INTERESES INTERCALARIOS)	34
98.6.- CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	35
98.6.1.- PARTIDAS DEL DEBE (A-GASTOS)	35
98.6.2.- PARTIDAS DEL HABER (B-INGRESOS)	35
98.6.3.- RESULTADO DEL EJERCICIO	35
98.6.4.- BALANCE DE SITUACION	37
98.6.4.1.- EJEMPLO DE BALANCE DE UNA PROMOCION INMOBILIARIA	38

CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.

- Activo
- Arrendamiento
- Asiento contable
- Balance
- Capital social y suscrito
- Clientes
- Créditos
- Contratistas
- Contabilización
- Deterioros
- Desembolsos de capital
- Edificios
- Efectivo
- Existencias
- Gastos
- Ingresos
- Intereses
- Préstamos
- Provisiones
- Patrimonio neto
- Pasivo
- Reservas
- Resultados del ejercicio actual y anteriores
- Solares
- Terrenos
- Variación de existencias
- Venta de edificios adquiridos
- Venta de edificios terminados
- Viviendas

SINOPSIS. -

Este cuaderno tiene por objeto tratar las cuentas anuales del ejercicio dentro del Plan General de contabilidad para las empresas dedicadas a la promoción inmobiliaria

El nuevo Plan General contable de 2018 está vigente pero la orden por la que se aprueba el Plan General de las empresas inmobiliarias no está derogado

No tenemos más remedio que adaptar al nuevo Plan General contable con las normas que no interfieren a las empresas inmobiliarias

Revisaremos las cuentas de activo y pasivo, la cuenta de resultados y las peculiaridades de las promociones inmobiliarias a tener en cuenta en su contabilidad

Pensamos en el caso, no tan extraño, de que la sociedad tuviera una sola promoción inmobiliaria. Y así veremos más claramente los matices a tener en cuenta

Todo ello se aplica también al caso de una sociedad mercantil que tuviera otras actividades, inmobiliarias o no, simultáneamente en el ejercicio

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno N.º 98.- Créditos Inmobiliarios

Cuaderno N.º 99.- Licencias de Actividad y Apertura

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

[Índice de los CPI, por Temas](#)

98.1.- EMPRESAS PROMOTORAS INMOBILIARIAS

El concepto económico – jurídico de empresa es toda organización de medios humanos y técnicos para realizar una actividad.

Una sociedad es la agrupación de personas que ponen en común trabajo o dinero u otros medios para lograr que funcionen como una empresa con el objetivo de lograr un lucro que puede ser material o social.

En España existen tres acepciones que determinan, en general, la actividad promotora de cada una de ellas:

A) Inmobiliaria, es la agencia de intermediación que pone en contacto a los propietarios o promotores que quieren vender o alquilar sus productos con los clientes que los quieren comprar o alquilar. No es el objeto de este CPI

B) **Empresa Promotora Inmobiliaria**, que tienen por objeto social alguno o todos de los siguientes

- Promocionar los terrenos rústicos no protegidos y los terrenos sin urbanizar dotándolos de aprobación de planeamiento urbanístico y de la ejecución del mismo y de su urbanización hasta convertirlos en solares
- Ejecutar las promociones inmobiliarias para su venta o alquiler
- Rehabilitar edificios
- Existentes para venta y alquiler
- Prestar servicios a otras empresas relacionados con la edificación o promoción

C) **Empresa Gestora de Promociones Inmobiliarias**, que es la que a cambio de unos honorarios previamente pactados, se encarga de la gestión integral desde la adquisición del solar y la transformación del terreno en solar, de construir un edificio para su adjudicación a los asociados en el caso de una Comunidad de Propietarios o de los socios en el caso de una Cooperativa de Viviendas.

El marco legal del promotor inmobiliario como tal se encuadra dentro de los agentes de la edificación que enumera la [Ley 38/1999](#) de 5 de noviembre de **Ordenación de la Edificación** (LOE)

Según el **Artículo 9. El promotor.**

1. Será considerado **promotor**

- **cualquier persona, física o jurídica**, pública o privada, que, individual o colectivamente,
- **decide, impulsa, programa y financia,**
- **con recursos propios o ajenos**, las obras de edificación
- **para sí o para su posterior enajenación**, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

2. Son **obligaciones** del promotor:

a) Ostentar sobre **el solar la titularidad** de un derecho que le faculte para construir en él.

b) **Facilitar la documentación e información** previa necesaria para **la redacción del proyecto**, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.

c) **Gestionar y obtener las preceptivas licencias** y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.

d) **Suscribir los seguros** previstos en el artículo 19.

e) **Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada**, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.

Normalmente la figura de un promotor inmobiliario adopta la forma de persona jurídica bajo las siglas de **SL, sociedad de responsabilidad limitada**, que es la más frecuentes, **SA, de responsabilidad anónima**, si piensa cotizar en bolsa, o más escasamente **sociedad comanditaria por acciones**

Son todas ellas sociedades de capital cuyas características hemos revisado en los CPI 34 y 37

En los próximos capítulos veremos las obligaciones desde el punto de vista contable que tienen estas sociedades

SIGUE HASTA 41 PAGS

Autores

Antonio Caparrós Navarro.
(† 2021)



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

Juan Fernández Caparrós.



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

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

[Índice de los CPI, por Temas](#)

También Co Autores de:

- Blog [“Viabilidad de la Promoción Inmobiliaria”](#)
- Blog [“CUADERNOS DEL PROMOTOR Y DIRECTIVO INMOBILIARIO”](#)
- “
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestinmo, inmosuelo, inmoalquiler, inmoexterior, inmofase**, etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro **“Manual de Gestión Inmobiliaria”**, 7ª ed. Del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos