



## ORDEN DE 28 DE DICIEMBRE DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS.

### Sumario:

- PRIMERO.
  
- SEGUNDO.
  
- DISPOSICIÓN TRANSITORIA.
  
- DISPOSICIÓN FINAL.
  
- **NORMAS DE ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS.**
  - Introducción.
  
  - **SEGUNDA PARTE. CUADRO DE CUENTAS.**
    - Grupo 1. Financiación básica.
    - Grupo 2. Inmovilizado.
    - Grupo 3. Existencias.
    - Grupo 4. Acreedores y deudores por operaciones de la actividad.
    - Grupo 5. Cuentas financieras.
    - Grupo 6. Compras y gastos.
    - Grupo 7. Ventas e Ingresos.
  
  - **TERCERA PARTE. DEFINICIONES Y RELACIONES CONTABLES.**
    - Grupo 1. Financiación básica.
    - Grupo 2. Inmovilizado.
    - Grupo 3. Existencias.

- **Grupo 4. Acreedores y deudores por operaciones de la actividad.**
- **Grupo 5. Cuentas financieras.**
- **Grupo 6. Compras y gastos.**
- **Grupo 7. Ventas e ingresos.**

○ **CUARTA PARTE. CUENTAS ANUALES.**

- **SECCIÓN I. NORMAS DE ELABORACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES .**
  
- **SECCIÓN II. MEMORIA.**
  
- **SECCIÓN III. MEMORIA ABREVIADA.**

○ **QUINTA PARTE. NORMAS DE VALORACIÓN.**

El artículo 8 de la Ley 19/1989, de 25 de julio, de reforma parcial y adaptación de la legislación mercantil a las Directivas de la Comunidad Económica Europea en materia de sociedades, y la disposición final segunda del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, autorizan al Ministro de Economía y Hacienda para que, a propuesta del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y mediante Orden, apruebe las adaptaciones sectoriales del Plan General de Contabilidad, cuando la naturaleza de la actividad de tales sectores exija un cambio en la estructura, nomenclatura y terminología de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, la disposición final primera del Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, prevé la aprobación por el Ministro de Economía y Hacienda, a propuesta del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, y mediante Orden, de las adaptaciones sectoriales del Plan General de Contabilidad, añadiendo además, que tales adaptaciones sectoriales se elaborarán tomando en consideración las características y naturaleza de las actividades del sector concreto de que se trate, adecuándose al mismo tanto las normas y criterios de valoración como la estructura, nomenclatura y terminología de las cuentas anuales.

A tales efectos y dadas las especiales características y la naturaleza de las operaciones y actividades que desarrollan las empresas inmobiliarias se constituyó en el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas un grupo de trabajo para adaptar el Plan General de Contabilidad al sector inmobiliario.

Las normas de adaptación elaboradas se estructuran al igual que el Plan General de Contabilidad en cinco partes, que van precedidas por una introducción en la que explican las principales características de la actividad inmobiliaria, así como las modificaciones introducidas en esta adaptación y su justificación.

*La primera parte, principios contables, no ha sufrido modificaciones respecto al Plan General de Contabilidad.*

*La segunda parte, cuadro de cuentas*, contiene los grupos, subgrupos y cuentas necesarias para reflejar contablemente sus operaciones, para ello se han habilitado cuentas específicas para las empresas inmobiliarias, otras se han modificado y en algún caso se han eliminado cuentas previstas en el Plan General de Contabilidad, sin perjuicio de que las empresas inmobiliarias, en los casos en que determinadas operaciones así lo exijan, puedan utilizarlas.

Para lograr que la normativa contable alcance un mayor grado de flexibilidad, el cuadro de cuentas no es obligatorio en cuanto a la numeración de sus cuentas y denominación de las mismas, si bien constituye una guía o referente obligado en relación con los epígrafes de las cuentas anuales.

*La tercera parte, definiciones y relaciones contables*, da contenido y claridad a las cuentas en virtud de las definiciones que se incorporan, añadiendo los conceptos específicos de la actividad inmobiliaria. Esta tercera parte tampoco será de aplicación obligatoria, excepto en aquello que aluda o contenga criterios de valoración o sirva para su interpretación, y sin perjuicio del carácter explicativo de las diferentes partidas de las cuentas anuales.

*La cuarta parte, cuentas anuales*, de obligatoria observancia, incluye unas «Normas de elaboración de las cuentas anuales», que recogen los requisitos para formular los modelos de cuentas anuales en su sistema normal o abreviado; en ellas se han incluido algunos apartados para recoger la forma en que las empresas inmobiliarias deben elaborar sus modelos de cuentas anuales cuando participan en una o varias uniones temporales de empresas.

También se incorporan en esta parte los modelos de balance, de cuenta de pérdidas y ganancias y de memoria, tanto normales como abreviados.

*La quinta parte, normas de valoración* es la que más cambios ha sufrido, pues incorpora los criterios obligatorios de valoración y contabilización de las operaciones y hechos económicos. Su adaptación al sector inmobiliario ha implicado introducir modificaciones importantes.

En el texto de las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, que se inserta a continuación, sólo se han incluido aquellas partes que se han visto modificadas respecto al Plan General debido a que el resto coincide plenamente con éste último.

En relación con lo anterior, hay que precisar que en todo lo no modificado será de aplicación el Plan General de Contabilidad en los términos previstos en el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, así como las resoluciones dictadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas al amparo de la Disposición final quinta de la citada norma.

Con el objeto de delimitar claramente la aplicación de las distintas adaptaciones sectoriales para aquellas empresas que realizan conjuntamente varias actividades, se introduce una disposición adicional que establece la obligatoriedad de las normas que regulan cada actividad especificando que en todo caso se aplicarán las normas de valoración correspondientes así como que las cuentas anuales se formularán teniendo en cuenta la información específica de cada actividad.

También se incluye una disposición transitoria que permite que las empresas puedan seguir utilizando alguno de los criterios sobre contabilización de ventas de inmuebles contenidos en la Orden del Ministerio de Hacienda de fecha 1 de julio de 1980. Descartado el criterio de contabilización de ventas de inmuebles en función de los cobros, que no

era aplicable desde la entrada en vigor de la Ley 19/1989, de 25 de julio, de reforma parcial y adaptación de la legislación mercantil a las Directivas de la CEE en materia de sociedades, y en particular desde el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad al incumplir el principio de devengo contenido en dichos textos, la disposición transitoria contempla la posibilidad de aplicación del criterio basado en el porcentaje de realización para la contabilización de ventas de inmuebles cuya venta esté contratada en la fecha de entrada en vigor de la presente Orden.

Por otra parte, en la Disposición final se recoge la mencionada fecha de entrada en vigor así como la obligatoriedad de aplicación de las presentes normas de adaptación al Plan General de Contabilidad.

Las presentes normas constituyen la adaptación del Plan General de Contabilidad a las características y naturaleza de las actividades del sector inmobiliario y al igual que este último son desarrollo de la IV Directiva de la CEE sobre derecho de sociedades, del Código de Comercio y del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. En consecuencia, las normas de adaptación forman parte de un auténtico derecho contable de obligado cumplimiento, que proclama su autonomía respecto a la norma fiscal y que contiene criterios distintos a los prescritos en la normativa tributaria. Por tanto, las relaciones entre las presentes normas contables y las disposiciones tributarias se regirán por lo establecido en la Disposición final séptima del Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

Por todo lo expuesto, con objeto de que las empresas inmobiliarias puedan disponer de un texto técnicamente preparado para facilitar, de forma normalizada, la correspondiente información contable, a propuesta del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, y de acuerdo con el informe del Consejo de Estado, este Ministerio ha acordado:

**Primero.**-Aprobar las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, cuyo texto se inserta a continuación.

**Segundo.**-

1. Este texto será de aplicación obligatoria para todas las empresas, cualquiera que sea su forma jurídica, individual o societaria, que realicen la actividad indicada.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, no tendrán carácter vinculante los aspectos relativos a numeración y denominación de cuentas de la segunda parte de estas normas de adaptación, ni los movimientos contables incluidos en la tercera parte de las mismas.

2. En todo lo no modificado será de aplicación el Plan General de Contabilidad en los términos previstos en el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, así como las resoluciones dictadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas al amparo de la Disposición final quinta de la citada norma.

Disposición adicional.

*Para aquellas empresas que realicen una actividad inmobiliaria conjuntamente con otra u otras actividades ordinarias, se aplicarán las normas de adaptación correspondientes a cada actividad. En todo caso se aplicará:*

1. Las normas de valoración que correspondan a cada una de las actividades.

2. Las cuentas anuales se formularán:

- En los modelos de balance y de cuenta de pérdidas y ganancias deberán aparecer todas las partidas correspondientes a las distintas actividades, según el modelo normal o abreviado, siempre que sean significativas, en cifra de negocios o en montante de gastos, sin perjuicio de lo dispuesto sobre agrupación, subdivisión y adición de partidas.

- En la memoria deberá incluirse toda la información correspondiente a cada una de las actividades, desglosando en su caso la correspondiente a inmovilizaciones materiales e inmateriales, existencias, créditos y débitos correspondientes a operaciones de tráfico, los gastos e ingresos de explotación, así como la cifra de negocios correspondiente a cada actividad.

### **Disposición transitoria.**

El criterio de valoración de porcentaje de realización que las empresas inmobiliarias hayan utilizado para la contabilización de las ventas de inmuebles contratadas a la fecha de entrada en vigor de la presente Orden, podrá mantenerse hasta la finalización de la construcción de los citados inmuebles.

Disposición derogatoria.

A la entrada en vigor de la presente Orden, se deroga la Orden del Ministerio de Hacienda de 1 de julio de 1980 por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias.

### **Disposición final.**

La presente norma entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad serán obligatorias, en los términos previstos en el apartado segundo de esta Orden, para los ejercicios que se inicien con posterioridad a 31 de diciembre de 1994.

Lo que comunico a VV. EE. y VV. II. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 28 de diciembre de 1994.

SOLBES MIRA

Excmos. e Ilmos. Sres. Secretario de Estado de Economía, Secretario de Estado de Hacienda, Subsecretario de Economía y Hacienda y Presidente del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.



## ORDEN DE 28 DE DICIEMBRE DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS.

### INTRODUCCIÓN

#### Sumario:

- Parte primera.
- Parte segunda.
- Parte tercera.

#### I.

1. Para elaborar las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las especiales características de las empresas inmobiliarias se ha constituido un grupo de trabajo formado por expertos que han desarrollado sus trabajos en el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. En el transcurso de las reuniones celebradas se han estudiado las diversas cuestiones que plantea la materia, profundizando en los problemas más típicos de la actividad inmobiliaria y proponiendo, en cada caso, las soluciones que se juzgan más razonables para obtener las presentes normas de adaptación y conseguir un texto técnicamente capacitado para contabilizar las operaciones que realizan las empresas inmobiliarias.

Obvio es decir que estas normas de adaptación, como todas las que se formulen por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, están abiertas para recoger las innovaciones que proceda. Todo dependerá de la evolución de las empresas del sector, del progreso contable y muy especialmente de las sugerencias de profesionales y expertos apoyadas en sus observaciones al aplicar el modelo.

Estas normas tienen como base de elaboración los principios, la estructura y la sistemática del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, que constituye el desarrollo en materia contable de la legislación mercantil; es decir, ambas normas están ajustadas a las correspondientes disposiciones de la Ley 19/1989, de 25 de julio, de reforma parcial y adaptación de la legislación mercantil a las Directivas de la CEE en materia de sociedades y por tanto, a las Directivas Comunitarias.

2. Las presentes normas de adaptación se aplicarán por las empresas promotoras inmobiliarias a las que el grupo de trabajo define como aquellas que actúan sobre los bienes inmuebles, transformándolos para mejorar sus características y capacidades físicas y ofrecerlos en el mercado para la satisfacción de las necesidades de

alojamiento y sustentación de actividades de la sociedad.

De acuerdo con la numeración y denominación contenida en el Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, el grupo de trabajo ha definido las siguientes actividades:

#### 70.1 Actividades inmobiliarias por cuenta propia.

Comprende las unidades cuya actividad exclusiva o principal consiste en la compra de terrenos, inmuebles y partes de inmuebles y por cuenta propia, así como las unidades que ordenan la construcción, parcelación, urbanización, etc.. de alojamientos con el fin de venderlos.

#### 70.2 Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

Comprende las unidades cuya actividad exclusiva o principal consiste en el arrendamiento de viviendas y apartamentos propios.

Igualmente, comprende las unidades cuya actividad exclusiva o principal consiste en el arrendamiento de terrenos, inmuebles, locales industriales, de negocios, etc., propios.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que en la promoción de proyectos inmobiliarios se agrupan medios financieros, técnicos y físicos para la realización de proyectos inmobiliarios (inmuebles residenciales o no residenciales) destinados a la venta o al alquiler por cuenta propia, inclusive la venta o alquiler de inmuebles en tiempo compartido.

Así, con objeto de complementar la clasificación anterior, el grupo de trabajo ha considerado que pueden citarse como ejemplos de la actividad promotora inmobiliaria las siguientes actuaciones:

- Urbanización y parcelación de terrenos y solares y construcción de edificios e instalaciones de todo tipo, para uso residencial (unifamiliar, multifamiliar, colectivo) y no residencial (industrial, comercial y de servicios-oficinas, turismo, etc.) tanto para su venta como su alquiler.
- Rehabilitación de edificios ya construidos y transformación en su caso del destino de los mismos.
- Construcción y explotación de instalaciones inmobiliarias complejas (conjuntos turísticos, comerciales, recreativos, etc.).

Con objeto de precisar lo dicho anteriormente, hay que indicar que las empresas promotoras inmobiliarias no son las únicas que actúan en el mercado inmobiliario, y por sus características se diferencian de otras tales como:

- Empresas de agencia o mediación inmobiliaria (actividad de mediación en compraventa de inmuebles básicamente).
- Cooperativas sociales de viviendas (actividad restringida a proporcionar vivienda a sus miembros, no al mercado).
- Empresas constructoras (realizan sólo la construcción de los inmuebles).

Al hablar de promoción inmobiliaria no se puede dejar de hacer mención de la existencia de empresas de otros sectores que participan en el mercado inmobiliario, debiéndose distinguir entre empresas promotoras cuyo objeto social es la actuación y permanencia en el mercado inmobiliario y aquellas otras empresas cuya actividad

inmobiliaria es complementaria o incluso accidental; ante esta distinción conviene precisar que son aplicables las presentes normas a dichas actividades inmobiliarias a pesar de que no constituyan la actividad más importante de la empresa.

La actividad promotora inmobiliaria se realiza en ocasiones simultáneamente con la actividad constructora. En estos casos, se aplicarán las normas de adaptación correspondientes a cada actividad, sin perjuicio de las posibles normas de desarrollo que pueda elaborar el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. En concreto se pueden producir las siguientes situaciones:

- Empresas que realizan la actividad promotora inmobiliaria, encargando la construcción del inmueble a otras empresas ajenas a la misma; aplicarán para esta actividad exclusivamente las normas contenidas en esta adaptación.
- Empresas que realizan la actividad promotora inmobiliaria, construyendo el inmueble promovido con sus propios medios; igual que en el caso anterior, aplicarán para esta actividad exclusivamente las normas contenidas en la presente adaptación.
- Empresas que realizan la actividad promotora inmobiliaria y que tienen actividades de construcción, en todo o en parte por encargo de otra empresa o tercero ajeno a la misma; en este caso, por la parte correspondiente a la construcción realizada por encargo de otra empresa o tercero ajeno se aplicarán las normas contenidas en la Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas constructoras, aprobada mediante Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 27 <de> <enero> <de> <1993, mientras que para el resto se aplicarán las normas contenidas en esta adaptación.

En general, de acuerdo con lo expuesto en la introducción de las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas constructoras, las empresas en las que concurren varias actividades con adaptaciones sectoriales diferentes deberán elaborar un plan contable único, fruto del ensamble de las adaptaciones sectoriales correspondientes.

A título de ejemplo, el ensamble del cuadro de cuentas de las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas constructoras e inmobiliarias para el subgrupo 22. Inmovilizaciones materiales, podría ser el siguiente:

- 22. Inmovilizaciones materiales.
  - 220. Terrenos, solares y bienes naturales.
  - 221. Inmuebles para arrendamiento.
  - 222. Inmuebles para uso propio.
  - 223. Instalaciones técnicas y maquinaria.
  - 224. Utillaje y medios auxiliares.
  - 225. Otras instalaciones.
  - 226. Mobiliario.
  - 227. Equipos para procesos de información.
  - 228. Elementos de transporte.
  - 229. Otro inmovilizado material.



En el caso del grupo 3, existencias, el ensamble por subgrupos podría ser:

30. Edificios adquiridos y existencias comerciales.
31. Materiales de construcción, elementos almacenables, terrenos y solares.
32. Otros aprovisionamientos.
33. Gastos iniciales de anteproyecto o proyecto.
34. Obras y promociones en curso.
35. Obras terminadas y edificios construidos.
36. Subproductos, residuos y materiales recuperados.
37. Trabajos auxiliares.
39. Provisiones por depreciación de existencias.

Para los subgrupos 60 y 70 el ensamble podría ser:

De la actividad promotora inmobiliaria frente a otros sectores de actividad. De esta forma, el grupo de trabajo ha considerado que son destacables las siguientes características:

La actividad promotora inmobiliaria tiene un amplio y complejo campo de actuación, dado que es una actividad empresarial difícil y de elevado riesgo que ha de batirse en el campo técnico, administrativo y financiero y está sujeta a la competencia y cambios del mercado.

El producto que constituye el principal objeto de tráfico del sector, la vivienda, está destinado a satisfacer una necesidad básica de los ciudadanos, cuyo acceso a una vivienda digna constituye, además, un derecho constitucional reconocido.

La cifra de ventas del sector es extraordinariamente significativa, tanto en términos de inversión, pues sólo la inversión residencial recogida en las Cuentas Nacionales supone algo más del 6 por 100 del PIB, como desde el punto de vista del consumo ya que los gastos en vivienda suponen como promedio el 13 por 100 del consumo de las familias españolas.

Su aportación a la inversión total es asimismo esencial, pues a través de las empresas inmobiliarias se comercializa el 20 por 100 de la formación bruta de capital fijo, correspondiente a la inversión residencial.

**4.** El grupo de trabajo que ha estudiado la adaptación del Plan General de Contabilidad fue consciente, desde el primer momento, de que el sector promotor inmobiliario requería un detallado estudio de aquellos hechos económicos propios de su actividad, que el Plan General de Contabilidad no podía contemplar.

Aunque se han valorado los criterios expuestos por los distintos componentes del grupo de trabajo, en las decisiones adoptadas han primado aquellos que, de acuerdo con las líneas marcadas por el Plan General de Contabilidad y atendiendo a la naturaleza de los hechos, permiten lograr un adecuado reflejo contable de su significación económica y financiera.

**5.** Las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias tienen la misma estructura que aquél. Contienen cinco partes:

- Principios contables.
- Cuadro de cuentas.
- Definiciones y relaciones contables.
- Cuentas anuales.
- Normas de valoración.

**6.** La primera parte, principios contables, no tiene modificaciones respecto del texto del Plan General de Contabilidad ya que desarrolla, sistematiza y complementa lo dispuesto en el artículo 38 del Código de Comercio, aplicable a todo tipo de empresas.

**7.** La segunda parte, cuadro de cuentas, contiene las cuentas y subgrupos específicos del sector que no figuran en el Plan General de Contabilidad y aquellos otros que han sufrido algún tipo de adaptación, sin perjuicio de que las empresas inmobiliarias, en los casos en que determinadas operaciones así lo exijan, tengan que servirse de otras cuentas incluidas en el Plan General de Contabilidad.

Se han respetado en lo posible los títulos y la estructura de los subgrupos del Plan General de Contabilidad, pero la elaboración de la adaptación sectorial ha exigido, en algunos casos muy significativos, la modificación de denominaciones de cuentas y el desglose de varias de ellas en cuentas de cuatro dígitos. Además se han habilitado cuentas específicas de la actividad inmobiliaria.

**8.** En la tercera parte, definiciones y relaciones contables, para la incorporación de la terminología propia de la actividad inmobiliaria, ha sido necesario efectuar ciertos cambios en la definición y movimiento de algunas cuentas entre los que cabe destacar los siguientes:

*En el grupo 1* se ha introducido la cuenta 109. «Fondo operativo» que registra fundamentalmente el capital escriturado en el acto fundacional de las uniones temporales de empresas, teniendo la peculiaridad de ser una cuenta para uso exclusivo de las UTES.

En los subgrupos 16 y 17 de deudas a largo plazo, se han desglosado cuentas de cuatro dígitos para recoger, entre otros, los movimientos de préstamos hipotecarios, tan específicos del sector inmobiliario, y en el subgrupo 18 de fianzas y depósitos recibidos a largo plazo, se han introducido las fianzas recibidas de los arrendatarios de los bienes objeto de su actividad.

*En el grupo 2* conviene mencionar las modificaciones sufridas en los subgrupos 22 y 23 de inmovilizaciones materiales y materiales en curso en las que se introducen cuentas para designar el destino de los inmuebles ya que en las empresas inmobiliarias pueden existir inmuebles destinados al arrendamiento y al uso propio que deberán figurar separadamente en el modelo de balance normal en las partidas del inmovilizado. Debe mencionarse también la inclusión de las fianzas recibidas por arrendamiento y que la empresa inmobiliaria deposita en organismos oficiales, que han sido incluidos en el subgrupo 26 Fianzas y Depósitos constituidos a largo plazo, realizando el desglose necesario.

*El grupo 3* que recoge las existencias propias de la actividad inmobiliaria, ha sufrido importantes modificaciones en cuanto a nomenclatura, definición y contenido. Los subgrupos 30, 31, 33 y 35 recogen las existencias propias del

sector, que en este caso son edificios, terrenos, solares y promociones en curso. El grupo de trabajo ha realizado una clasificación de las existencias atendiendo a su uso, si bien, y dado que el Cuadro de cuentas tiene carácter voluntario, las empresas que lo deseen podrán utilizar aquellas clasificaciones que consideren más adecuadas a su gestión, siempre y cuando las cuentas anuales se formulen con el contenido que se incorpora en los modelos establecidos en esta adaptación.

*En el grupo 4* la novedad más significativa respecto al Plan General de Contabilidad es que se han desarrollado los subgrupos 42 y 45 en los que se recogen las deudas y los créditos correspondientes a operaciones de tráfico a largo plazo. Se ha considerado conveniente desarrollar la opción contenida en el Plan General de Contabilidad, incluyendo estos subgrupos con el objeto de definir una estructura de balance que por las características del sector necesita la inclusión de partidas específicas de deudas y créditos por operaciones de tráfico a largo plazo, ya que en la actividad inmobiliaria se producen operaciones de financiación a largo plazo a los clientes como consecuencia de ventas de inmuebles, y que por otra parte, ciertos elementos necesarios para promover la construcción de un inmueble son adquiridos con pago aplazado a más de un año, como puede ser el caso de los terrenos, lo que justifica la realización de este desarrollo en la presente adaptación, sin perjuicio de que pueda utilizarse con carácter general por otras empresas. No obstante, al igual que en el Plan General de Contabilidad, el Cuadro de cuentas y las Definiciones y relaciones contables de las presentes normas de adaptación son facultativos y las empresas deberán adaptarlos a sus necesidades. Por ello, el desarrollo de los subgrupos 42 y 45 es orientativo y las empresas adaptarán las cuentas de los mismos a las operaciones que realicen.

El desarrollo de los subgrupos 42 y 45 ha provocado a su vez la necesidad de modificar el movimiento de diversas cuentas para recoger las relaciones contables que se producen entre ellas.

Por otro lado, en el mismo grupo 4 se han habilitado las cuentas necesarias para recoger las deudas comerciales con los «contratistas» o terceros encargados de realizar las obras correspondientes, y en el subgrupo 49 se han introducido las provisiones de tráfico específicas del sector; se trata de las provisiones para evicción y saneamiento, terminación de promociones y pérdidas en promociones. Con respecto al subgrupo 49, cabe hacer una mención especial a la «provisión para evicción y saneamiento», dado que la obligación de saneamiento establecida en el Código Civil en su artículo 1.475 para las compraventas de inmuebles, es aplicable igualmente para el caso de contratos de arrendamiento, de acuerdo con el artículo 1.553 del citado Texto, lo que obliga a que mediante esta provisión se cubran los gastos futuros derivados de las obligaciones de evicción y saneamiento de los inmuebles vendidos y arrendados.

Por otra parte se establece la «provisión para terminación de promociones» que recoge los gastos futuros estimados necesarios para concluir un inmueble cuya venta ha sido contabilizada de acuerdo con el criterio establecido en esta adaptación, y que en todo caso deben ser poco significativos desde el punto de vista de los costes totales y no necesariamente de los distintos márgenes de resultados; por tanto, el coste de la obra vendida, estará integrado por todos aquellos que la empresa haya incurrido, con independencia de que se haya recibido o no la factura correspondiente, en cuyo caso figurará la deuda respectiva en la cuenta prevista «proveedores facturas pendientes de recibir», cuestión que hay que diferenciar claramente del contenido de la provisión para terminación de promociones, que como ya se ha indicado corresponde a gastos todavía no incurridos y cuyo importe es estimado.

Mención especial merece la cuenta 437. «Anticipos de clientes» que recoge, entre otros, los anticipos recibidos de clientes cuando se perciben a cuenta de ventas futuras de inmuebles. Corresponde a cantidades recibidas de los clientes en un momento en que no están sustancialmente terminadas las obras correspondientes y por lo tanto no puede contabilizarse la venta de inmueble de acuerdo con la norma de valoración correspondiente que más adelante se comenta.

*En el grupo 5* se ha realizado un desarrollo paralelo, de las cuentas de deudas y de fianzas y depósitos a corto plazo, al establecido en los grupos 1 y 2 para recoger las deudas por préstamos hipotecarios y las fianzas de arrendatarios y de arrendamiento. Además se ha introducido la cuenta 554 a través de la que se recogen las operaciones que realiza la empresa con las uniones temporales de empresas en las que participa.

*El grupo 6* ha sido objeto de varias modificaciones por la necesidad de adaptar las cuentas de compras, variación de existencias y dotaciones a las provisiones a las características del sector. En particular debe destacarse:

En el subgrupo 60 se ha incluido la cuenta 606. «Certificaciones de obra y gastos de promociones en curso» para recoger los costes de las promociones y la cuenta 609. «Transferencia de inmovilizado a existencias», siempre que no hayan sido objeto de explotación, para contabilizar el aumento de existencias que se produce cuando la empresa decide destinar a la venta los inmuebles recogidos inicialmente en el inmovilizado.

En el subgrupo 61 se ha recogido la variación de existencias de los edificios adquiridos y de terrenos y solares para seguir la estructura del Plan General de Contabilidad, reflejando la variación de existencias que son mercaderías y materias primas.

*El grupo 7* incluye las siguientes modificaciones:

En el subgrupo 70 se incluyen las cuentas necesarias para contabilizar los ingresos que obtiene la empresa por la actividad inmobiliaria: Las ventas y los arrendamientos de inmuebles.

En el subgrupo 71 se recoge la variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos, es decir, las existencias que constituyen los «outputs» de la actividad, al igual que en el Plan General de Contabilidad.

El subgrupo 73 aparece la cuenta 738. «Existencias incorporadas por la empresa al inmovilizado» a través de la que se recoge la posibilidad de que los inmuebles incluidos entre las existencias pasen a destinarse por la empresa al arrendamiento o al uso propio y por lo tanto deban registrarse en el inmovilizado.

Por último, el subgrupo 79 contiene de nuevo las modificaciones necesarias para recoger los excesos de provisiones específicas del sector.

**9.** La cuarta parte, Cuentas Anuales, ha sido objeto de importantes modificaciones.

En las normas de elaboración de las cuentas anuales se ha tratado la problemática derivada de la clasificación de los préstamos hipotecarios subrogables en el corto o en el largo plazo que ha originado el estudio de diversas alternativas; los préstamos hipotecarios subrogables constituyen una financiación perfectamente identificada con el activo correspondiente y que se elimina, en su caso, con la venta del mismo, bien con la subrogación del cliente, bien con su cancelación cuando éste pague al contado; por ello, para su clasificación como corto o largo plazo se deberá atender al momento previsto para dicha subrogación o cancelación.

Independientemente de que en la empresa inmobiliaria las existencias están constituidas por elementos cuya permanencia en la empresa puede ser superior a un año, la clasificación entre Inmovilizado y Existencias (Activo

Fijo o Circulante) para determinados elementos de la empresa vendrá determinada por la función que cumplan en relación con su participación en el proceso productivo. Por lo que un elemento inmobiliario pertenecerá al grupo de Existencias si está destinado a transformarse en disponibilidad financiera a través de la venta como actividad ordinaria de la empresa, y un elemento pertenecerá al grupo de Inmovilizado si se encuentra vinculado a la empresa de una manera permanente.

Por otro lado, en las normas de elaboración de las cuentas anuales se han incluido algunos apartados para recoger la forma en que las empresas inmobiliarias deben elaborar sus modelos de cuentas anuales cuando participan en una o varias uniones temporales de empresas, cuyo contenido coincide con el ya establecido en la adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas constructoras, donde ya se establecía con carácter general su regulación.

Otra novedad importante es la inclusión de la norma de elaboración de las cuentas anuales referente al fenómeno de la multiactividad. Debido al problema ya comentado de que aquellas empresas que realizan actividad inmobiliaria y constructora al mismo tiempo deben utilizar las correspondientes adaptaciones sectoriales del Plan General de Contabilidad, en esta norma se establecen las pautas a seguir para elaborar las cuentas anuales de estas empresas.

Los propios modelos de Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias han sufrido las pertinentes modificaciones para adaptar sus partidas a los conceptos del sector inmobiliario. En particular, en el modelo de balance se añaden expresamente las partidas de acreedores y deudores por operaciones de tráfico a largo plazo.

En la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se ha modificado, en parte, la composición de las partidas referentes a los consumos de existencias que realizan las empresas inmobiliarias. Así, se incorpora como un elemento más para el cómputo del consumo del período, las transferencias del inmovilizado a existencias, con objeto de que en la información del consumo de edificios, terrenos y solares se integre el traspaso de los edificios, terrenos y solares adquiridos inicialmente como inmovilizado y que finalmente se adscriben como existencias. Para lograr la adecuada cuantificación de los consumos del período, el cálculo del mismo vendrá afectado igualmente por los traspasos de edificios, terrenos y solares adquiridos por la empresa inicialmente como existencias y que finalmente se traspasan al inmovilizado.

También se crean en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias las siguientes partidas: en el Debe, 3. «Transferencia del inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos», que recogerá los edificios en curso y construidos por la empresa, que inicialmente se encontraban contabilizados como inmovilizado y que se traspasan a existencias; y la partida del Haber 4. «Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovilizado» para reflejar el movimiento inverso al anterior, es decir las existencias de edificios en curso y construidos por la empresa que inicialmente se contabilizaron como existencias y que finalmente se incorporan al inmovilizado.

Asimismo, en el modelo de memoria se introducen innovaciones en varios apartados. En el apartado correspondiente a normas de valoración, se exige dar información sobre los criterios utilizados para la valoración de las partidas específicas de este sector; en relación al inmovilizado material, a las existencias y a ingresos y gastos se exigen informaciones específicas sobre la situación de los inmuebles en la empresa. En el apartado correspondiente a deudas no comerciales se requiere la información correspondiente a préstamos hipotecarios. Además, se han introducido nuevos apartados para la información referente a créditos comerciales y a uniones

temporales de empresas.

En el cuadro de financiación se han incluido expresamente las partidas específicas relativas a recursos aplicados y obtenidos por operaciones comerciales a largo plazo.

**10.** La quinta parte, Normas de Valoración, contiene los criterios de contabilización y las reglas aplicables a las operaciones o hechos económicos realizados por la empresa. Aunque las normas de adaptación se han ajustado en todo lo posible a las del Plan General de Contabilidad, ha sido necesario incluir modificaciones.

De acuerdo con lo anterior, conviene precisar que en todo lo no modificado expresamente serán de aplicación las normas y criterios de valoración contenidos en el Plan General de Contabilidad así como las resoluciones dictadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas al amparo de la disposición final quinta del Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

Las normas de valoración relativas a inmovilizado y a existencias han sufrido las modificaciones necesarias para establecer los criterios de valoración relativos a los inmuebles; ambas normas contienen un tratamiento paralelo ya que para la empresa inmobiliaria los bienes incluidos en inmovilizado o en existencias deben tener un tratamiento similar. Conviene destacar el hecho de que se permite la inclusión de los gastos financieros en las existencias como mayor coste de las mismas para el caso de inmuebles.

El Plan General de Contabilidad no permite la inclusión de los gastos financieros en el valor de las existencias, sin embargo en el sector inmobiliario se ha optado por ello parcialmente, ya que sólo se permite para los inmuebles debido al largo plazo del proceso productivo. Esta homogeneidad valorativa permite que no se produzca ninguna distorsión en los traspasos que pueden realizarse entre inmovilizado y existencias.

Se ha de señalar que un tema muy debatido por el grupo de trabajo que ha desarrollado las presentes normas de adaptación, ha sido el tratamiento contable a dar al fenómeno de la multipropiedad o «time-sharing» que puede definirse como la venta de un mismo inmueble a diferentes personas que van a usar y disfrutar del mismo por determinados períodos de tiempo. Se ha introducido el criterio de contabilización de los edificios adquiridos o construidos para venta en multipropiedad en la norma de valoración de existencias.

Además, se consideró la posibilidad de incluir los criterios relativos a la contabilización de lo que podrían llamarse «comunidades temporales de aprovechamiento por turnos», con o sin carácter real. A través de estas operaciones la propiedad de un edificio se grava con derechos de aprovechamiento sobre apartamentos o viviendas por un tiempo determinado. Los inmuebles afectados deberían contabilizarse en el inmovilizado y los ingresos obtenidos por la transmisión de estos derechos podrían considerarse como «Ingresos a distribuir en varios ejercicios» que se imputarían a resultados a lo largo del plazo de vida de la correspondiente comunidad. Dichos criterios no se han incluido finalmente en las presentes normas de adaptación por referirse a un tipo de operaciones que carecen de regulación específica en el momento actual.

En relación con la norma de valoración referente al Impuesto sobre Sociedades, no se ha establecido ninguna norma especial que deban cumplir estas empresas, sin embargo, hay que tener en cuenta que debido a que en este sector de actividad se produce un gran número de operaciones de ventas a plazos, será especialmente significativo la aplicación de la disposición final séptima del Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, que en su apartado cuarto señala la diferencia temporal producida entre los criterios contables y los criterios fiscales en este tipo de operaciones, ya que de acuerdo con el principio de devengo contable las ventas a plazos deberán ser contabilizadas como ingreso del ejercicio en el momento de la

venta, sin perjuicio de registrar los intereses a devengar en estas operaciones como ingresos a distribuir en varios ejercicios, cuya imputación a resultados se realizará de acuerdo con un criterio financiero. También en relación con la norma de valoración para la contabilización del Impuesto sobre sociedades conviene recordar la especial referencia que realiza el Plan General de Contabilidad al principio de prudencia, y que el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas ha precisado en la Resolución de 30 de abril de 1992 por la que se desarrollan algunos aspectos de la norma de valoración decimosexta del Plan General de Contabilidad, estableciendo en relación con las diferencias temporales que, de acuerdo con el citado principio, los impuestos diferidos serán registrados en todo caso, mientras que los impuestos anticipados y créditos por compensación de pérdidas sólo serán objeto de registro contable, como tales, en el caso de que se prevea razonablemente que se cancelarán en un futuro, para lo que se fijó en la citada Resolución, además de otras circunstancias, un plazo de reversión máximo de 10 años para los impuestos anticipados (salvo que existan impuestos diferidos de igual plazo de reversión) y un plazo que coincide con el establecido en la legislación tributaria para el caso de créditos por compensación de pérdidas fiscales.

La norma de valoración referente al Impuesto sobre el Valor Añadido se ha ampliado en el sentido de incluir el IVA repercutido en efectos comerciales a cobrar, hecho bastante frecuente en las empresas inmobiliarias al formalizar el compromiso de la venta de un inmueble, como un mayor valor del anticipo recibido del cliente, ya que el IVA no se devengará fiscalmente en estas operaciones específicas hasta el cobro del referido efecto, momento en el que será objeto de contabilización independiente.

La norma de valoración sobre ventas y otros ingresos ha sido objeto de un estudio pormenorizado. Se planteó la posibilidad de establecer la contabilización de las ventas de los inmuebles en función del grado de avance de la obra correspondiente, criterio que se desechó por el grupo de trabajo, recogiendo la contabilización de las ventas cuando los inmuebles objeto de la misma se encuentren sustancialmente terminados, por lo que cuando se formaliza el contrato de venta de un inmueble en construcción (compromiso), los anticipos recibidos del cliente se contabilizarán en la cuenta 437. «Anticipos de clientes».

Aunque las normas de valoración de existencias, gastos e ingresos se han modificado respecto a lo previsto en el Plan General de Contabilidad, es necesario advertir que para aquellos bienes que podrían incluirse en el grupo de Existencias y que no sean los habituales en el sector promotor inmobiliario serán aplicables los criterios establecidos en el citado texto.

Por último, se ha introducido, al igual que en las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas constructoras, la norma de valoración correspondiente para establecer los criterios de contabilización referentes a la actividad de las empresas inmobiliarias en régimen de unión temporal de empresas.

**11.** El Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas recomienda a las empresas inmobiliarias la aplicación de cualquier sistema de contabilidad de costes, con lo cual verán enriquecida la información de la contabilidad externa y con ello abiertas las posibilidades de conocer profundamente los costes, así como de aplicar en cada momento la política más adecuada de precios en sus transacciones económicas.

### **III.**

**12.** De acuerdo con las exigencias del Código de Comercio, del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas

y de conformidad con la cuarta Directiva de la CEE se ha prestado especial atención al objetivo de que las cuentas anuales sea la imagen fiel del patrimonio de la empresa, de su situación financiera y de sus resultados. Conforme a este modo de pensar, se trata de evitar interferencias de elementos extraños a los que condicionan el rigor como requisito básico de la información contable que produce la aplicación de un modelo muy cuidado como es el Plan General de Contabilidad.

Adaptado el Plan General de Contabilidad a las especiales características de las empresas inmobiliarias, el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas tiene la seguridad de que éstas van a disponer de un instrumento muy útil para su propia gestión. Además, la información normalizada que se obtiene con la aplicación del Plan va a conducir a que tales empresas formulen sus cuentas anuales con un contenido suficiente para responder cumplidamente a las demandas de los distintos agentes económicos y para perfeccionar las estadísticas nacionales.





## ORDEN DE 28 DE DICIEMBRE DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS.

### SEGUNDA PARTE CUADRO DE CUENTAS

**Nota:** sólo se incluyen las cuentas y subgrupos específicos del sector que no figuran en el Plan General de Contabilidad y aquellos otros que han sido objeto de modificación en cuanto a su definición o relaciones contables. A estos efectos, aparecen integradas dichas cuentas en el subgrupo correspondiente, con el resto de cuentas que completan el mismo.

#### GRUPO I - FINANCIACIÓN BÁSICA

- **10. CAPITAL**
  - **100. Capital social.**
    - 1000. Capital ordinario.
    - 1001. Capital privilegiado.
    - 1002. Capital sin derecho a voto.
    - 1003. Capital con derechos restringidos.
  - **101. Fondo social.**
  - **102. Capital.**
  - **109. Fondo operativo (+)**
- **13. INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS**
  - **130. Subvenciones oficiales de capital (\*).**
    - 1300. Subvenciones del Estado.

- 1301. Subvenciones de otras Administraciones Públicas.
- 1301. Subvenciones de otras Administraciones Públicas.
- **131. Subvenciones de capital.**
- **135. Ingresos por intereses diferidos.**
- **136. Diferencias positivas en moneda distinta del euro (\*).**
- **16. DEUDAS A LARGO PLAZO CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS.**
  - **160. Deudas a largo plazo con empresas del grupo.**
    - 1600. Préstamos a largo plazo de empresas del grupo.
    - 1609. Otras deudas a largo plazo con empresas del grupo.
  - **161. Deudas a largo plazo con empresas asociadas.**
  - **162. Deudas a largo plazo con entidades de crédito del grupo (\*).**
    - 1620. Préstamos a largo plazo de entidades de crédito del grupo (\*).
    - 1622. Préstamos hipotecarios a largo plazo de entidades de crédito del grupo (\*).
    - 1623. Préstamos hipotecarios subrogables, a largo plazo de entidades de crédito del grupo (\*).
    - 1628. Deudas a largo plazo por efectos descontados en entidades de crédito del grupo (\*).
    - 1629. Otras deudas a largo plazo con entidades de crédito del grupo (\*).
  - **163. Deudas a largo plazo con entidades de crédito asociadas (\*).**
  - **164. Proveedores de inmovilizado a largo plazo, empresas del grupo.**
  - **165. Proveedores de inmovilizado a largo plazo, empresas asociadas.**
- **17. DEUDAS A LARGO PLAZO POR PRÉSTAMOS RECIBIDOS Y OTROS CONCEPTOS.**
  - **170. Deudas a largo plazo con entidades de crédito.**

- 1700. Préstamos a largo plazo de entidades de crédito.
- 1702. Préstamos hipotecarios a largo plazo de entidades de crédito (\*).
- 1703. Préstamos hipotecarios subrogrables, a largo plazo de entidades de crédito (\*).
- 1708. Deudas a largo plazo por efectos descontados (\*).
- 1709. Otras deudas a largo plazo con entidades de crédito.
- **171. Deudas a largo plazo.**
- **172. Deudas a largo plazo transformables en subvenciones (\*).**
- **173. Proveedores de inmovilizado a largo plazo.**
- **174. Efectos a pagar a largo plazo.**
- **18. FIANZAS Y DEPÓSITOS RECIBIDOS A LARGO PLAZO.**
  - **180. Fianzas recibidas a largo plazo (\*).**
  - **184. Fianzas recibidas de arrendatarios, a largo plazo (\*).**
    - 1840. Fianzas de arrendatarios, a largo plazo, viviendas de protección oficial (\*).
    - 1845. Otras fianzas de arrendatarios, a largo plazo (\*).
  - **185. Depósitos recibidos a largo plazo.**



## ORDEN DE 28 DE DICIEMBRE DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS.

### SEGUNDA PARTE CUADRO DE CUENTAS

**Nota:** sólo se incluyen las cuentas y subgrupos específicos del sector que no figuran en el Plan General de Contabilidad y aquellos otros que han sido objeto de modificación en cuanto a su definición o relaciones contables. A estos efectos, aparecen integradas dichas cuentas en el subgrupo correspondiente, con el resto de cuentas que completan el mismo.

#### GRUPO 2 - INMOVILIZADO

- **22. INMOVILIZACIONES MATERIALES**

- **220. Terrenos, solares y bienes naturales.**

- 2200. Terrenos rústicos (\*).
- 2201. Terrenos sin calificación urbanística (\*).
- 2202. Terrenos con calificación urbanística (\*).
- 2203. Solares (\*).
- 2204. Bienes naturales (\*).

- **221. Inmuebles para arrendamiento (\*).**

- 2210. Solares edificados para arrendamiento (\*).
- 2211. Construcciones para arrendamiento (\*).

- **222. Inmuebles para uso propio (\*).**

- 2220. Solares edificados para uso propio (\*).

- 2221. Construcciones para uso propio (\*).
- **223. Instalaciones técnicas y maquinaria (\*).**
  - 2230. Instalaciones técnicas (\*).
  - 2231. Maquinaria (\*).
- **224. Utillaje y medios auxiliares (\*).**
  - 2240. Utillaje (\*).
  - 2241. Medios auxiliares (\*).
- **225. Otras instalaciones.**
- **226. Mobiliario.**
- **227. Equipos para procesos de información.**
- **228. Elementos de transporte.**
- **229. Otro inmovilizado material.**
- **23. INMOVILIZACIONES MATERIALES EN CURSO.**
  - **230. Adaptación de terrenos, solares y de bienes naturales (\*).**
    - 2300. Adaptación de terrenos rústicos (\*).
    - 2301. Adaptación de terrenos sin calificación urbanística (\*).
    - 2302. Adaptación de terrenos con calificación urbanística (\*).
    - 2303. Adaptación de solares (\*).
    - 2304. Adaptación de bienes naturales (\*).
  - **231. Construcciones en curso de inmuebles para arrendamiento (\*).**
  - **232. Construcciones en curso de inmuebles para uso propio (\*).**
  - **233. Instalaciones técnicas y maquinaria, en montaje (\*).**

- 2330. Instalaciones técnicas en montaje (\*).
- 2331. Maquinaria en montaje (\*).
- **237. Equipos para procesos de información en montaje.**
- **239. Anticipos para inmovilizaciones materiales.**
- **26. FIANZAS Y DEPÓSITOS CONSTITUIDOS A LARGO PLAZO.**
  - **260. Fianzas constituidas a largo plazo (\*).**
  - **264. Fianzas de arrendamiento, a largo plazo, depositadas en organismos oficiales (\*).**
    - **2640. Fianzas de arrendamiento depositadas, a largo plazo, de viviendas de protección oficial (\*).**
    - **2641. Otras fianzas de arrendamiento depositadas, a largo plazo, en organismos oficiales (\*).**
  - **265. Depósitos constituidos a largo plazo.**
- **28. AMORTIZACION ACUMULADA DEL INMOVILIZADO**
  - **281. Amortización acumulada del inmovilizado inmaterial.**
    - 2810. Amortización acumulada de gastos de investigación y desarrollo.
    - 2811. Amortización acumulada de concesiones administrativas.
    - 2812. Amortización acumulada de propiedad industrial.
    - 2813. Amortización acumulada de fondo de comercio.
    - 2814. Amortización acumulada de derechos de traspaso.
    - 2815. Amortización acumulada de aplicaciones informáticas.
    - 2817. Amortización acumulada de derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero.
  - **282. Amortización acumulada del inmovilizado material.**

- 2821. Amortización acumulada de construcciones de inmuebles para arrendamiento (\*).
- 2822. Amortización acumulada de construcciones de inmuebles para uso propio (\*).
- 2823. Amortización acumulada de instalaciones técnicas y de maquinaria (\*).
- 2824. Amortización acumulada de utillaje y de medios auxiliares (\*).
- 2825. Amortización acumulada de otras instalaciones.
- 2826. Amortización acumulada de mobiliario.
- 2827. Amortización acumulada de equipos para procesos de información.
- 2828. Amortización acumulada de elementos de transporte.
- 2829. Amortización acumulada de otro inmovilizado material.

● **29. PROVISIONES DE INMOVILIZADO.**

- **291. Provisión por depreciación del inmovilizado inmaterial.**
- **292. Provisión por depreciación del inmovilizado material (\*).**
- **293. Provisión por depreciación de valores negociables a largo plazo de empresas del grupo.**
  - 2930. Provisión por depreciación de participaciones en capital a largo plazo de empresas del grupo.
  - 2935. Provisión por depreciación de valores de renta fija a largo plazo de empresas del grupo.
- **294. Provisión por depreciación de valores negociables a largo plazo de empresas asociadas.**
  - 2941. Provisión por depreciación de participaciones en capital a largo plazo de empresas asociadas.
  - 2946. Provisión por depreciación de valores de renta fija a largo plazo de empresas asociadas.

- **295. Provisión para insolvencias de créditos a largo plazo a empresas del grupo.**
- **296. Provisión para insolvencias de créditos a largo plazo a empresas asociadas.**
- **297. Provisión por depreciación de valores negociables a largo plazo.**
- **298. Provisión para insolvencias de créditos a largo plazo.**





## ORDEN DE 28 DE DICIEMBRE DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS.

### SEGUNDA PARTE CUADRO DE CUENTAS

**Nota:** sólo se incluyen las cuentas y subgrupos específicos del sector que no figuran en el Plan General de Contabilidad y aquellos otros que han sido objeto de modificación en cuanto a su definición o relaciones contables. A estos efectos, aparecen integradas dichas cuentas en el subgrupo correspondiente, con el resto de cuentas que completan el mismo.

#### GRUPO 3. EXISTENCIAS

- **30. EDIFICIOS ADQUIRIDOS (\*)**
  - **300. Edificios de viviendas (\*)**.
    - 3000. Viviendas en bloque (\*).
    - 3001. Viviendas unifamiliares (\*).
    - 3002. Viviendas de protección oficial (\*).
  - **301. Edificios residenciales colectivos (\*)**.
  - **302. Edificios industriales (\*)**.
  - **303. Edificios para usos terciarios (\*)**.
  - **304. Edificios recreativos y culturales (\*)**.
  - **305. Edificios para explotaciones agrarias y ganaderas (\*)**.
  - **306. Edificios para venta en multipropiedad (\*)**.
  - **307. Edificios adquiridos por cobro de créditos (\*)**.

- **309. Otros edificios (\*)**.
  
- **31. TERRENOS Y SOLARES (\*)**
  - **310. Terrenos rústicos (\*)**.
  
  - **311. Terrenos sin calificación urbanística (\*)**.
  
  - **312. Terrenos con calificación urbanística (\*)**.
  
  - **313. Solares (\*)**.
  
- **33. EDIFICIOS EN CONSTRUCCIÓN (\*)**
  - **330. Promociones en curso (\*)**
    - 3300. Edificios de viviendas (\*)
  
    - 3301. Edificios residenciales colectivos (\*)
  
    - 3302. Edificios industriales (\*)
  
    - 3303. Edificios para usos terciarios (\*)
  
    - 3304. Edificios recreativos y culturales (\*)
  
    - 3305. Edificios para explotaciones agrarias y ganaderas (\*)
  
    - 3306. Edificios para venta en multipropiedad (\*)
  
    - 3309. Otros edificios (\*)
  
- **35. EDIFICIOS CONSTRUIDOS (\*)**
  - **350. Edificios construidos de viviendas (\*)**
    - 3500. Viviendas construidas en bloque (\*)
  
    - 3501. Viviendas construidas unifamiliares (\*)
  
    - 3502. Viviendas construidas de protección oficial (\*)

- **351. Edificios construidos residenciales colectivos (\*).**
- **352. Edificios construidos industriales (\*).**
- **353. Edificios construidos para usos terciarios (\*).**
- **354. Edificios construidos recreativos y culturales (\*).**
- **355. Edificios construidos para explotaciones agrarias y ganaderas (\*).**
- **356. Edificios construidos para venta en multipropiedad (\*).**
- **359. Otros edificios construidos (\*).**
  
- **39. PROVISIONES POR DEPRECIACIÓN DE EXISTENCIAS**
  - **390. Provisión por depreciación de edificios adquiridos (\*).**
  - **391. Provisión por depreciación de terrenos y solares (\*).**
  - **392. Provisión por depreciación de otros aprovisionamientos.**
  - **393. Provisión por depreciación de promociones en curso (\*).**
  - **395. Provisión por depreciación de edificios construidos (\*).**



## ORDEN DE 28 DE DICIEMBRE DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS.

### SEGUNDA PARTE CUADRO DE CUENTAS

**Nota:** sólo se incluyen las cuentas y subgrupos específicos del sector que no figuran en el Plan General de Contabilidad y aquellos otros que han sido objeto de modificación en cuanto a su definición o relaciones contables. A estos efectos, aparecen integradas dichas cuentas en el subgrupo correspondiente, con el resto de cuentas que completan el mismo.

#### GRUPO 4 - ACREEDORES Y DEUDORES POR OPERACIONES DE TRÁFICO

- **40. PROVEEDORES Y CONTRATISTAS.**

- **400. Proveedores (\*).**

- 4000. Proveedores (euro).

- 4004. Proveedores (moneda distinta del euro)

- 4009. Proveedores, facturas pendientes de recibir o de formalizar.

- **401. Proveedores, efectos comerciales a pagar.**

- **402. Proveedores, empresas del grupo.**

- 4020. Proveedores, empresas del grupo (euro).

- 4021. Efectos comerciales a pagar, empresas del grupo.

- 4024. Proveedores, empresas del grupo (moneda distinta del euro).

- 4029. Proveedores, empresas del grupo, facturas pendientes de recibir o de formalizar.

- **403. Proveedores, empresas asociadas.**

- **404. Contratistas (\*).**
  - 4040. Contratistas, empresas del grupo (euro).
  - 4044. Contratistas, (moneda distinta del euro).
  - 4048. Contratistas, retenciones por garantía (\*).
  - 4049. Contratistas, facturas pendientes de recibir o de formalizar (\*).
- **405. Contratistas, efectos comerciales a pagar (\*).**
- **406. Contratistas, empresas del grupo (\*).**
  - 4060. Contratistas, empresas del grupo (euro) (\*).
  - 4061. Efectos comerciales a pagar, empresas del grupo (\*).
  - 4064. Contratistas, empresas del grupo (moneda distinta del euro) (\*).
  - 4068. Contratistas, empresas del grupo, retenciones por garantía (\*).
  - 4069. Contratistas, empresas del grupo, facturas pendientes de recibir o de formalizar (\*).
- **407. Contratistas, empresas asociadas (\*).**
- **408. Anticipos a proveedores (\*).**
- **409. Anticipos a contratistas (\*).**
- **41. ACREEDORES VARIOS**
  - **410. Acreedores por prestaciones de servicios.**
    - 4100. Acreedores por prestaciones de servicios (euro) (\*).
    - 4104. Acreedores por prestaciones de servicios (moneda distinta del euro) (\*).
    - 4109. Subcontratistas, facturas pendientes de recibir o de formalizar.
  - **411. Acreedores, efectos comerciales a pagar.**
  - **419. Acreedores por operaciones en común.**

● **42. PROVEEDORES Y OTROS ACREEDORES POR OPERACIONES DE TRÁFICO, A LARGO PLAZO.**

- 420. Proveedores a largo plazo (\*).
  - 4200. Proveedores a largo plazo (euro) (\*).
  - 4204. Proveedores a largo plazo (moneda distinta al euro) (\*).
  - 4209. Proveedores a largo plazo, facturas pendientes de recibir o de formalizar (\*).
- **421. Proveedores a largo plazo, efectos comerciales a pagar (\*).**
- **422. Proveedores a largo plazo, empresas del grupo (\*).**
  - 4220. Proveedores a largo plazo, empresas del grupo (euro) (\*).
  - 4221. Efectos comerciales a pagar a largo plazo, empresas del grupo (\*).
  - 4224. Proveedores a largo plazo, empresas del grupo (moneda distinta al euro) (\*).
  - 4229. Proveedores a largo plazo, empresas del grupo, facturas pendientes de recibir o de formalizar (\*).
- **423. Proveedores a largo plazo, empresas asociadas (\*).**
- **424. Contratistas a largo plazo (\*).**
  - 4240. Contratistas a largo plazo (euro) (\*).
  - 4244. Contratistas a largo plazo (moneda distinta al euro) (\*).
  - 4248. Contratistas a largo plazo, retenciones por garantía (\*).
- **425. Contratistas a largo plazo, efectos comerciales a pagar (\*).**
- **426. Contratistas a largo plazo, empresas del grupo (\*).**
  - 4260. Contratistas a largo plazo, empresas del grupo (euro) (\*).
  - 4261. Efectos comerciales a pagar a largo plazo, empresas del grupo (\*).
  - 4264. Contratistas a largo plazo, empresas del grupo (moneda distinta del euro) (\*).

- 4268. Contratistas a largo plazo, empresas del grupo, retenciones por garantía (\*).
- 4269. Contratistas a largo plazo empresas del grupo, facturas pendientes de recibir o de formalizar (\*).
- **427. Contratistas a largo plazo, empresas asociadas (\*).**
- **428. Acreedores varios a largo plazo (\*).**
  - 4280. Acreedores a largo plazo, por prestaciones de servicios (\*).
  - 4281. Acreedores a largo plazo, efectos comerciales a pagar (\*).
  - 4289. Acreedores a largo plazo, por operaciones en común (\*).
- **43. CLIENTES**
  - **430. Clientes.**
    - 4300. Clientes (euro).
    - 4304. Clientes (moneda distinta del euro).
    - 4308. Arrendatarios (\*).
    - 4309. Clientes, facturas pendientes de formalizar.
  - **431. Clientes, efectos comerciales a cobrar.**
    - 4310. Efectos comerciales en cartera.
    - 4311. Efectos comerciales descontados.
    - 4312. Efectos comerciales en gestión de cobro.
    - 4315. Efectos comerciales impagados.
  - **432. Clientes, empresas del grupo.**
    - 4320. Clientes. empresas del grupo (euro).
    - 4321. Efectos comerciales a cobrar. empresas del grupo.

- 4324. Clientes. empresas del grupo (moneda distinta del euro).
- 4328. Arrendatarios, empresas del grupo (\*).
- 4329. Clientes, empresas del grupo, facturas pendientes de formalizar.
- **433. Clientes, empresas asociadas.**
- **435. Clientes de dudoso cobro.**
- **437. Anticipos de clientes.**
  - 4370. En efectivo (\*).
  - 4371. En efectos comerciales a cobrar (\*).
- **44. DEUDORES VARIOS**
  - **440. Deudores.**
    - 4400. Deudores (euro) (\*).
    - 4404. Deudores (moneda distinta del euro) (\*).
    - 4409. Deudores, facturas pendientes de formalizar.
  - **441. Deudores, efectos comerciales a cobrar.**
    - 4410. Deudores, efectos comerciales en cartera.
    - 4411. Deudores, efectos comerciales descontados.
    - 4412. Deudores, efectos comerciales en gestión de cobro.
    - 4415. Deudores, efectos comerciales impagados.
  - **445. Deudores de dudoso cobro.**
  - **449. Deudores por operaciones en común.**
- **45. CLIENTES Y OTROS DEUDORES POR OPERACIONES DE TRÁFICO A LARGO PLAZO.**



- **450. Clientes a largo plazo (\*).**
  - 4500. Clientes a largo plazo (euro) (\*).
  - 4504. Clientes a largo plazo (moneda distinta del euro) (\*).
  - 4508. Arrendatarios a largo plazo (\*).
  - 4509. Clientes a largo plazo, facturas pendientes de formalizar (\*).
- **451. Clientes a largo plazo, efectos comerciales a cobrar (\*).**
  - 4510. Efectos comerciales a largo plazo, en cartera (\*).
  - 4511. Efectos comerciales a largo plazo, descontados (\*).
- **452. Clientes a largo plazo, empresas del grupo (\*).**
  - 4520. Clientes a largo plazo, empresas del grupo (euro) (\*).
  - 4521. Efectos comerciales a cobrar a largo plazo, empresas del grupo (\*).
  - 4524. Clientes a largo plazo, empresas del grupo (moneda distinta del euro) (\*).
  - 4528. Arrendatarios a largo plazo, empresas del grupo (\*).
  - 4529. Clientes a largo plazo, empresas del grupo, facturas pendientes de formalizar (\*).
- **453. Clientes a largo plazo, empresas asociadas (\*).**
- **455. Clientes a largo plazo, de dudoso cobro (\*).**
- **457. Anticipos de clientes a largo plazo (\*).**
  - 4570. En efectivo (\*).
  - 4571. En efectos comerciales a cobrar (\*).
- **458. Deudores varios a largo plazo (\*).**
  - 4580. Deudores a largo plazo (\*).
  - 4581. Deudores a largo plazo, efectos comerciales a cobrar (\*).

- 4585. Deudores a largo plazo, de dudoso cobro (\*).
- 4589. Deudores a largo plazo, por operaciones en común (\*).

- **46. PERSONAL.**

- **460. Anticipos de remuneraciones.**
- **464. Entregas para gastos a justificar (\*).**
- **465. Remuneraciones pendientes de pago.**

- **49. PROVISIONES POR OPERACIONES DE TRÁFICO.**

- **490. Provisión para insolvencias de tráfico a corto plazo (\*).**
- **491. Provisión para insolvencias de tráfico a largo plazo (\*).**
- **492. Provisión para insolvencias de tráfico de empresas del grupo a corto plazo (\*).**
- **493. Provisión para insolvencias de tráfico de empresas del grupo a largo plazo (\*).**
- **494. Provisión para insolvencias de tráfico de empresas asociadas a corto plazo (\*).**
- **495. Provisión para insolvencias de tráfico de empresas asociadas a largo plazo (\*).**
- **496. Provisión para evicción y saneamiento (\*).**
- **497. Provisión para terminación de promociones (\*).**
- **498. Provisión para pérdidas en promociones (\*).**
  - 4980. En promociones (\*).
  - 4981. En operaciones con uniones temporales de empresas (\*).
- **499. Provisión para otras operaciones de tráfico (\*).**



## ORDEN DE 28 DE DICIEMBRE DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS.

### SEGUNDA PARTE CUADRO DE CUENTAS

**Nota:** sólo se incluyen las cuentas y subgrupos específicos del sector que no figuran en el Plan General de Contabilidad y aquellos otros que han sido objeto de modificación en cuanto a su definición o relaciones contables. A estos efectos, aparecen integradas dichas cuentas en el subgrupo correspondiente, con el resto de cuentas que completan el mismo.

#### GRUPO 5 - CUENTAS FINANCIERAS

- **51. DEUDAS A CORTO PLAZO CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS.**
  - **510. Deudas a corto plazo con empresas del grupo.**
    - 5100. Préstamos a corto plazo de empresas del grupo.
    - 5109. Otras deudas a corto plazo con empresas del grupo.
  - **511. Deudas a corto plazo con empresas asociadas.**
  - **512. Deudas a corto plazo con entidades de crédito del grupo (\*).**
    - 5120. Préstamos a corto plazo de entidades de crédito del grupo (\*).
    - 5122. Préstamos hipotecarios a corto plazo de entidades de crédito del grupo (\*).
    - 5123. Préstamos hipotecarios subrogables, a corto plazo de entidades de crédito del grupo (\*).
    - 5128. Deudas por efectos descontados en entidades de crédito del grupo (\*).
    - 5129. Otras deudas a corto plazo con entidades de crédito del grupo (\*).
  - **513. Deudas a corto plazo con entidades de crédito asociadas (\*).**

- **514. Proveedores de inmovilizado a corto plazo, empresas del grupo.**
- **515. Proveedores de inmovilizado a corto plazo, empresas asociadas.**
- **516. Intereses a corto plazo de deudas con empresas del grupo.**
- **517. Intereses a corto plazo de deudas con empresas asociadas.**
- **52. DEUDAS A CORTO PLAZO POR PRÉSTAMOS RECIBIDOS Y OTROS CONCEPTOS.**
  - **520. Deudas a corto plazo con entidades de crédito.**
    - 5200. Préstamos a corto plazo de entidades de crédito.
    - 5201. Deudas a corto plazo por crédito dispuesto.
    - 5202. Préstamos hipotecarios a corto plazo, de entidades de crédito (\*).
    - 5203. Préstamos hipotecarios subrogables, a corto plazo de entidades de crédito (\*).
    - 5208. Deudas por efectos descontados.
  - **521. Deudas a corto plazo.**
  - **523. Proveedores de inmovilizado a corto plazo.**
  - **524. Efectos a pagar a corto plazo.**
  - **525. Dividendo activo a pagar.**
  - **526. Intereses a corto plazo de deudas con entidades de crédito.**
  - **527. Intereses a corto plazo de deudas.**
- **55. OTRAS CUENTAS NO BANCARIAS**
  - **550. Titular de la explotación.**
  - **551. Cuenta corriente con empresas del grupo.**
  - **552. Cuenta corriente con empresas asociadas.**

- **553. Cuenta corriente con socios y administradores.**
- **554. Cuenta corriente con uniones temporales de empresas (\*).**
  - 5540. Participaciones en uniones temporales de empresas (\*).
  - 5541. Aportaciones a uniones temporales de empresas (\*).
  - 5542. Otras operaciones con uniones temporales de empresas (\*).
- **555. Partidas pendientes de aplicación.**
- **556. Desembolsos exigidos sobre acciones.**
  - 5560. Desembolsos exigidos sobre acciones de empresas del grupo.
  - 5561. Desembolsos exigidos sobre acciones de empresas asociadas.
  - 5562. Desembolsos exigidos sobre acciones de otras empresas.
- **557. Dividendo activo a cuenta.**
- **558. Accionistas por desembolsos exigidos.**
- **56. FIANZAS Y DEPÓSITOS RECIBIDOS Y CONSTITUIDOS A CORTO PLAZO.**
  - **560. Fianzas recibidas a corto plazo (\*).**
  - **561. Fianzas recibidas de arrendatarios, a corto plazo (\*).**
    - 5610. Fianzas de arrendatarios a corto plazo, de viviendas de protección oficial (\*).
    - 5615. Otras fianzas de arrendatarios, a corto plazo (\*).
  - **562. Depósitos recibidos a corto plazo (\*).**
  - **565. Fianzas constituidas a corto plazo (\*).**
  - **566. Fianzas de arrendamiento, a corto plazo, depositadas en organismos oficiales (\*).**
    - 5660. Fianzas de arrendamiento depositadas, a corto plazo, de viviendas de protección oficial (\*).

- 5661. Otras fianzas de arrendamiento depositadas, a corto plazo, en organismos oficiales (\*).
- **567. Depósitos constituidos a corto plazo (\*).**



## ORDEN DE 28 DE DICIEMBRE DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS.

### SEGUNDA PARTE CUADRO DE CUENTAS

**Nota:** sólo se incluyen las cuentas y subgrupos específicos del sector que no figuran en el Plan General de Contabilidad y aquellos otros que han sido objeto de modificación en cuanto a su definición o relaciones contables. A estos efectos, aparecen integradas dichas cuentas en el subgrupo correspondiente, con el resto de cuentas que completan el mismo.

#### GRUPO 6 - COMPRAS Y GASTOS

- **60. COMPRAS**

- **600. Compras de edificios (\*).**

- 6000. Edificios de viviendas (\*).
- 6001. Edificios residenciales colectivos (\*).
- 6002. Edificios industriales (\*).
- 6003. Edificios para usos terciarios (\*).
- 6004. Edificios recreativos y culturales (\*).
- 6005. Edificios para explotaciones agrarias y ganaderas (\*).
- 6006. Edificios para venta en multipropiedad (\*).
- 6007. Edificios adquiridos por cobro de créditos (\*).
- 6009. Otros edificios (\*).

- **601. Compras de terrenos y solares (\*).**

- **602. Compras de otros aprovisionamientos.**
- **606. Certificaciones de obra y gastos de promociones en curso (\*).**
- **608. Devoluciones de compras y operaciones similares.**
  - 6080. Devoluciones de edificios (\*).
  - 6081. Devoluciones de terrenos y solares (\*).
  - 6082. Devoluciones de otros aprovisionamientos.
  - 6086. Devoluciones de certificaciones de obra y gastos de promociones en curso (\*).
- **609. Transferencia de inmovilizado a existencias (\*).**
  - 6090. Edificios adquiridos transferidos a existencias (\*).
  - 6091. Terrenos y solares transferidos a existencias (\*).
  - 6094. Edificios en construcción transferidos a existencias (\*).
  - 6095. Edificios construidos transferidos a existencias (\*).

- **61. VARIACION DE EXISTENCIAS**

- **610. Variación de existencias de edificios adquiridos (\*).**
- **611. Variación de existencias de terrenos y solares (\*).**
- **612. Variación de existencias de otros aprovisionamientos.**

- **62. SERVICIOS EXTERIORES**

- **620. Gastos en Investigación y desarrollo del ejercicio.**
- **621. Arrendamientos y cánones.**
- **622. Reparaciones y conservación.**
- **623. Servicios de profesionales independientes.**



- **624. Transportes.**
- **625. Primas de seguros.**
- **626. Servicios bancarios y similares.**
- **627. Publicidad, propaganda y relaciones públicas.**
- **628. Suministros.**
- **629. Otros servicios.**
  - 6290. Gastos de viaje (\*).
  - 6295. Gastos de comunidades (\*).
  - 6299. Gastos de otros servicios (\*).

- **63. TRIBUTOS**

- **630. Impuesto sobre beneficios.**
- **631. Otros tributos.**
  - 6310. Impuestos estatales).
  - 6311. Impuestos municipales.
  - 6312. Tasas.
- **633. Ajustes negativos en la imposición sobre beneficios.**
- **634. Ajustes negativos en la Imposición indirecta.**
  - 6341. Ajustes negativos en IVA de circulante.
  - 6342. Ajustes negativos en IVA de inversiones.
- **636. Devolución de impuestos.**
- **638. Ajustes positivos en la imposición sobre beneficios.**
- **639. Ajustes positivos en la imposición indirecta.**

- 6391. Ajustes positivos en IVA de circulante.
- 6392. Ajustes positivos en IVA de Inversiones.

● **65. OTROS GASTOS DE GESTIÓN.**

- **650. Pérdidas de créditos comerciales incobrables (\*).**
- **651. Resultados de operaciones en común (\*).**
  - 6510. Beneficio transferido (gestor) (\*).
  - 6511. Pérdida soportada (partícipe o asociado no gestor) (\*).
- **659. Otras pérdidas en gestión corriente (\*).**

● **69. DOTACIÓN A LAS PROVISIONES.**

- **690. Dotación al fondo de reversión.**
- **691. Dotación a la provisión del inmovilizado inmaterial.**
- **692. Dotación a la provisión del inmovilizado material.**
- **693. Dotación a la provisión de existencias.**
- **694. Dotación a la provisión para insolvencias de tráfico (\*).**
  - 6940. Dotación a la provisión para insolvencias de tráfico a corto plazo (\*).
  - 6941. Dotación a la provisión para insolvencias de tráfico a largo plazo (\*).
- **695. Dotación a la provisión para otras operaciones de tráfico (\*).**
  - 6950. Dotación a la provisión para evicción y saneamiento (\*).
  - 6951. Dotación a la provisión para terminación de promociones (\*).
  - 6952. Dotación a la provisión para pérdidas en promociones (\*).
  - 6955. Dotación a la provisión para otras operaciones de tráfico (\*).

- **696. Dotación a la provisión para valores negociables a largo plazo.**
  - 6960. Dotación a la provisión para participaciones en capital a largo plazo de empresas del grupo.
  - 6961. Dotación a la provisión para participaciones en capital a largo plazo de empresas asociadas.
  - 6963. Dotación a la provisión para valores negociables a largo plazo de otras empresas.
  - 6965. Dotación a la provisión para valores de renta fija a largo plazo de empresas del grupo.
  - 6966. Dotación a la provisión para valores de renta fija a largo plazo de empresas asociadas.
  
- **697. Dotación a la provisión para insolvencias de créditos a largo plazo.**
  - 6970. Dotación a la provisión para insolvencias de créditos a largo plazo a empresas del grupo.
  - 6971. Dotación a la provisión para insolvencias de créditos a largo plazo a empresas asociadas.
  - 6973. Dotación a la provisión para insolvencias de créditos a largo plazo a otras empresas.
  
- **698. Dotación a la provisión para valores negociables a corto plazo.**
  - 6980. Dotación a la provisión para valores negociables a corto plazo de empresas del grupo.
  - 6981. Dotación a la provisión para valores negociables a corto plazo de empresas asociadas.
  - 6983. Dotación a la provisión para valores negociables a corto plazo de otras empresas.
  
- **699. Dotación a la provisión para insolvencias de créditos a corto plazo.**
  - 6990. Dotación a la provisión para insolvencias de créditos a corto plazo a empresas del grupo.
  - 6991. Dotación a la provisión para insolvencias de créditos a corto plazo a empresas asociadas.
  - 6993. Dotación a la provisión para insolvencias de créditos a corto plazo a otras empresas.



## ORDEN DE 28 DE DICIEMBRE DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS.

### SEGUNDA PARTE CUADRO DE CUENTAS

**Nota:** sólo se incluyen las cuentas y subgrupos específicos del sector que no figuran en el Plan General de Contabilidad y aquellos otros que han sido objeto de modificación en cuanto a su definición o relaciones contables. A estos efectos, aparecen integradas dichas cuentas en el subgrupo correspondiente, con el resto de cuentas que completan el mismo.

#### GRUPO 7 - VENTAS E INGRESOS

- **70. VENTAS DE INMUEBLES, INGRESOS POR ARRENDAMIENTO, PRESTACIÓN DE SERVICIOS, ETC.**
  - **700. Ventas de edificaciones (\*).**
    - 7000. Edificios de viviendas (\*).
    - 7001. Edificios residenciales colectivos (\*).
    - 7002. Edificios industriales (\*).
    - 7003. Edificios para usos terciarios (\*).
    - 7004. Edificios recreativos y culturales (\*).
    - 7005. Edificios para explotaciones agrarias y ganaderas (\*).
    - 7006. Edificios para venta en multipropiedad (\*).
    - 7009. Otros edificios (\*).
  - **701. Ventas de terrenos y solares (\*).**
  - **705. Prestaciones de servicios.**

- **706. Ingresos por arrendamientos de inmuebles (\*).**
- **708. Devoluciones de ventas y operaciones similares.**
- **71. VARIACION DE EXISTENCIAS**
  - **710. Variación de existencias de promociones en curso (\*).**
  - **712. Variación de existencias de edificios construidos (\*).**
- **73. TRABAJOS REALIZADOS PARA LA EMPRESA**
  - **730. Incorporación al activo de gastos de establecimiento.**
  - **731. Trabajos realizados para el inmovilizado inmaterial.**
  - **732. Trabajos realizados para el Inmovilizado material.**
  - **733. Trabajos realizados para el inmovilizado material en curso.**
  - **737. Incorporación al activo de gastos de formalización de deudas.**
  - **738. Existencias incorporadas por la empresa al inmovilizado (\*).**
    - 7380. Edificios adquiridos incorporados al inmovilizado (\*).
    - 7381. Terrenos y solares incorporados al inmovilizado (\*).
    - 7384. Edificios en construcción incorporados al inmovilizado (\*).
    - 7385. Edificios construidos incorporados al inmovilizado (\*).
- **75. OTROS INGRESOS DE GESTIÓN**
  - **751. Resultados de operaciones en común.**
    - 7510. Pérdida transferida (gestor).
    - 7511. Beneficio atribuido (partícipe o asociado no gestor).
  - **752. Ingresos por arrendamientos.**

- **753. Ingresos de propiedad industrial cedida en explotación.**
- **754. Ingresos por comisiones.**
- **755. Ingresos por servicios al personal.**
- **756. Ingresos por prestaciones a las uniones temporales de empresas (\*).**
- **759. Ingresos por servicios diversos.**
- **76. INGRESOS FINANCIEROS**
  - **760. Ingresos de participaciones en capital.**
    - 7600. Ingresos de participaciones en capital de empresas del grupo.
    - 7601. Ingresos de participaciones en capital de empresas asociadas.
    - 7603. Ingresos de participaciones en capital de otras empresas.
  - **761. Ingresos de valores de renta fija.**
    - 7610. Ingresos de valores de renta fija de empresas del grupo.
    - 7611. Ingresos de valores de renta fija de empresas asociadas.
    - 7613. Ingresos de valores de renta fija de otras empresas.
  - **762. Ingresos de créditos a largo plazo.**
    - 7620. Ingresos de créditos a largo plazo a empresas del grupo.
    - 7621. Ingresos de créditos a largo plazo a empresas asociadas.
    - 7623. Ingresos de créditos a largo plazo a otras empresas.
  - **763. Ingresos de créditos a corto plazo.**
    - 7630. Ingresos de créditos a corto plazo a empresas del grupo.
    - 7631. Ingresos de créditos a corto plazo a empresas asociadas.
    - 7633. Ingresos de créditos a corto plazo a otras empresas.

- **765. Descuentos sobre compras por pronto pago.**
  - 7650. Descuentos sobre compras por pronto pago de empresas del grupo.
  - 7651. Descuentos sobre compras por pronto pago de empresas asociadas.
  - 7653. Descuentos sobre compras por pronto pago de otras empresas.
- **766. Beneficios en valores negociables.**
  - 7660. Beneficios en valores negociables a largo plazo de empresas del grupo.
  - 7661. Beneficios en valores negociables a largo plazo de empresas asociadas.
  - 7663. Beneficios en valores negociables a largo plazo de otras empresas.
  - 7665. Beneficios en valores negociables a corto plazo de empresas del grupo.
  - 7666. Beneficios en valores negociables a corto plazo de empresas asociadas.
  - 7668. Beneficios en valores negociables a corto plazo de otras empresas.
- **768. Diferencias positivas de cambio (\*).**
- **769. Otros ingresos financieros.**
- **79. EXCESOS Y APLICACIONES DE PROVISIONES.**
  - **790. Exceso de provisión para riesgos y gastos.**
  - **791. Exceso de provisión del inmovilizado inmaterial.**
  - **792. Exceso de provisión del inmovilizado material.**
  - **793. Provisión de existencias aplicada.**
  - **794. Provisión para insolvencias de tráfico aplicada (\*).**
    - 7940. Provisión para insolvencias de tráfico a corto plazo aplicada (\*).
    - 7941. Provisión para insolvencias de tráfico a largo plazo aplicada (\*).
  - **795. Provisión para otras operaciones de tráfico aplicada (\*).**

- 7950. Provisión para evicción y saneamiento aplicada (\*).
- 7951. Provisión para terminación de promociones aplicada (\*).
- 7952. Provisión para pérdidas en promociones aplicada (\*).
- 7955. Provisión para otras operaciones de tráfico aplicada (\*).
- **796. Exceso de provisión para valores negociables a largo plazo.**
  - 7960. Exceso de provisión para participaciones en capital a largo plazo de empresas del grupo.
  - 7961. Exceso de provisión para participaciones en capital a largo plazo de empresas asociadas.
  - 7963. Exceso de provisión para valores negociables a largo plazo de otras empresas.
  - 7965. Exceso de provisión para valores de renta fija a largo plazo de empresas del grupo.
  - 7966. Exceso de provisión para valores de renta fija a largo plazo de empresas asociadas.
- **797. Exceso de provisión para insolvencias de créditos a largo plazo.**
  - 7970. Exceso de provisión para insolvencias de créditos a largo plazo de empresas del grupo.
  - 7971. Exceso de provisión para insolvencias de créditos a largo plazo de empresas asociadas.
  - 7973. Exceso de provisión para insolvencias de créditos a largo plazo de otras empresas.
- **798. Exceso de provisión para valores negociables a corto plazo.**
  - 7980. Exceso de provisión para valores negociables a corto plazo de empresas del grupo.
  - 7981. Exceso de provisión para valores negociables a corto plazo de empresas asociadas.
  - 7983. Exceso de provisión para valores negociables a corto plazo de otras empresas.
- **799. Exceso de provisión para insolvencias de créditos a corto plazo.**
  - 7990. Exceso de provisión para insolvencias de créditos a corto plazo de empresas del grupo.



- 7991. Exceso de provisión para insolvencias de créditos a corto plazo de empresas asociadas.
  
- 7993. Exceso de provisión para insolvencias de créditos a corto plazo de otras empresas.



## ORDEN DE 28 DE DICIEMBRE DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS.

### TERCERA PARTE

### DEFINICIONES Y RELACIONES CONTABLES

**Nota.-Sólo se incluyen aquellos subgrupos y cuentas identificadas con un asterisco cuya denominación, definición o relación contable ha sido objeto de modificación.**

#### GRUPO 1 - FINANCIACIÓN BÁSICA

Comprende los recursos propios y la financiación ajena a largo plazo de la empresa destinados, en general, a financiar el activo permanente y a cubrir un margen razonable del circulante; incluye también los ingresos a distribuir en varios ejercicios, acciones propias y otras situaciones transitorias de la financiación básica.

#### 10. CAPITAL.

- 100. Capital social.
- 101. Fondo social.
- 102. Capital.
- 109. Fondo operativo (+).

#### 109. Fondo operativo (\*).

Capital de las uniones temporales de empresas.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se abonará por las aportaciones iniciales realizadas.
- b) Se cargará a la extinción de la unión temporal.

#### 13. INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

- 130. Subvenciones oficiales de capital (\*).

- 131. Subvenciones de capital (\*).
- 135. Ingresos por intereses diferidos.
- 136. Diferencias positivas en moneda distinta del euro (\*).

### **135. Ingresos por intereses diferidos (\*).**

Los intereses incorporados al nominal de los créditos concedidos en operaciones de tráfico, cuya imputación a resultados deba realizarse en ejercicios futuros.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se abonará por el importe de los ingresos financieros que se difieran para años sucesivos, con cargo, generalmente, a cuentas del subgrupo 43, 44 ó 45.
- b) Se cargará, al final del ejercicio, por el importe de los ingresos diferidos que deban imputarse al ejercicio, con abono a cuentas del subgrupo 76.

### **16. DEUDAS A LARGO PLAZO CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS.**

- 160. Deudas a largo plazo con empresas del grupo.
- 161. Deudas a largo plazo con empresas asociadas.
- 162. Deudas a largo plazo con entidades de crédito del grupo (\*).
  - 1620. Préstamos a largo plazo de entidades de crédito del grupo (\*).
  - 1622. Préstamos hipotecarios a largo plazo de entidades de crédito del grupo (\*).
  - 1623. Préstamos hipotecarios subrogables, a largo plazo de entidades de crédito del grupo (\*).
  - 1628. Deudas a largo plazo por efectos descontados en entidades de crédito del grupo (\*).
  - 1629. Otras deudas a largo plazo con entidades de crédito del grupo (\*).
- 163. Deudas a largo plazo con entidades de crédito asociadas (\*).
- 164. Proveedores de inmovilizado a largo plazo, empresas del grupo.

- 165. Proveedores de inmovilizado a largo plazo, empresas asociadas.

## **162. Deudas a largo plazo con entidades de crédito del grupo (\*).**

Las contraídas con entidades de crédito del grupo por préstamos recibidos y otros débitos, con vencimiento superior a un año.

El contenido y movimiento de las cuentas de cuatro cifras es el siguiente:

### **- 1620. Préstamos a largo plazo de entidades de crédito del grupo (\*)**

Cantidad que corresponde por este concepto de acuerdo con las estipulaciones del contrato.

- a) Se abonará a la formalización del préstamo, por el valor de reembolso, con cargo a cuentas del subgrupo 57 y, en su caso, a la cuenta 272.
- b) Se cargará por el reintegro anticipado, total o parcial, con abono a cuentas del subgrupo 57 y, en su caso, a la cuenta 272.

### **- 1622. Préstamos hipotecarios a largo plazo de entidades de crédito del grupo (\*)**

Deudas por cantidades dispuestas de préstamos garantizados por medio de hipoteca de acuerdo con las estipulaciones del contrato.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se abonará por las cantidades dispuestas, con cargo a cuentas del subgrupo 57 y, en su caso, a la cuenta 272.
- b) Se cargará por el reintegro anticipado, total o parcial, con abono a cuentas del subgrupo 57 y, en su caso, a la cuenta 272.

### **- 1623. Préstamos hipotecarios subrogables, a largo plazo de entidades de crédito del grupo (\*)**

Deudas por cantidades dispuestas de préstamos hipotecarios subrogables.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se abonará por las cantidades dispuestas, con cargo a cuentas del subgrupo 57 y, en su caso, a la cuenta 272.
- b) Se cargará:
  - a) Por el reintegro anticipado, total o parcial, con abono a cuentas del subgrupo 57 y, en su caso, a la cuenta 272.
  - b) Por la subrogación anticipada del préstamo, con abono, generalmente, a cuentas del subgrupo 45 y, en su caso, a la cuenta 272.

### **- 1628. Deudas a largo plazo por efectos descontados en entidades de crédito del grupo (\*)**

Deudas a largo plazo con entidades de crédito del grupo consecuencia del descuento de efectos:

- a) Se abonará al descontar los efectos, por el importe percibido, con cargo, generalmente, a cuentas del subgrupo 57 y, por los intereses y gastos soportados, con cargo, generalmente, a la cuenta 272.
- b) Se cargará, en su caso, por los efectos atendidos antes del vencimiento, con abono, generalmente, a las cuentas 451 y 4581, y en su caso, a la cuenta 272.

**- 1629. Otras deudas a largo plazo con entidades de crédito del grupo (\*).**

Las contraídas con entidades de crédito del grupo por otros débitos.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 1620.

**163. Deudas a largo plazo con entidades de crédito asociadas (\*).**

Las contraídas con entidades de crédito multigrupo o asociadas por préstamos recibidos y otros débitos, con vencimiento superior a un año.

Se abrirán cuentas de cuatro dígitos cuyo contenido y movimiento es análogo al señalado para los de la cuenta 162.

**17. DEUDAS A LARGO PLAZO POR PRÉSTAMOS RECIBIDOS Y OTROS CONCEPTOS.**

- 170. Deudas a largo plazo con entidades de crédito.
  - 1700. Préstamos a largo plazo de entidades de crédito (\*).
  - 1702. Préstamos hipotecarios a largo plazo de entidades de crédito (\*).
  - 1703. Préstamos hipotecarios subrogables, a largo plazo de entidades de crédito (\*).
  - 1708. Deudas a largo plazo por efectos descontados (\*).
  - 1709. Otras deudas a largo plazo con entidades de crédito (\*).
- 171. Deudas a largo plazo.
- 172. Deudas a largo plazo transformables en subvenciones (\*).
- 173. Proveedores de inmovilizado a largo plazo.
- 174. Efectos a pagar a largo plazo.

### **170. Deudas a largo plazo con entidades de crédito (\*).**

Las contraídas con entidades de crédito por préstamos recibidos y otros débitos, con vencimiento superior a un año.

El contenido y movimiento de las cuentas citadas de cuatro cifras es el siguiente:

#### **- 1700. Préstamos a largo plazo de entidades de crédito (\*).**

Cantidad que corresponde por este concepto de acuerdo con las estipulaciones del contrato:

a) Se abonará a la formalización del préstamo, por el importe de éste, con cargo, generalmente, a cuentas del subgrupo 57 y, en su caso, a la cuenta 272.

b) Se cargará por el reintegro anticipado, total o parcial, con abono a cuentas del subgrupo 57 y, en su caso, a la cuenta 272.

#### **- 1702. Préstamos hipotecarios a largo plazo de entidades de crédito (\*).**

Deudas por cantidades dispuestas de préstamos garantizados por medio de hipoteca de acuerdo con las estipulaciones del contrato.

Su movimiento es el siguiente:

a) Se abonará por las cantidades dispuestas, con cargo a cuentas del subgrupo 57 y, en su caso, a la cuenta 272.

b) Se cargará por el reintegro anticipado, total o parcial, con abono a cuentas del subgrupo 57 y, en su caso, a la cuenta 272.

#### **- 1703. Préstamos hipotecarios subrogables, a largo plazo de entidades de crédito (\*).**

Deudas por cantidades dispuestas de préstamos hipotecarios subrogables.

Su movimiento es el siguiente:

a) Se abonará por las cantidades dispuestas, con cargo a cuentas del subgrupo 57 y, en su caso, a la cuenta 272.

b) Se cargará:

b) Por el reintegro anticipado, total o parcial, con abono a cuentas del subgrupo 57 y, en su caso, a la cuenta 272.

b) Por la subrogación anticipada del préstamo, con abono, generalmente, a cuentas del subgrupo 45 y, en su caso, a la cuenta 272.

#### **- 1708. Deudas a largo plazo por efectos descontados (\*).**

Deudas a largo plazo con entidades de crédito consecuencia del descuento de efectos.

a) Se abonará al descontar los efectos, por el importe percibido, con cargo, generalmente, a cuentas del subgrupo 57 y, por los intereses y gastos soportados, con cargo, generalmente a la cuenta 272.

b) Se cargará, en su caso, por los efectos atendidos antes del vencimiento, con abono, generalmente, a las cuentas 451 y 4581, y en su caso, a la cuenta 272.

**- 1709. Otras deudas a largo plazo con entidades de crédito (\*).**

Las contraídas con entidades de crédito por otros débitos.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 1700.

**18. FIANZAS Y DEPÓSITOS RECIBIDOS A LARGO PLAZO**

- 180. Fianzas recibidas a largo plazo (\*)
  
- 184. Fianzas recibidas de arrendatarios, a largo plazo (\*)
  
- 185. Depósitos recibidos a largo plazo

**180. Fianzas recibidas a largo plazo (\*)**

Efectivo recibido como garantía del cumplimiento de una obligación, a plazo superior a un año, excepto las que deban recogerse en otras cuentas.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se abonará a la constitución, por el efectivo recibido, con cargo a cuentas del subgrupo 57.
  
- b) Se cargará:
  - b) A la cancelación anticipada, con abono a cuentas del subgrupo 57.
  - b) Por incumplimiento de la obligación afianzada que determine pérdidas en la fianza, con abono a la cuenta 778.

**184. Fianzas recibidas de arrendatarios, a largo plazo (\*).**

Efectivo recibido de los arrendatarios a la formalización del contrato como garantía del cumplimiento de sus obligaciones, a plazo superior a un año.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 180.



## ORDEN DE 28 DE DICIEMBRE DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS.

### TERCERA PARTE DEFINICIONES Y RELACIONES CONTABLES

**Nota.-Sólo se incluyen aquellos subgrupos y cuentas identificadas con un asterisco cuya denominación, definición o relación contable ha sido objeto de modificación.**

#### GRUPO 2- INMOVILIZADO

Comprende los elementos del patrimonio destinados a servir de forma duradera en la actividad de la empresa. También se incluyen en este grupo los «gastos de establecimiento» y los «gastos a distribuir en varios ejercicios».

#### 22. INMOVILIZACIONES MATERIALES.

- 220. Terrenos, solares y bienes naturales (\*).
- 221. Inmuebles para arrendamiento (\*).
- 222. Inmuebles para uso propio (\*).
- 223. Instalaciones técnicas y maquinaria (\*).
- 224. Utillaje y medios auxiliares (\*).
- 225. Otras instalaciones.
- 226. Mobiliario.
- 227. Equipos para procesos de información.
- 228. Elementos de transporte (\*).
- 229. Otro inmovilizado material.



Elementos patrimoniales tangibles, muebles o inmuebles. Las cuentas de este subgrupo figurarán en el activo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se cargarán por el precio de adquisición o coste de producción, con abono, generalmente, a cuentas del subgrupo 57 o a la cuenta 732 o, en su caso, a cuentas del subgrupo 23.
- b) Se abonarán por las enajenaciones y en general por la baja en inventario con cargo, generalmente, a cuentas del subgrupo 57 y en caso de pérdidas a la cuenta 671.

#### **220. Terrenos, solares y bienes naturales (\*).**

Solares de naturaleza urbana, fincas rústicas, otros terrenos no urbanos, minas y canteras.

La distinción entre los terrenos y los solares se hará en cada caso ajustándose a lo establecido en la legislación vigente sobre la materia.

#### **221. Inmuebles para arrendamiento (\*).**

Edificaciones en general destinadas al arrendamiento.

#### **222. Inmuebles para uso propio (\*).**

Edificaciones en general destinadas al uso propio.

#### **223. Instalaciones técnicas y maquinaria (\*).**

**Instalaciones técnicas:** Unidades complejas de uso especializado en el proceso productivo, que comprenden: edificaciones, maquinaria, material, piezas o elementos, incluidos los sistemas informáticos que, aun siendo separables por naturaleza, están ligados de forma definitiva para su funcionamiento y sometidos al mismo ritmo de amortización; se incluirán asimismo, los repuestos o recambios válidos exclusivamente para este tipo de instalaciones.

**Maquinaria:** Conjunto de máquinas mediante las cuales se realiza la extracción o elaboración de los productos. En esta cuenta figurarán todos aquellos elementos de transporte interno que se destinen al traslado de personal, animales, materiales y mercaderías dentro de factorías, talleres, etc. sin salir al exterior.

#### **224. Utillaje y medios auxiliares (\*).**

**Utillaje:** Conjunto de utensilios o herramientas que se pueden utilizar autónomamente o conjuntamente con la maquinaria, incluidos los moldes y plantillas.

**Medios auxiliares:** Instrumentos o elementos propios del sector no incluidos en otras cuentas de este subgrupo.

La regularización anual (por recuento físico) a la que se refieren las Normas de Valoración exigirá el abono de esta cuenta, con cargo a la cuenta 659.

### **23. INMOVILIZACIONES MATERIALES EN CURSO.**

- 230. Adaptación de terrenos, solares y de bienes naturales.
- 231. Construcciones en curso de inmuebles para arrendamiento (\*).
- 232. Construcciones en curso de inmuebles para uso propio (\*).
- 233. Instalaciones técnicas y maquinaria, en montaje (\*).
- 237. Equipos para procesos de información en montaje.
- 239. Anticipos para inmobilizaciones materiales.

#### **230/237. (\*).**

Inmobilizaciones en adaptación, construcción o montaje, al cierre del ejercicio.

Su movimiento es el siguiente:

a) Se cargarán:

- a) Por la recepción de obras y trabajos que corresponden a las inmobilizaciones en curso.
- a) Por las obras y trabajos que la empresa lleve a cabo para sí misma, con abono a la cuenta 733.

b) Se abonarán una vez terminadas dichas obras y trabajos, con cargo a cuentas del subgrupo 22.

### **26. FIANZAS Y DEPÓSITOS CONSTITUIDOS A LARGO PLAZO.**

- 260. Fianzas constituidas a largo plazo (\*).
- 264. Fianzas de arrendamiento, a largo plazo, depositadas en organismos oficiales (\*).
  - 2640. Fianzas de arrendamiento depositadas, a largo plazo, de viviendas de protección oficial (\*).
  - 2641. Otras fianzas de arrendamiento depositadas, a largo plazo, en organismos oficiales (\*).

- 265. Depósitos constituidos a largo plazo.

#### **260. Fianzas constituidas a largo plazo (\*).**

Efectivo entregado como garantía del cumplimiento de una obligación, a plazo superior a un año, excepto las que deban registrarse en otras cuentas.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se cargará a la constitución por el efectivo entregado, con abono a cuentas del subgrupo 57.
- b) Se abonará:
  - a) A la cancelación anticipada, con cargo a cuentas del subgrupo 57.
  - b) Por incumplimiento de la obligación afianzada que determine pérdidas en la fianza, con cargo a la cuenta 678.

#### **264. Fianzas de arrendamiento, a largo plazo, depositadas en organismos oficiales (\*).**

Efectivo depositado por el arrendador en cumplimiento de obligaciones legales, a plazo superior a un año.

El contenido y movimiento de las cuentas de cuatro cifras es el siguiente:

##### **- 2640. Fianzas de arrendamiento depositadas, a largo plazo, de viviendas de protección oficial (\*).**

Efectivo correspondiente a fianzas recibidas al producirse un arrendamiento de viviendas de protección oficial, que la empresa deposita en organismos oficiales.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se cargará, a la entrega del efectivo en los organismos oficiales, con abono, a cuentas del subgrupo 57.
- b) Se abonará a la cancelación anticipada, con cargo a cuentas del subgrupo 57.

##### **- 2641. Otras fianzas de arrendamiento, depositadas, a largo plazo, en organismos oficiales (\*).**

Efectivo correspondiente a fianzas recibidas que la empresa deposita en organismos oficiales.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 2640.

### **29. PROVISIONES DEL INMOVILIZADO**

- 291. Provisión por depreciación del inmovilizado inmaterial.
- 292. Provisión por depreciación del inmovilizado material (\*).
- 293. Provisión por depreciación de valores negociables a largo plazo de empresas del grupo.

- 294. Provisión por depreciación de valores negociables largo plazo de empresas asociadas.
- 295. Provisión para insolvencias de créditos a largo plazo a empresas del grupo.
- 296. Provisión para insolvencias de créditos a largo plazo a empresas asociadas.
- 297. Provisión por depreciación de valores negociables a largo plazo.
- 298. Provisión para insolvencias de créditos a largo plazo.

**292. Provisión por depreciación del inmovilizado material (\*).**

Importe de las correcciones valorativas por pérdidas reversibles en el inmovilizado material. La estimación de tales pérdidas deberá realizarse de forma sistemática en el tiempo y en todo caso, al cierre del ejercicio.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se abonará por el importe de la depreciación estimada, con cargo a la cuenta 692.
- b) Se cargará:
  - b) Cuando desaparezcan las causas que determinaron la dotación a la provisión, con abono a la cuenta 792.
  - b) Cuando se enajene el inmovilizado material o se dé de baja en el inventario por cualquier otro motivo, con abono a cuentas del subgrupo 22.

Se incluirá, con el debido desarrollo en cuentas de cuatro o más cifras, el importe de las provisiones derivadas de la promulgación de leyes o disposiciones en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de acuerdo con lo establecido en las Normas de Valoración de este texto.



## ORDEN DE 28 DE DICIEMBRE DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS.

### TERCERA PARTE DEFINICIONES Y RELACIONES CONTABLES

**Nota.-Sólo se incluyen aquellos subgrupos y cuentas identificadas con un asterisco cuya denominación, definición o relación contable ha sido objeto de modificación.**

#### GRUPO 3- EXISTENCIAS

Edificios, terrenos, solares, otros aprovisionamientos, y obras en curso.

#### 30. EDIFICIOS ADQUIRIDOS.

- 300. Edificios de viviendas (\*).
- 301. Edificios residenciales colectivos (\*).
- 302. Edificios industriales (\*).
- 303. Edificios para usos terciarios (\*).
- 304. Edificios recreativos y culturales (\*).
- 305. Edificios para explotaciones agrarias y ganaderas (\*).
- 306. Edificios para venta en multipropiedad (\*).
- 307. Edificios adquiridos por cobro de créditos (\*).
- 309. Otros edificios (\*).

Edificios adquiridos por la empresa y destinados a la venta sin transformaciones esenciales. Se incluyen los recibidos en compensación de deudas de terceros.

Las cuentas 300/309 figurarán en el activo del balance; solamente funcionarán con motivo del cierre del ejercicio.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se abonarán, al cierre del ejercicio, por el importe del inventario de existencias iniciales, con cargo a la cuenta 610.
- b) Se cargarán por el importe del inventario de existencias de final del ejercicio que se cierra, con abono a la cuenta 610.

### **31. TERRENOS Y SOLARES.**

- 310. Terrenos rústicos (\*).
- 311. Terrenos sin calificación urbanística (\*).
- 312. Terrenos con calificación urbanística (\*).
- 313. Solares (\*).

La distinción entre los terrenos y los solares, se hará en cada caso ajustándose a lo establecido en la legislación vigente sobre la materia.

**Las cuentas 310/313** figurarán en el activo del balance y su movimiento es análogo al señalado para las cuentas 300/309.

### **33. EDIFICIOS EN CONSTRUCCIÓN.**

- 330. Promociones en curso (\*).

Las que se encuentran en fase de adaptación o construcción al cierre del ejercicio.

**Las cuentas 330/339** figurarán en el activo del balance; solamente funcionarán con motivo del cierre del ejercicio.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se abonarán, al cierre del ejercicio, por el importe del inventario de existencias iniciales, con cargo a la cuenta 710.
- b) Se cargarán por el importe del inventario de existencias de final del ejercicio que se cierra, con abono a la

cuenta 710.

### **35. EDIFICIOS CONSTRUIDOS.**

- 350. Edificios construidos de viviendas (\*).
- 351. Edificios construidos residenciales colectivos (\*).
- 352. Edificios construidos industriales (\*).
- 353. Edificios construidos para usos terciarios (\*).
- 354. Edificios construidos recreativos y culturales (\*).
- 355. Edificios construidos para explotaciones agrarias y ganaderas (\*).
- 356. Edificios construidos para venta en multipropiedad (\*).
- 359. Otros edificios construidos (\*).

Los construidos a través de terceros y destinados a su comercialización en forma de venta.

**Las cuentas 350/359** figurarán en el activo del balance y su movimiento es análogo al señalado para las cuentas 330/339.

### **39. PROVISIONES POR DEPRECIACIÓN DE EXISTENCIAS.**

- 390. Provisión por depreciación de edificios adquiridos (\*).
- 391. Provisión por depreciación de terrenos y solares (\*).
- 392. Provisión por depreciación de otros aprovisionamientos.
- 393. Provisión por depreciación de promociones en curso (\*).
- 395. Provisión por depreciación de edificios construidos (\*).

#### **390. Provisión por depreciación de edificios adquiridos (\*).**

Provisiones por depreciación de existencias de edificios adquiridos por la empresa.

Su movimiento es el siguiente:

**1.** Cuando la empresa cifre el importe de la provisión al final del ejercicio mediante una estimación global de la depreciación de las existencias:

a) Se abonará, al final del ejercicio, por la estimación realizada, con cargo a la cuenta 693.

b) Se cargará, igualmente al final del ejercicio, por la dotación realizada al cierre del ejercicio precedente, con abono a la cuenta 793.

**2.** Cuando la empresa cifre el importe de la provisión mediante un sistema individualizado:

a) Se abonará, a lo largo del ejercicio, por el importe de la depreciación estimada, con cargo a la cuenta 693.

b) Se cargará a medida que se vayan dando de baja las existencias para las que se dotó provisión individualizada o cuando desaparezca la depreciación, por el importe de la misma, con abono a la cuenta 793.

### **391. Provisión por depreciación de terrenos y solares (\*).**

Provisión por depreciación de existencias de terrenos y solares.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 390.

### **393. Provisión por depreciación de promociones en curso (\*).**

Provisión por depreciación de existencias de promociones en curso realizadas por la empresa.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 390.

### **395. Provisión por depreciación de edificios construidos (\*).**

Provisión por depreciación de existencias de edificios construidos por la propia empresa.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 390.





## **ORDEN DE 28 DE DICIEMBRE DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS.**

### **TERCERA PARTE DEFINICIONES Y RELACIONES CONTABLES**

**Nota.-Sólo se incluyen aquellos subgrupos y cuentas identificadas con un asterisco cuya denominación, definición o relación contable ha sido objeto de modificación.**

#### **GRUPO 4- ACREEDORES Y DEUDORES POR OPERACIONES DE TRÁFICO**

Cuentas personales y efectos comerciales activos y pasivos que tienen su origen en el tráfico de la empresa, así como las cuentas con las Administraciones Públicas, incluso las que correspondan a saldos con vencimiento superior a un año.

#### **40. PROVEEDORES Y CONTRATISTAS.**

- 400. Proveedores (\*).
  
- 401. Proveedores, efectos comerciales a pagar (\*).
  
- 402. Proveedores, empresas del grupo (\*).
  
- 403. Proveedores, empresas asociadas (\*).
  
- 404. Contratistas (\*).
  
- 405. Contratistas, efectos comerciales a pagar (\*).
  
- 406. Contratistas, empresas del grupo (\*).
  
- 407. Contratistas, empresas asociadas (\*).
  
- 408. Anticipos a proveedores (\*).
  
- 409. Anticipos a contratistas (\*).

La parte de proveedores y contratistas a largo plazo que tenga vencimiento a corto deberá figurar en el pasivo del balance en la agrupación: Acreedores a corto plazo; a estos efectos se traspasará a este subgrupo el importe que representen las deudas con los proveedores y contratistas a largo plazo con vencimiento a corto de las cuentas correspondientes del subgrupo 42.

#### **400. Proveedores (\*).**

Deudas con suministradores de los bienes definidos en el grupo 3, con vencimiento no superior a un año.

En esta cuenta se incluirán las deudas con suministradores de servicios utilizados en el proceso productivo, con vencimiento no superior a un año.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento, generalmente, es el siguiente:

a) Se abonará por la recepción «a conformidad» de las remesas de los proveedores, con cargo a cuentas del subgrupo 60.

b) Se cargará:

b) Por la formalización de la deuda en efectos de giro aceptados, con abono a la cuenta 401.

b) Por la cancelación total o parcial de las deudas de la empresa con los proveedores, con abono a cuentas del subgrupo 57.

b) Por los descuentos, estén o no incluidos en factura, que le concedan a la empresa por pronto pago sus proveedores, con abono a la cuenta 765.

b) Por las devoluciones de compras efectuadas, con abono a la cuenta 608.

#### **401. Proveedores, efectos comerciales a pagar (\*).**

Deudas con proveedores, formalizadas en efectos de giro aceptados, con vencimiento no superior a un año.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

a) Se abonará cuando la empresa acepte los efectos, con cargo, generalmente, a la cuenta 400.

b) Se cargará por el pago de los efectos al llegar su vencimiento, con abono a las cuentas que correspondan del subgrupo 57.

#### **402. Proveedores, empresas del grupo (\*).**

Deudas con las empresas del grupo en su calidad de proveedores, incluso si las deudas se han formalizado en efectos de giro, con vencimiento no superior a un año.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 400.

#### **403. Proveedores, empresas asociadas (\*).**

Deudas con las empresas multigrupo y asociadas en su calidad de proveedores, incluso si las deudas se han formalizado en efectos de giro, con vencimiento no superior a un año.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 400.

#### **404. Contratistas (\*).**

Deudas por obras y trabajos ejecutados por contratistas, con vencimiento no superior a un año.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento, generalmente, es el siguiente:

- a) Se abonará, a la vista de la certificación, por la recepción a «conformidad» de las obras y trabajos de los contratistas, con cargo, generalmente, a la cuenta 606.
- b) Se cargará:
  - b) Por la formalización de la deuda en efectos de giro aceptados, con abono a la cuenta 405.
  - b) Por la cancelación total o parcial de las deudas de la empresa con los contratistas, con abono a cuentas del subgrupo 57.
  - b) Por los descuentos, estén o no incluidos en factura, que le concedan a la empresa por pronto pago sus contratistas, con abono a la cuenta 765.
  - b) Por las devoluciones de compras efectuadas, con abono a la cuenta 608.

#### **405. Contratistas, efectos comerciales a pagar (\*).**

Deudas con contratistas, formalizadas en efectos de giro aceptados, con vencimiento no superior a un año.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se abonará cuando la empresa acepte los efectos, con cargo, generalmente, a la cuenta 404.
- b) Se cargará por el pago de los efectos al llegar su vencimiento, con abono a las cuentas que correspondan del subgrupo 57.

#### **406. Contratistas, empresas del grupo (\*).**

Deudas con las empresas del grupo en su calidad de contratistas, incluso si las deudas se han formalizado en efectos de giro, con vencimiento no superior a un año.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 404.

#### **407. Contratistas, empresas asociadas (\*).**

Deudas con las empresas multigrupo y asociadas en su calidad de contratistas, incluso si las deudas se han formalizado en efectos de giro, con vencimiento no superior a un año.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 404.

#### **408. Anticipos a proveedores (\*).**

Entregas a proveedores, normalmente en efectivo, en concepto de «a cuenta» de suministros futuros.

Cuando estas entregas se efectúen a empresas del grupo, multigrupo o asociadas deberán desarrollarse las cuentas de cuatro cifras correspondientes.

Figurará en el activo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se cargará por las entregas de efectivo a los proveedores, con abono a cuentas del subgrupo 57.
- b) Se abonará por las remesas recibidas de proveedores «a conformidad», con cargo, generalmente, a cuentas del subgrupo 60.

#### **409. Anticipos a contratistas (\*).**

Entregas a contratistas, normalmente en efectivo, en concepto de «a cuenta» de suministros o trabajos futuros.

Cuando estas entregas se efectúen a empresas del grupo, multigrupo o asociadas deberán desarrollarse las cuentas de cuatro cifras correspondientes.

Figurará en el activo del balance.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 408.

### **41. ACREEDORES VARIOS.**

- 410. Acreedores por prestaciones de servicios (\*).
- 411. Acreedores, efectos comerciales a pagar (\*).
- 419. Acreedores por operaciones en común (\*).

La parte de acreedores a largo plazo que tenga vencimiento a corto deberá figurar en el pasivo del balance en la agrupación: Acreedores a corto plazo; a estos efectos se traspasará a este subgrupo el importe que representen las deudas con los acreedores a largo plazo con vencimiento a corto de las cuentas correspondientes del subgrupo 42. Cuando los acreedores sean empresas del grupo, multigrupo o asociadas, se abrirán cuentas de tres cifras que específicamente recojan los débitos con las mismas, incluidos los formalizados en efectos de giro.

#### **410. Acreedores por prestaciones de servicios (\*).**

Deudas con suministradores de servicios que no tienen la condición estricta de proveedores ni de contratistas, con vencimiento no superior a un año.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se abonará por la recepción «a conformidad» de los servicios, con cargo, generalmente, a cuentas del subgrupo 62.
- b) Se cargará:
  - b) Por la formalización de la deuda en efectos de giro aceptados, con abono a la cuenta 411.
  - b) Por la cancelación total o parcial de las deudas de la empresa con los acreedores, con abono a las cuentas que correspondan del sub- grupo 57.

#### **411. Acreedores, efectos comerciales a pagar (\*).**

Deudas con suministradores de servicios que no tienen la condición estricta de proveedores ni de contratistas, formalizadas en efectos de giro aceptados, con vencimiento no superior a un año.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se abonará cuando la empresa acepte los efectos, con cargo, generalmente, a la cuenta 410.
- b) Se cargará por el pago de los efectos el llegar su vencimiento, con abono a las cuentas que correspondan del subgrupo 57.

#### **419. Acreedores por operaciones en común (\*).**

Deudas con partícipes en las operaciones reguladas por los artículos 239 a 243 del Código de Comercio y en otras operaciones en común de análogas características, con vencimiento no superior a un año.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se abonará:
  - a) Siendo la empresa partícipe gestor, por el beneficio que deba atribuirse a los partícipes no gestores, con cargo a

la cuenta 6510.

a) Por la pérdida que corresponde a la empresa como partícipe no gestor, con cargo a la cuenta 6511.

b) Se cargará, generalmente, al pago de las deudas, con abono a cuentas del subgrupo 57.

## **42. PROVEEDORES Y OTROS ACREEDORES POR OPERACIONES DE TRÁFICO A LARGO PLAZO.**

- 420. Proveedores a largo plazo (\*).
  
- 421. Proveedores a largo plazo, efectos comerciales a pagar (\*).
  
- 422. Proveedores a largo plazo, empresas del grupo (\*).
  
- 423. Proveedores a largo plazo, empresas asociadas (\*).
  
- 424. Contratistas a largo plazo (\*).
  
- 425. Contratistas a largo plazo, efectos comerciales a pagar (\*).
  
- 426. Contratistas a largo plazo, empresas del grupo (\*).
  
- 427. Contratistas a largo plazo, empresas asociadas (\*).
  
- 428. Acreedores a largo plazo (\*).
  - 4280. Acreedores a largo plazo, por prestaciones de servicios (\*).
  
  - 4281. Acreedores a largo plazo, efectos comerciales a pagar (\*).
  
  - 4289. Acreedores a largo plazo, por operaciones en común (\*).

Las cuentas del subgrupo 42 se adaptarán por las empresas según sus necesidades.

La parte de proveedores y otros acreedores a largo plazo que tenga vencimiento a corto deberá figurar en el pasivo del balance en la agrupación: Acreedores a corto plazo; a estos efectos se traspasará el importe que representen las deudas con los proveedores y otros acreedores a largo plazo con vencimiento a corto a las cuentas correspondientes de los subgrupos 40 ó 41.

### **420. Proveedores a largo plazo (\*).**

Deudas con suministradores de los bienes definidos en el grupo 3, con vencimiento superior a un año.

En esta cuenta se incluirán las deudas con suministradores de servicios utilizados en el proceso productivo, con vencimiento superior a un año.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento, generalmente, es el siguiente:

a) Se abonará por la recepción «a conformidad» de las remesas de los proveedores, con cargo a cuentas del subgrupo 60.

b) Se cargará:

b) Por la formalización de la deuda en efectos de giro aceptados, con abono a la cuenta 421.

b) Por la cancelación anticipada, total o parcial, de las deudas de la empresa con los proveedores, con abono a cuentas del subgrupo 57.

b) Por las devoluciones de compras efectuadas, con abono a la cuenta 608.

#### **421. Proveedores a largo plazo, efectos comerciales a pagar (\*).**

Deudas con proveedores, formalizadas en efectos de giro aceptados, con vencimiento superior a un año.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

a) Se abonará cuando la empresa acepte los efectos, con cargo, generalmente, a la cuenta 420.

b) Se cargará por el pago anticipado de los efectos, con abono a las cuentas que correspondan del subgrupo 57.

#### **422. Proveedores a largo plazo, empresas del grupo (\*).**

Deudas con las empresas del grupo en su calidad de proveedores, incluso si las deudas se han formalizado en efectos de giro, con vencimiento superior a un año.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 420.

#### **423. Proveedores a largo plazo, empresas asociadas (\*).**

Deudas con las empresas multigrupo y asociadas en su calidad de proveedores, incluso si las deudas se han formalizado en efectos de giro, con vencimiento superior a un año.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 420.

#### **424. Contratistas a largo plazo (\*).**

Deudas por obras y trabajos ejecutados por contratistas, con vencimiento superior a un año.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento, generalmente, es el siguiente:

a) Se abonará por la recepción «a conformidad» de las obras y trabajos de los contratistas, con cargo, generalmente, a la cuenta 606.

b) Se cargará:

b) Por la formalización de la deuda en efectos de giro aceptados, con abono a la cuenta 425.

b) Por la cancelación anticipada, total o parcial, de las deudas de la empresa con los contratistas, con abono a cuentas del subgrupo 57.

b) Por las devoluciones de compras efectuadas, con abono a la cuenta 608.

#### **425. Contratistas a largo plazo, efectos comerciales a pagar (\*).**

Deudas con contratistas, formalizadas en efectos de giro aceptados, con vencimiento superior a un año.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

a) Se abonará cuando la empresa acepte los efectos, con cargo, generalmente, a la cuenta 424.

b) Se cargará por el pago anticipado de los efectos, con abono a las cuentas que correspondan del subgrupo 57.

#### **426. Contratistas a largo plazo, empresas del grupo (\*).**

Deudas con las empresas del grupo en su calidad de contratistas, incluso si las deudas se han formalizado en efectos de giro, con vencimiento superior a un año.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 424.

#### **427. Contratistas a largo plazo, empresas asociadas (\*).**

Deudas con las empresas multigrupo y asociadas en su calidad de contratistas, incluso si las deudas se han formalizado en efectos de giro, con vencimiento superior a un año.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 424.

#### **428. Acreedores varios a largo plazo (\*).**

Cuando los acreedores sean empresas del grupo, multigrupo o asociadas, se abrirán cuentas de cuatro cifras que específicamente recojan los débitos con las mismas, incluidos los formalizados en efectos de giro.

Figurará en el pasivo del balance.



El contenido y movimiento de las cuentas citadas de cuatro cifras es el siguiente:

**- 4280. Acreedores a largo plazo por prestaciones de servicios (\*).**

Deudas con suministradores de servicios que no tienen la condición estricta de proveedores ni de contratistas, con vencimiento superior a un año.

a) Se abonará por la recepción «a conformidad» de los servicios, con cargo, generalmente, a cuentas del subgrupo 62.

b) Se cargará:

b) Por la formalización de la deuda en efectos de giro aceptados, con abono a la cuenta 4281.

b) Por la cancelación anticipada, total o parcial, de las deudas de la empresa con los acreedores, con abono a las cuentas que correspondan del subgrupo 57.

**- 4281. Acreedores a largo plazo, efectos comerciales a pagar (\*).**

Deudas con suministradores de servicios que no tienen la condición estricta de proveedores ni de contratistas, formalizadas en efectos de giro aceptados, con vencimiento superior a un año.

a) Se abonará cuando la empresa acepte los efectos, con cargo, generalmente, a la cuenta 4280.

b) Se cargará por el pago anticipado de los efectos, con abono a las cuentas que correspondan del subgrupo 57.

**- 4289. Acreedores a largo plazo, por operaciones en común (\*).**

Deudas con partícipes en las operaciones reguladas por los artículos 239 a 243 del Código de Comercio y en otras operaciones en común de análogas características, con vencimiento superior a un año.

a) Se abonará:

a) Siendo la empresa partícipe gestor, por el beneficio que deba atribuirse a los partícipes no gestores, con cargo a la cuenta 6510.

a) Por la pérdida que corresponde a la empresa como partícipe no gestor, con cargo a la cuenta 6511.

b) Se cargará al pago anticipado de las deudas, con abono a cuentas del subgrupo 57.

**43. CLIENTES.**

● 430. Clientes (\*).

● 431. Clientes, efectos comerciales a cobrar (\*).

- 432. Clientes, empresas del grupo (\*).
- 433. Clientes, empresas asociadas (\*).
- 435. Clientes de dudoso cobro (\*).
- 437. Anticipos de clientes (\*).

La parte de clientes a largo plazo que tenga vencimiento a corto deberá figurar en el activo del balance en la agrupación: Activo Circulante; a estos efectos se traspasará a este subgrupo el importe que representen los clientes a largo plazo con vencimiento a corto de las cuentas correspondientes del subgrupo 45.

### **430. Clientes (\*).**

Créditos con compradores de los bienes definidos en el grupo 3 y con los arrendatarios, así como con los usuarios de los servicios prestados por la empresa, siempre que constituyan una actividad principal, con vencimiento no superior a un año.

Figurará en el activo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se cargará por las ventas realizadas, con abono a cuentas del subgrupo 70.
- b) Se abonará:
  - b) Por la formalización del crédito en efectos de giro aceptados por el cliente, con cargo a la cuenta 431.
  - b) Por la cancelación total o parcial de las deudas de los clientes, con cargo, generalmente, a cuentas del subgrupo 57.
  - b) Por su clasificación como clientes de dudoso cobro, con cargo a la cuenta 435.
  - b) Por la parte que resultara definitivamente incobrable, con cargo a la cuenta 650.
  - b) Por los descuentos, estén o no incluidos en factura, que se concedan a los clientes por pronto pago, con cargo a la cuenta 665.
  - b) Por las devoluciones de ventas, con cargo a la cuenta 708.
  - b) Por la subrogación del préstamo hipotecario, con cargo a las cuentas de deuda correspondiente.

### **431. Clientes, efectos comerciales a cobrar (\*).**

Créditos con clientes, formalizados en efectos de giro aceptados, con vencimiento no superior a un año.

Se incluirán en esta cuenta los efectos descontados, los entregados en gestión de cobro y los impagados; en este último caso sólo cuando no deban reflejarse en la cuenta 435.

Figurará en el activo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

a) Se cargará a la aceptación de los efectos, con abono, generalmente, a la cuenta 430 ó 437.

b) Se abonará:

b) Por el cobro de los efectos al vencimiento, con cargo a cuentas del subgrupo 57.

b) Por su clasificación como de dudoso cobro, con cargo a la cuenta 435.

b) Por la parte que resultara definitivamente incobrable, con cargo a la cuenta 650.

La financiación obtenida por el descuento de efectos a corto plazo constituye una deuda que deberá recogerse, generalmente, en las cuentas correspondientes del subgrupo 52. En consecuencia, al vencimiento de los efectos atendidos, se abonará la cuenta 4311, con cargo a la cuenta 5208.

#### **432. Clientes, empresas del grupo (\*).**

Créditos con las empresas del grupo en su calidad de clientes, incluso si se han formalizado en efectos de giro, con vencimiento no superior a un año.

Figurará en el activo del balance.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 430.

#### **433. Clientes, empresas asociadas (\*).**

Créditos con las empresas multigrupo y asociadas en su calidad de clientes, incluso si se han formalizado en efectos de giro, con vencimiento no superior a un año.

Figurará en el activo del balance.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 430.

#### **435. Clientes de dudoso cobro (\*).**

Saldos de clientes, con vencimiento no superior a un año, incluidos los formalizados en efectos de giro, en los que concurren circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro.

Figurará en el activo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

a) Se cargará por el importe de los saldos de dudoso cobro, con abono a la cuenta 430 ó 431.

b) Se abonará:

b) Por las insolvencias firmes, con cargo a la cuenta 650.

b) Por el cobro total de los saldos, con cargo a cuentas del subgrupo 57.

b) Al cobro parcial, con cargo a cuentas del subgrupo 57 en la parte cobrada, y a la cuenta 650 por lo que resultara incobrable.

#### **437. Anticipos de clientes (\*).**

Entregas de clientes, normalmente en efectivo, o en efectos comerciales a cobrar, en concepto de «a cuenta»,

recibidos antes de la contabilización de la venta de los inmuebles.

Cuando estas entregas se efectúen por empresas del grupo, multigrupo o asociadas deberán desarrollarse las cuentas de tres cifras correspondientes.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

a) Se abonará:

a) Por las recepciones en efectivo, con cargo a la cuenta que corresponda del subgrupo 57.

a) A la aceptación de los efectos con cargo, generalmente, a la cuenta 431 ó 451.

b) Se cargará cuando se contabilice la venta de los inmuebles a los clientes con abono, generalmente, a cuentas del subgrupo 70.

#### **44. DEUDORES VARIOS.**

- 440. Deudores.
  
- 441. Deudores, efectos comerciales a cobrar.
  
- 445. Deudores de dudoso cobro.
  
- 449. Deudores por operaciones en común.

La parte de deudores a largo plazo que tenga vencimiento a corto deberá figurar en el pasivo del balance en la agrupación: Activo Circulante; a estos efectos se transpasará a este subgrupo el importe que representen los deudores a largo plazo con vencimiento a corto de las cuentas del subgrupo 45.

Cuando los deudores sean empresas del grupo, multigrupo o asociadas, se abrirán cuentas de tres cifras que específicamente recojan los créditos con las mismas, incluidos los formalizados en efectos de giro.

#### **440. Deudores (\*).**

Créditos con compradores de servicios que no tienen la condición estricta de clientes y con otros deudores de tráfico no incluidos en otras cuentas de este grupo, con vencimiento no superior a un año.

En esta cuenta se contabilizará también el importe de las subvenciones de explotación concedidas a la empresa, excluidas las que deban registrarse en cuentas del subgrupo 47.

Figurará en el activo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

a) Se cargará:

a) Por la prestación de servicios, con abono a cuentas del subgrupo 75.

a) Por la subvención de explotación concedida, con abono a cuentas del subgrupo 74.

b) Se abonará:

b) Por la formalización del crédito en efectos de giro aceptados por el deudor, con cargo a la cuenta 441.

b) Por la cancelación total o parcial de las deudas, con cargo, generalmente, a cuentas del subgrupo 57.

b) Por su clasificación como deudores de dudoso cobro, con cargo a la cuenta 445.

b) Por la parte que resultara definitivamente incobrable, con cargo a la cuenta 650.

#### **441. Deudores, efectos comerciales a cobrar (\*).**

Créditos con deudores, formalizados en efectos de giro aceptados, con vencimiento no superior a un año.

Figurará en el activo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

a) Se cargará a la aceptación de los efectos, con abono, generalmente, a la cuenta 440.

b) Se abonará:

b) Por el cobro de los efectos al vencimiento, con cargo a cuentas del subgrupo 57.

b) Por su clasificación como de dudoso cobro, con cargo a la cuenta 445.

b) Por la parte que resultara definitivamente incobrable, con cargo a la cuenta 650.

La financiación obtenida por el descuento de efectos a corto plazo constituye una deuda que deberá recogerse, generalmente, en las cuentas correspondientes del subgrupo 52. En consecuencia, al vencimiento de los efectos atendidos, se abonará la cuenta 4411, con cargo a la cuenta 5208.

#### **445. Deudores de dudoso cobro (\*).**

Saldos de deudores, con vencimiento no superior a un año, comprendidos en este subgrupo, incluidos los formalizados en efecto de giro, en los que concurren circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro.

Figurará en el activo del balance.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 435.

#### **449. Deudores por operaciones en común (\*).**

Créditos con partícipes en las operaciones reguladas por los artículos 239 a 243 del Código de Comercio y en otras operaciones en común de análogas características, con vencimiento no superior a un año.

Figurará en el activo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

a) Se cargará:

a) Siendo la empresa partícipe gestor, por la pérdida que deba atribuirse a los partícipes no gestores, con abono a la cuenta 7510.

a) Por el beneficio que corresponde a la empresa como partícipe no gestor, con abono a la cuenta 7511.

b) Se abonará, generalmente, por el cobro de los créditos, con cargo a cuentas del subgrupo 57.

#### **45. CLIENTES Y OTROS DEUDORES POR OPERACIONES DE TRÁFICO A LARGO PLAZO.**

- 450. Clientes a largo plazo (\*).
  
- 451. Clientes a largo plazo, efectos comerciales a cobrar (\*).
  
- 452. Clientes a largo plazo, empresas del grupo (\*).
  
- 453. Clientes a largo plazo, empresas asociadas (\*).
  
- 455. Clientes a largo plazo de dudoso cobro (\*).
  
- 457. Anticipos de clientes a largo plazo (\*).
  
- 458. Deudores varios a largo plazo (\*).
  - 4580. Deudores a largo plazo (\*).
  
  - 4581. Deudores a largo plazo, efectos comerciales a cobrar (\*).
  
  - 4585. Deudores a largo plazo, de dudoso cobro (\*).
  
  - 4589. Deudores a largo plazo, por operaciones en común (\*).

Las cuentas del subgrupo 45 se adaptarán por las empresas según sus necesidades.

La parte de clientes y otros deudores a largo plazo que tenga vencimiento a corto deberá figurar en el activo del balance en la agrupación: Activo Circulante; a estos efectos se traspasará el importe que representen los clientes y otros deudores a largo plazo con vencimiento a corto a las cuentas correspondientes de los subgrupos 43 ó 44.

#### **450. Clientes a largo plazo (\*).**

Créditos con compradores de los bienes definidos en el grupo 3 y con los arrendatarios, así como con los usuarios de los servicios prestados por la empresa, siempre que constituyan una actividad principal, con vencimiento superior a un año.

Figurará en el activo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se cargará por las ventas realizadas, con abono a cuentas del subgrupo 70.
- b) Se abonará:
  - b) Por la formalización del crédito en efectos de giro aceptados por el cliente, con cargo a la cuenta 451.
  - b) Por la cancelación anticipada, total o parcial, de las deudas de los clientes, con cargo, generalmente, a cuentas del subgrupo 57.
  - b) Por su clasificación como clientes de dudoso cobro, con cargo a la cuenta 455.
  - b) Por la parte que resultara definitivamente incobrable, con cargo a la cuenta 650.
  - b) Por las devoluciones de ventas, con cargo a la cuenta 708.
  - b) Por la subrogación del préstamo hipotecario, con cargo a las cuentas de deuda correspondientes.

#### **451. Clientes a largo plazo, efectos comerciales a cobrar (\*).**

Créditos con clientes, formalizados en efectos de giro aceptados, con vencimiento superior a un año.

Se incluirán en esta cuenta los efectos descontados, los entregados en gestión de cobro y los impagados; en este último caso sólo cuando no deban reflejarse en la cuenta 455.

Figurará en el activo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se cargará a la aceptación de los efectos, con abono, generalmente, a las cuentas 450 ó 457.
- b) Se abonará:
  - b) Por el cobro anticipado de los efectos, con cargo a cuentas del subgrupo 57.
  - b) Por su clasificación como de dudoso cobro, con cargo a la cuenta 455.
  - b) Por la parte que resultara definitivamente incobrable, con cargo a la cuenta 650.

La financiación obtenida por el descuento de efectos a largo plazo constituye una deuda que deberá recogerse, generalmente, en las cuentas correspondientes del subgrupo 17. En consecuencia, al cobro, en su caso, anticipado de los efectos se abonará la cuenta 4511, con cargo a la cuenta 1708.

#### **452. Clientes a largo plazo, empresas del grupo (\*).**

Créditos con las empresas del grupo en su calidad de clientes, incluso si se han formalizado en efectos de giro, con vencimiento superior a un año.

Figurará en el activo del balance.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 450.

#### **453. Clientes a largo plazo, empresas asociadas (\*).**

Créditos con las empresas multigrupo y asociadas en su calidad de clientes, incluso si se han formalizado en

efectos de giro, con vencimiento superior a un año.

Figurará en el activo del balance.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 450.

#### **455. Clientes a largo plazo, de dudoso cobro (\*).**

Saldos de clientes, con vencimiento superior a un año, incluidos los formalizados en efectos de giro, en los que concurren circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro.

Figurará en el activo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se cargará por el importe de los saldos de dudoso cobro, con abono a la cuenta 450 ó 451.
- b) Se cargará:
  - b) Por las insolvencias firmes, con cargo a la cuenta 650.
  - b) Por el cobro anticipado total de los saldos, con cargo a cuentas del subgrupo 57.
  - b) Al cobro parcial anticipado, con cargo a cuentas del subgrupo 57 en la parte cobrada, y a la cuenta 650 por lo que resultara incobrable.

#### **457. Anticipos de clientes a largo plazo (\*).**

Entregas de clientes, normalmente en efectivo, o en efectos comerciales a cobrar con vencimiento superior a un año, en concepto de « a cuenta», recibidos antes de la contabilización de la venta de los inmuebles.

Cuando estas entregas se efectúen por empresas del grupo, multigrupo o asociadas deberán desarrollarse las cuentas de cuatro cifras correspondientes.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se abonará:
  - a) Por las recepciones en efectivo, con cargo a la cuenta que corresponda del subgrupo 57.
  - a) A la aceptación de los efectos, con cargo, generalmente, a la cuenta 451.
- b) Se cargará, en su caso, cuando se contabilice la venta de los inmuebles a los clientes, con abono, generalmente, a cuentas del subgrupo 70.

#### **458. Deudores varios a largo plazo (\*).**

Cuando los deudores sean empresas del grupo, multigrupo o asociadas, se abrirán cuentas de cuatro cifras que específicamente recojan los créditos con las mismas, incluidos los formalizados en efectos de giro.

Figurará en el activo del balance.

El contenido y movimiento de las cuentas citadas de cuatro cifras es el siguiente:



**- 4580. Deudores a largo plazo (\*).**

Créditos con compradores de servicios que no tienen la condición estricta de clientes y con otros deudores de tráfico, con vencimiento superior a un año.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se cargará por la prestación de servicios, con abono a cuentas del subgrupo 75.
- b) Se abonará:
  - b) Por la formalización del crédito en efectos de giro aceptados por el deudor, con cargo a la cuenta 4581.
  - b) Por la cancelación anticipada, total o parcial, de las deudas, con cargo, generalmente, a cuentas del subgrupo 57.
  - b) Por su clasificación como deudores de dudoso cobro, con cargo a la cuenta 4585.
  - b) Por la parte que resultara definitivamente incobrable, con cargo a la cuenta 650.

**- 4581. Deudores a largo plazo, efectos comerciales a cobrar (\*).**

Créditos con deudores, formalizados en efectos de giro aceptados, con vencimiento superior a un año.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se cargará a la aceptación de los efectos, con abono, generalmente, a la cuenta 4580.
- b) Se abonará:
  - b) Por el cobro anticipado de los efectos, con cargo a cuentas del subgrupo 57.
  - b) Por su clasificación como de dudoso cobro, con cargo a la cuenta 4585.
  - b) Por la parte que resultara definitivamente incobrable, con cargo a la cuenta 650.

La financiación obtenida por el descuento de efectos a largo plazo constituye una deuda que deberá recogerse, generalmente, en las cuentas correspondientes del subgrupo 17. En consecuencia, al cobro, en su caso, anticipado de los efectos se abonará la cuenta 4581, con cargo a la cuenta 1708.

**- 4585. Deudores a largo plazo, de dudoso cobro (\*).**

Saldo de deudores, con vencimiento superior a un año, comprendidos en este subgrupo, incluidos los formalizados en efecto de giro, en los que concurren circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 455.

**- 4589. Deudores a largo plazo, por operaciones en común (\*).**

Créditos con partícipes en las operaciones reguladas por los artículos 239 a 243 del Código de Comercio y en otras operaciones en común de análogas características, con vencimiento superior a un año.

Su movimiento es el siguiente:

a) Se cargará:

a) Siendo la empresa partícipe gestor, por la pérdida que deba atribuirse a los partícipes no gestores, con abono a la cuenta 7510.

a) Por el beneficio que corresponde a la empresa como partícipe no gestor, con abono a la cuenta 7511.

b) Se abonará, generalmente, por el cobro anticipado de los créditos, con cargo a cuentas del subgrupo 57.

#### **46. PERSONAL.**

- 460. Anticipos de remuneraciones.
- 464. Entregas para gastos a justificar (\*).
- 465. Remuneraciones pendientes de pago.

#### **464. Entregas para gastos a justificar (\*).**

Cantidades entregadas al personal de la empresa para su posterior justificación.

Figurará en el activo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

a) Se cargará al efectuarse la entrega, con abono a cuentas del subgrupo 57.

b) Se abonará al justificarse la entrega, con cargo a las cuentas del grupo 6 que correspondan y, en su caso, a cuentas del subgrupo 57.

#### **49. PROVISIONES POR OPERACIONES DE TRÁFICO.**

- 490. Provisión para insolvencias de tráfico a corto plazo (\*).
- 491. Provisión para insolvencias de tráfico a largo plazo (\*).
- 492. Provisión para insolvencias de tráfico de empresas del grupo a corto plazo (\*).
- 493. Provisión para insolvencias de tráfico de empresas del grupo a largo plazo (\*).
- 494. Provisión para insolvencias de tráfico de empresas asociadas a corto plazo (\*).

- 495. Provisión para insolvencias de tráfico de empresas asociadas a largo plazo (\*).
  
- 496. Provisión para evicción y saneamiento (\*).
  
- 497. Provisión para terminación de promociones (\*).
  
- 498. Provisión para pérdidas en promociones (\*).
  
- 499. Provisión para otras operaciones de tráfico (\*).

#### **490. Provisión para insolvencias de tráfico (\*).**

Provisiones para créditos incobrables, con origen en operaciones de tráfico con vencimiento no superior a un año. Figurará en el activo del balance compensando las cuentas correspondientes de los subgrupos 43 y 44.

Su movimiento es el siguiente, según la alternativa adoptada por la empresa:

**1.** Cuando la empresa cifre el importe de la provisión al final del ejercicio mediante una estimación global del riesgo de fallidos existente en los saldos de clientes y deudores:

a) Se abonará, al final del ejercicio, por la estimación realizada, con cargo a la cuenta 694.

b) Se cargará, igualmente al final del ejercicio, por la dotación realizada al cierre del ejercicio precedente, con abono a la cuenta 794.

**2.** Cuando la empresa cifre el importe de la provisión mediante un sistema individualizado de seguimiento de saldos de clientes y deudores:

a) Se abonará, a lo largo del ejercicio, por el importe de los riesgos que se vayan estimando, con cargo a la cuenta 694.

b) Se cargará a medida que se vayan dando de baja los saldos de clientes y deudores para los que se dotó provisión individualizada o cuando desaparezca el riesgo, por el importe de la misma, con abono a la cuenta 794.

#### **491. Provisión para insolvencias de tráfico a largo plazo (\*).**

Provisiones para créditos incobrables, con origen en operaciones de tráfico con vencimiento superior a un año. Figurará en el activo del balance compensando las cuentas correspondientes del subgrupo 45.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 490.

#### **492. Provisión para insolvencias de tráfico de empresas del grupo (\*).**

Provisiones para créditos incobrables, con origen en operaciones de tráfico, con vencimiento no superior a un año,

efectuadas con empresas del grupo.

Figurará en el activo del balance compensando las cuentas correspondientes de los subgrupos 43 y 44.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 490.

**493. Provisión para insolvencias de tráfico de empresas del grupo a largo plazo (\*).**

Provisiones para créditos incobrables, con origen en operaciones de tráfico, con vencimiento superior a un año, efectuadas con empresas del grupo.

Figurará en el activo del balance compensando las cuentas correspondientes del subgrupo 45.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 490.

**494. Provisión para insolvencias de tráfico de empresas asociadas (\*).**

Provisiones para créditos incobrables, con origen en operaciones de tráfico, con vencimiento no superior a un año, efectuadas con empresas multigrupo y asociadas.

Figurará en el activo del balance compensando las cuentas correspondientes de los subgrupos 43 y 44.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 490.

**495. Provisión para insolvencias de tráfico de empresas asociadas a largo plazo (\*).**

Provisiones para créditos incobrables, con origen en operaciones de tráfico, con vencimiento superior a un año, efectuadas con empresas multigrupo y asociadas.

Figurará en el activo del balance compensando las cuentas correspondientes del subgrupo 45.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 490.

**496. Provisión para evicción y saneamiento (\*).**

Provisiones para cobertura de gastos futuros derivados de las obligaciones de evicción y saneamiento de los inmuebles vendidos o, en su caso, arrendados.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento es el siguiente según la alternativa adoptada por la empresa:

**1.** Cuando la empresa cifre el importe de la provisión al final del ejercicio mediante una estimación global del riesgo de evicción y saneamiento:

a) Se abonará, al final del ejercicio, por la estimación realizada, con cargo a la cuenta 695.

b) Se cargará, igualmente al final del ejercicio, por la dotación realizada al cierre del ejercicio precedente, con abono a la cuenta 795.

**2.** Cuando la empresa cifre el importe de la provisión mediante un sistema individualizado de seguimiento de

promociones:

- a) Se abonará, a lo largo del ejercicio, por el importe de los riesgos que se vayan estimando, con cargo a la cuenta 695.
- b) Se cargará cuando desaparezca el riesgo, por el importe de la misma, con abono a la cuenta 795.

**497. Provisión para terminación de promociones (\*).**

Importe estimado para hacer frente a gastos futuros ciertos relativos a las promociones, cuya venta se haya contabilizado.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 496.

**498. Provisión para pérdidas en promociones (\*).**

Provisiones para cobertura de pérdidas estimadas en promociones, incluidas las que correspondan a la empresa por las operaciones de las uniones temporales de empresas.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 496.

**499. Provisión para otras operaciones de tráfico (\*).**

Provisiones para cobertura de gastos por devoluciones de ventas, garantías de reparación, revisiones y otros conceptos análogos, no incluidas en las cuentas anteriores.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se abonará, al cierre del ejercicio, por el importe de la estimación realizada, con cargo a la cuenta 695.
- b) Se cargará, al cierre del ejercicio, por la dotación efectuada en el año anterior, con abono a la cuenta 795.



## ORDEN DE 28 DE DICIEMBRE DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS.

### TERCERA PARTE DEFINICIONES Y RELACIONES CONTABLES

**Nota.-Sólo se incluyen aquellos subgrupos y cuentas identificadas con un asterisco cuya denominación, definición o relación contable ha sido objeto de modificación.**

#### GRUPO 5- CUENTAS FINANCIERAS

Deudas y créditos por operaciones ajenas al tráfico con vencimiento no superior a un año y medios líquidos disponibles.

##### 51. DEUDAS A CORTO PLAZO CON EMPRESAS DEL GRUPO.

- 510. Deudas a corto plazo con empresas del grupo.
- 511. Deudas a corto plazo con empresas asociadas.
- 512. Deudas a corto plazo con entidades de crédito del grupo (\*).
  - 5120. Préstamos a corto plazo de entidades de crédito del grupo (\*).
  - 5122. Préstamos hipotecarios a corto plazo de entidades de crédito del grupo (\*).
  - 5123. Préstamos hipotecarios subrogables, a corto plazo de entidades de crédito del grupo (\*).
  - 5128. Deudas por efectos descontados en entidades de crédito del grupo (\*).
  - 5129. Otras deudas a corto plazo con entidades de crédito del grupo (\*).
- 513. Deudas a corto plazo con entidades de crédito asociadas (\*).
- 514. Proveedores de inmovilizado a corto plazo, empresas del grupo.

- 515. Proveedores de inmovilizado a corto plazo, empresas asociadas.
- 516. Intereses a corto plazo de deudas con empresas del grupo.
- 517. Intereses a corto plazo de deudas con empresas asociadas.

#### **512. Deudas a corto plazo con entidades de crédito del grupo (\*).**

Las contraídas con entidades de crédito del grupo por préstamos recibidos y otros débitos, con vencimiento no superior a un año.

El contenido y movimiento de las cuentas citadas de cuatro cifras es el siguiente:

##### **- 5120. Préstamos a corto plazo de entidades de crédito del grupo (\*).**

Cantidad que corresponde por este concepto de acuerdo con las estipulaciones del contrato.

- a) Se abonará a la formalización del préstamo por el valor de reembolso con cargo a cuentas del subgrupo 57.
- b) Se cargará por el reintegro total o parcial, al vencimiento, con abono a cuentas del subgrupo 57.

##### **- 5122. Préstamos hipotecarios a corto plazo de entidades de crédito del grupo (\*).**

Cantidad que corresponde por préstamos garantizados por medio de hipoteca de acuerdo con las estipulaciones del contrato:

- a) Se abonará por las cantidades dispuestas con cargo a cuentas del subgrupo 57.
- b) Se cargará por el reintegro, total o parcial, al vencimiento, con abono a cuentas del subgrupo 57.

##### **- 5123. Préstamos hipotecarios subrogables, a corto plazo de entidades de crédito del grupo (\*).**

Deudas por cantidades dispuestas de préstamos hipotecarios subrogables:

- a) Se abonará por las cantidades dispuestas, con cargo a cuentas del subgrupo 57.
- b) Se cargará:
  - b) Por el reintegro, total o parcial, al vencimiento, con abono a cuentas del subgrupo 57.
  - b) Por la subrogación del préstamo, con abono, generalmente, a cuentas del subgrupo 43.

##### **- 5128. Deudas por efectos descontados en entidades de crédito del grupo (\*).**

Deudas a corto plazo con entidades de crédito del grupo consecuencia del descuento de efectos:

- a) Se abonará al descontar los efectos, por el importe percibido, con cargo, generalmente, a cuentas del subgrupo 57 y, por los intereses y gastos soportados, con cargo, generalmente, a la cuenta 664.

b) Se cargará:

b) Al vencimiento de los efectos atendidos, con abono, generalmente a las cuentas 431 ó 441.

b) Por el importe de los efectos no atendidos al vencimiento, con abono a cuentas del subgrupo 57.

**- 5129. Otras deudas a corto plazo con entidades de crédito del grupo (\*).**

Las contraídas con entidades de crédito del grupo por otros débitos.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 5120.

**513. Deudas a corto plazo con entidades de crédito asociadas (\*).**

Las contraídas con entidades de crédito multigrupo o asociadas por préstamos recibidos y otros débitos, con vencimiento no superior a un año.

Se abrirán cuentas de cuatro dígitos cuyo contenido y movimiento es análogo al señalado para los de la cuenta 512.

**52. DEUDAS A CORTO PLAZO POR PRÉSTAMOS RECIBIDOS Y OTROS CONCEPTOS.**

- 520. Deudas a corto plazo con entidades de crédito.
  - 5200. Préstamos a corto plazo de entidades de crédito.
  - 5201. Deudas a corto plazo por crédito dispuesto.
  - 5202. Préstamos hipotecarios a corto plazo, de entidades de crédito (\*).
  - 5203. Préstamos hipotecarios subrogables, a corto plazo de entidades de crédito (\*).
  - 5208. Deudas por efectos descontados.
- 521. Deudas a corto plazo.
- 523. Proveedores de inmovilizado a corto plazo.
- 524. Efectos a pagar a corto plazo.
- 525. Dividendo activo a pagar.
- 526. Intereses a corto plazo de deudas con entidades de crédito.
- 527. Intereses a corto plazo de deudas.



### **5202. Préstamos hipotecarios a corto plazo, de entidades de crédito (\*).**

Cantidad que corresponde por préstamos garantizados por medio de hipoteca de acuerdo con las estipulaciones del contrato:

- a) Se abonará por las cantidades dispuestas, con cargo a cuentas del subgrupo 57.
- b) Se cargará por el reintegro, total o parcial, al vencimiento, con abono a cuentas del subgrupo 57.

### **5203. Préstamos hipotecarios subrogables, a corto plazo de entidades de crédito (\*).**

Deudas por cantidades dispuestas de préstamos hipotecarios subrogables:

- a) Se abonará por las cantidades dispuestas, con cargo a cuentas del subgrupo 57.
- b) Se cargará:
  - b) Por el reintegro, total o parcial, al vencimiento, con abono a cuentas del subgrupo 57.
  - b) Por la subrogación del préstamo, con abono, generalmente, a cuentas del subgrupo 43.

## **55. OTRAS CUENTAS NO BANCARIAS**

- 550. Titular de la explotación.
- 551. Cuenta corriente con empresas del grupo.
- 552. Cuenta corriente con empresas asociadas.
- 553. Cuenta corriente con socios y administradores.
- 554. Cuenta corriente con uniones temporales de empresas (\*).
- 555. Partidas pendientes de aplicación.
- 556. Desembolsos exigidos sobre acciones.
- 557. Dividendo activo a cuenta.
- 558. Accionistas por desembolsos exigidos.

### **554. Cuenta corriente con uniones temporales de empresas (\*).**

Recoge los movimientos con las uniones temporales en las que participe la empresa, derivados de aportaciones dinerarias, incluida la fundacional, devoluciones dinerarias de las uniones temporales de empresas, prestaciones recíprocas de medios, servicios y otros suplidos, y asignaciones de los resultados obtenidos en las uniones temporales de empresas.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se cargará por las remesas o entregas efectuadas por la empresa, con abono a las cuentas de los grupos 2, 5 y 7 que correspondan.
- b) Se abonará por las recepciones a favor de la empresa, con cargo a las cuentas de los grupos 2, 5 y 6 que correspondan.

## **56. FIANZAS Y DEPÓSITOS RECIBIDOS Y CONSTITUIDOS A CORTO PLAZO.**

- 560. Fianzas recibidas a corto plazo (\*).
- 561. Fianzas recibidas de arrendatarios, a corto plazo (\*).
- 562. Depósitos recibidos a corto plazo (\*).
- 565. Fianzas constituidas a corto plazo (\*).
- 566. Fianzas de arrendamiento, a corto plazo, depositadas en organismos oficiales (\*).
  - 5660. Fianzas de arrendamiento depositadas, a corto plazo, de viviendas de protección oficial (\*).
  - 5661. Otras fianzas de arrendamiento depositadas, a corto plazo, en organismos oficiales (\*).
- 567. Depósitos constituidos a corto plazo (\*).

### **560. Fianzas recibidas a corto plazo (\*).**

Efectivo recibido como garantía del cumplimiento de una obligación, a plazo no superior a un año, excepto las que deban registrarse en otras cuentas.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se abonará a la constitución, por el efectivo recibido, con cargo a cuentas del subgrupo 57.

b) Se cargará:

b) A la cancelación, con abono a cuentas del subgrupo 57.

b) Por incumplimiento de la obligación afianzada que determine pérdidas en la fianza, con abono a la cuenta 778.

#### **561. Fianzas recibidas de arrendatarios a corto plazo (\*).**

Efectivo recibido de los arrendatarios a la formalización del contrato como garantía del cumplimiento de sus obligaciones, a plazo no superior a un año.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 560.

#### **562. Depósitos recibidos a corto plazo (\*).**

Efectivo recibido en concepto de depósito irregular a plazo no superior a un año.

Figurará en el pasivo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

a) Se abonará a la constitución, por el efectivo recibido, con cargo a cuentas del subgrupo 57.

b) Se cargará a la cancelación con abono a cuentas del subgrupo 57.

#### **565. Fianzas constituidas a corto plazo (\*).**

Efectivo entregado como garantía del cumplimiento de una obligación, a plazo no superior a un año, excepto las que deban registrarse en otras cuentas.

Figurará en el activo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

a) Se cargará a la constitución por el efectivo entregado con abono a cuentas del subgrupo 57.

b) Se abonará:

b) A la cancelación, con cargo a cuentas del subgrupo 57.

b) Por incumplimiento de la obligación afianzada que determine pérdidas en la fianza, con cargo a la cuenta 678.

#### **566. Fianzas de arrendamiento, a corto plazo, depositadas en organismos oficiales (\*).**

Efectivo depositado por el arrendador en cumplimiento de obligaciones legales, a plazo no superior a un año.

Figurará en el activo del balance.

El contenido y movimiento de las cuentas de cuatro cifras es el siguiente:

#### **- 5660. Fianzas de arrendamiento depositadas, a corto plazo, de viviendas de protección oficial (\*).**

Efectivo correspondiente a fianzas recibidas al producirse un arrendamiento de viviendas de protección oficial, que

la empresa deposita en organismos oficiales.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se cargará, a la entrega del efectivo en los organismos oficiales con abono a cuentas del subgrupo 57.
- b) Se abonará a la cancelación, con cargo a cuentas del subgrupo 57.

**- 5661. Otras fianzas de arrendamiento depositadas, a corto plazo, en organismos oficiales (\*).**

Efectivo correspondiente a fianzas recibidas que la empresa deposita en organismos oficiales.

Su movimiento es análogo al señalado para la cuenta 5660.

**567. Depósitos constituidos a corto plazo (\*).**

Efectivo entregado en concepto de depósito irregular a plazo no superior a un año.

Figurará en el activo del balance.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se cargará a la constitución por el efectivo entregado con abono a cuentas del subgrupo 57.
- b) Se abonará a la cancelación con cargo a cuentas del subgrupo 57.



## ORDEN DE 28 DE DICIEMBRE DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS.

### TERCERA PARTE DEFINICIONES Y RELACIONES CONTABLES

**Nota.-Sólo se incluyen aquellos subgrupos y cuentas identificadas con un asterisco cuya denominación, definición o relación contable ha sido objeto de modificación.**

#### GRUPO 6- COMPRAS Y GASTOS

Aprovisionamientos de edificios, terrenos, solares y demás bienes adquiridos por la empresa para revenderlos. Comprende también todos los gastos del ejercicio, incluidas las adquisiciones de servicios y de materiales consumibles, la variación de existencias adquiridas y las pérdidas extraordinarias del ejercicio.

En general todas las cuentas del grupo 6 se abonan al cierre del ejercicio con cargo a la cuenta 129; por ello, al exponer los movimientos de las sucesivas cuentas del grupo sólo se hará referencia al cargo. En las excepciones se citarán los motivos de abono y cuentas de contrapartida.

#### 60. COMPRAS

- 600. Compras de edificios (\*).
- 601. Compras de terrenos y solares (\*).
- 602. Compras de otros provisionamientos.
- 606. Certificaciones de obra y gastos de promociones en curso (\*).
- 608. Devoluciones de compras y operaciones similares (\*).
- 609. Transferencia de inmovilizado a existencias (\*).

#### 600/601/602/606. Compras de ..... (\*).

Aprovisionamiento de la empresa de bienes incluidos en los subgrupos 30, 31 y 32.

Comprende también los gastos por obras y los trabajos que se encarguen a los contratistas o a otras empresas.

Estas cuentas se cargarán por el importe de las compras, a la adquisición de los inmuebles o a la recepción de las remesas de los proveedores, con abono a cuentas de los subgrupos 40, 42 ó 57.

En particular, la cuenta 606 se cargará por el importe de las obras y servicios que, realizados por terceros, formen parte del coste de las promociones.

#### **608. Devoluciones de compras y operaciones similares (\*).**

Remesas devueltas a proveedores normalmente por incumplimiento de las condiciones del pedido. En esta cuenta se contabilizarán también los descuentos y similares originados por la misma causa, que sean posteriores a la recepción de la factura.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se abonará por el importe de las compras que se devuelvan, y en su caso, por los descuentos y similares obtenidos con cargo a cuentas de los subgrupos 40, 42 ó 57.
- b) Se cargará por el saldo al cierre de ejercicio con abono a la cuenta 129.

#### **609. Transferencia de inmovilizado a existencias (\*).**

Cuenta destinada a registrar el aumento de existencias producido como consecuencia de la decisión de incorporar al grupo 3 para su venta posterior los terrenos, solares y edificaciones en general incluidos en el inmovilizado siempre que no hayan estado en explotación.

Se cargará por el importe del inmovilizado correspondiente, con abono a la respectiva cuenta del grupo 2.

### **61. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS.**

- 610. Variación de existencias de edificios adquiridos (\*).
- 611. Variación de existencias de terrenos y solares (\*).
- 612. Variación de existencias de otros aprovisionamientos.

#### **610/611/612. Variación de existencias de ..... (\*).**

Cuentas destinadas a registrar, al cierre de ejercicio, las variaciones entre las existencias finales y las iniciales correspondientes a los subgrupos 30, 31 y 32 (edificios adquiridos, terrenos y solares y otros aprovisionamientos).

Su movimiento es el siguiente:

Se cargarán por el importe de las existencias iniciales y se abonarán por el de las existencias finales, con abono y

cargo, respectivamente, a cuentas de los subgrupos 30, 31 y 32. El saldo que resulte en estas cuentas se cargará o abonará según los casos a la cuenta 129.

## **62. SERVICIOS EXTERIORES.**

- 620. Gastos en investigación y desarrollo del ejercicio.
- 621. Arrendamientos y cánones (\*).
- 622. Reparaciones y conservación (\*).
- 623. Servicios de profesionales independientes (\*).
- 624. Transportes.
- 625. Primas de seguros (\*).
- 626. Servicios bancarios y similares.
- 627. Publicidad, propaganda y relaciones públicas.
- 628. Suministros.
- 629. Otros servicios.

### **629. Otros servicios (\*).**

Los no comprendidos en las cuentas anteriores.

En esta cuenta se contabilizarán, entre otros, los gastos de viaje del personal de la empresa, incluidos los de transporte, los gastos de oficina no incluidos en otras cuentas y los gastos ocasionados por el régimen de la propiedad horizontal.

## **63. TRIBUTOS.**

- 630. Impuesto sobre beneficios.

- 631. Otros tributos.
  
- 633. Ajustes negativos en la imposición sobre beneficios.
  
- 634. Ajustes negativos en la imposición indirecta.
  - 6341. Ajustes negativos en IVA de circulante.
  
  - 6342. Ajustes negativos en IVA de inversiones.
  
- 636. Devolución de impuestos.
  
- 638. Ajustes positivos en la imposición sobre beneficios.
  
- 639. Ajustes positivos en la imposición indirecta.
  - 6391. Ajustes positivos en IVA de circulante.
  
  - 6392. Ajustes positivos en IVA de inversiones.

### **631. Otros tributos (\*).**

Importe de los tributos de los que la empresa es contribuyente y no tengan asiento específico en otras cuentas de este subgrupo o en la cuenta 477.

Se exceptúan igualmente los tributos que deban ser cargados en otras cuentas de acuerdo con las definiciones de las mismas, como sucede, entre otros, con los contabilizados en las cuentas 200, 202, 600/606 y en el subgrupo 62.

Esta cuenta se cargará cuando los tributos sean exigibles, con abono a cuentas de los subgrupos 47 y 57.

Igualmente se cargará por el importe de la provisión dotada en el ejercicio con abono a la cuenta 141.

### **65. OTROS GASTOS DE GESTIÓN.**

- 650. Pérdidas de créditos comerciales incobrables (\*).
  
- 651. Resultados de operaciones en común (\*).
  - 6510. Beneficio transferido (gestor) (\*).
  
  - 6511. Pérdida soportada (partícipe o asociado no gestor) (\*).



- 659. Otras pérdidas en gestión corriente (\*).

#### **650. Pérdidas de créditos comerciales incobrables (\*).**

Pérdidas por insolvencias firmes de clientes y deudores del grupo 4.

Se cargará por el importe de las insolvencias firmes, con abono a cuentas de los subgrupos 43, 44 y 45.

#### **651. Resultados de operaciones en común (\*).**

##### **- 6510. Beneficio transferido (\*).**

Beneficio que corresponde a los partícipes no gestores en las operaciones reguladas por los artículos 239 a 243 del Código de Comercio y en otras operaciones en común de análogas características.

En la cuenta 6510 la empresa gestora contabilizará dicho beneficio, una vez cumplimentados los requisitos del citado artículo 243, o los que sean procedentes según la legislación aplicable para otras operaciones en común.

La cuenta 6510 se cargará por el beneficio que deba atribuirse a los partícipes no gestores, con abono a la cuenta 419, 4289 ó a cuentas del subgrupo 57.

##### **- 6511. Pérdida soportada (\*).**

Pérdida que corresponde a la empresa como partícipe no gestor de las operaciones acabadas de citar.

Se cargará por el importe de la pérdida con abono a las cuentas 419, 4289 o a cuentas del subgrupo 57.

#### **659. Otras pérdidas en gestión corriente (\*).**

Las que teniendo esta naturaleza, no figuran en cuentas anteriores. En particular, reflejará la regularización anual de utillaje y medios auxiliares.

#### **69. DOTACIONES A LAS PROVISIONES.**

- 690. Dotación al fondo de reversión.
- 691. Dotación a la provisión del inmovilizado inmaterial.
- 692. Dotación a la provisión del inmovilizado material.
- 693. Dotación a la provisión de existencias.

- 694. Dotación a la provisión para insolvencias de tráfico (\*).
- 695. Dotación a la provisión para otras operaciones de tráfico (\*).
- 696. Dotación a la provisión para valores negociables a largo plazo.
- 697. Dotación a la provisión para insolvencias de créditos a largo plazo.
- 698. Dotación a la provisión para valores negociables a corto plazo.
- 699. Dotación a la provisión para insolvencias de créditos a corto plazo.

**694. Dotación a la provisión para insolvencias de tráfico (\*).**

Corrección valorativa realizada al cierre del ejercicio por depreciación de carácter reversible en clientes y deudores.

Se cargará por el importe de la depreciación estimada con abono a las cuentas 490, 491, 493 ó 494.

Cuando se utilice la alternativa segunda prevista en la cuenta 490, definición y movimiento contable se adaptarán a lo establecido en dicha cuenta.

**695. Dotación a la provisión para otras operaciones de tráfico (\*).**

Dotación realizada al cierre del ejercicio para riesgos y gastos derivados de terminación y pérdidas en promociones, devoluciones de ventas, garantías de reparación, evicción y saneamiento, revisiones y otras operaciones de tráfico.

Se cargará por el importe de la depreciación estimada, con abono a las cuentas 496, 497, 498 ó 499.



## **ORDEN DE 28 DE DICIEMBRE DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS.**

### **TERCERA PARTE DEFINICIONES Y RELACIONES CONTABLES**

**Nota.-Sólo se incluyen aquellos subgrupos y cuentas identificadas con un asterisco cuya denominación, definición o relación contable ha sido objeto de modificación.**

#### **GRUPO 7- VENTAS E INGRESOS**

Enajenación de bienes y prestación de servicios que son objeto del tráfico de la empresa; comprende también otros ingresos, variación de existencias y beneficios extraordinarios del ejercicio.

En general, todas las cuentas del grupo 7 se cargan al cierre del ejercicio, con abono a la cuenta 129, por ello, al exponer el juego de las sucesivas del grupo sólo se hará referencia al abono. En las excepciones se citarán los motivos de cargo y cuentas de contrapartida.

#### **70. VENTAS DE INMUEBLES, INGRESOS POR ARRENDAMIENTO, PRESTACIÓN DE SERVICIOS, ETC.**

- 700. Ventas de edificaciones (\*).
- 701. Ventas de terrenos y solares (\*).
- 705. Prestaciones de servicios.
- 706. Ingresos por arrendamientos de inmuebles (\*).
- 708. Devoluciones de ventas y operaciones similares (\*).

#### **700/706. Ventas de ..... (\*).**

Transacciones con salida o entrega de los bienes o servicios objeto de tráfico de la empresa mediante precio.

Estas cuentas se abonarán por el importe de las ventas con cargo a cuentas de los subgrupos 43, 45 ó 57.

#### **708. Devoluciones de ventas y operaciones similares (\*).**

Remesas devueltas por clientes, normalmente por incumplimiento de las condiciones del pedido. En esta cuenta se contabilizarán también los descuentos y similares originados por la misma causa, que sean posteriores a la emisión de la factura.

Su movimiento es el siguiente:

- a) Se cargará por el importe de las ventas devueltas por clientes y, en su caso, por los descuentos y similares concedidos, con abono a las cuentas de los subgrupos 43, 45 ó 57 que correspondan.
- b) Se abonará por el saldo al cierre del ejercicio, con cargo a la cuenta 129.

## **71. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS.**

- 710. Variación de existencias de promociones en curso (\*).
- 712. Variación de existencias de edificios construidos (\*).

### **710/712. Variación de existencias de ..... (\*).**

Cuentas destinadas a registrar, al cierre del ejercicio, las variaciones entre las existencias finales y las iniciales correspondientes a los subgrupos 33 y 35 (promociones en curso y edificios construidos).

Su movimiento es el siguiente:

Se cargarán por el importe de las existencias iniciales y se abonarán por el de las existencias finales, con abono y cargo, respectivamente, a cuentas de los subgrupos 33 y 35. El saldo que resulte de estas cuentas se cargará o abonará, según los casos, a la cuenta 129.

## **73. TRABAJOS REALIZADOS PARA LA EMPRESA.**

- 730. incorporación al activo de gastos de establecimiento.
- 731. Trabajos realizados para el inmovilizado inmaterial.
- 732. Trabajos realizados para el inmovilizado material.
- 733. Trabajos realizados para el inmovilizado material en curso.
- 737. Incorporación al activo de gastos de formalización de deudas.

- 738. Existencias incorporadas por la empresa al inmovilizado (\*).

### **738. Existencias incorporadas por la empresa al inmovilizado (\*).**

Incorporación al inmovilizado de los terrenos, solares y edificaciones en general contabilizados entre las existencias y que la empresa decida destinar al arrendamiento o al uso propio.

Se abonará por el importe por el que figuren en existencias los bienes mencionados, con cargo a cuentas del grupo 2.

## **75. OTROS INGRESOS DE GESTIÓN.**

- 751. Resultados de operaciones en común.
  - 7510. Pérdida transferida (gestor).
  - 7511. Beneficio atribuido (partícipe o asociado no gestor).
- 752. Ingresos por otros arrendamientos.
- 753. Ingresos de propiedad industrial cedida en explotación.
- 754. Ingresos por comisiones.
- 755. Ingresos por servicios al personal.
- 756. Ingresos por prestaciones a las uniones temporales de empresas (\*).
- 759. Ingresos por servicios diversos.

### **751. Resultados de operaciones en común (\*).**

#### **- 7510. Pérdida transferida (\*).**

Pérdida que corresponde a los partícipes no gestores en las operaciones reguladas por los artículos 239 a 243 del Código de Comercio y en otras operaciones en común de análogas características.

En la cuenta 7510 la empresa gestora contabilizará dicha pérdida una vez cumplimentados los requisitos del citado

artículo 243, o los que sean procedentes según la legislación aplicable para otras operaciones en común.

La cuenta 7510 se abonará por la pérdida que deba atribuirse a los partícipes no gestores con cargo a las cuentas 449, 4589 o a cuentas del subgrupo 57.

**- 7511. Beneficio atribuido (\*).**

Beneficio que corresponde a la empresa como partícipe no gestor de las operaciones acabadas de citar.

Se abonará por el importe del beneficio con cargo a las cuentas 449, 4589 o a cuentas del subgrupo 57.

**752. Ingresos por otros arrendamientos (\*).**

Los devengados por el alquiler de bienes cedidos para el uso o la disposición por terceros excluidos los que hayan de contabilizarse en la cuenta 706.

Se abonará por el importe de los ingresos con cargo a cuentas de los subgrupos 44, 45 ó 57.

**756. Ingresos por prestaciones a las uniones temporales de empresas (\*).**

Los originados por las prestaciones de medios, servicios y otros suplidos a las uniones temporales de empresas.

Se abonará por el importe de los suplidos con cargo a la cuenta 554.

**76. INGRESOS FINANCIEROS.**

- 760. Ingresos de participaciones en capital.
- 761. Ingresos de valores de renta fija.
- 762. Ingresos de créditos a largo plazo.
- 763. Ingresos de créditos a corto plazo.
- 765. Descuentos sobre compras por pronto pago.
- 766. Beneficios en valores negociables.
- 768. Diferencias positivas de cambio.
- 769. Otros ingresos financieros.

### **765. Descuentos sobre compras por pronto pago (\*).**

Descuentos y asimilados que le concedan a la empresa sus proveedores y contratistas, por pronto pago, estén o no incluidos en factura.

Se abonará por los descuentos y asimilados concedidos, con cargo, generalmente, a cuentas del subgrupo 40.

### **79. EXCESOS Y APLICACIONES DE PROVISIONES.**

- 790. Exceso de provisión para riesgos y gastos.
- 791. Exceso de provisión del inmovilizado inmaterial.
- 792. Exceso de provisión del inmovilizado material.
- 793. Provisión de existencias aplicada.
- 794. Provisión para insolvencias de tráfico aplicada (\*).
- 795. Provisión para otras operaciones de tráfico aplicada (\*).
- 796. Exceso de provisión para valores negociables a largo plazo.
- 797. Exceso de provisión para insolvencias de créditos a largo plazo.
- 798. Exceso de provisión para valores negociables a corto plazo.
- 799. Exceso de provisión para insolvencias de créditos a corto plazo.

### **794. Provisión para insolvencias de tráfico aplicada (\*).**

Importe de la provisión existente al cierre del ejercicio anterior.

Se abonará por el importe dotado en el ejercicio precedente, con cargo a las cuentas 490, 491, 493 ó 494.

Cuando se utilice la alternativa segunda prevista en la cuenta 490, definición y movimiento contable se adaptarán a lo establecido en dicha cuenta.

### **795. Provisión para otras operaciones de tráfico aplicada (\*).**

Importe de la provisión existente al cierre del ejercicio anterior.

Se abonará, al cierre del ejercicio, por el importe dotado en el ejercicio precedente, con cargo a las cuentas 496,

497, 498 ó 499.





## ORDEN DE 28 DE DICIEMBRE DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS.

### CUARTA PARTE CUENTAS ANUALES

**Nota.-** Sólo se incluyen aquellas normas de elaboración de las cuentas anuales que han sido objeto de adaptación.

#### I. NORMAS DE ELABORACION DE LAS CUENTAS ANUALES

##### 5.ª Balance.

El balance, que comprende, con la debida separación, los bienes y derechos que constituyen el activo de la empresa y las obligaciones y los fondos propios que forman el pasivo de la misma deberá formularse teniendo en cuenta que:

- a) En cada partida deberán figurar, además de las cifras del ejercicio que se cierra, las correspondientes al ejercicio inmediatamente anterior. A estos efectos, cuando unas y otras no sean comparables, bien por haberse producido una modificación en la estructura del balance bien por realizarse un cambio de imputación, se deberá proceder a adaptar los importes del ejercicio precedente, a efectos de su presentación en el ejercicio corriente.
- b) No podrán modificarse los criterios de contabilización de un ejercicio a otro, salvo casos excepcionales que se indicarán y justificarán en la memoria.
- c) No figurarán las partidas a las que no corresponda importe alguno en el ejercicio ni en el precedente.
- d) No podrá modificarse la estructura de un ejercicio a otro, salvo casos excepcionales que se indicarán en la memoria.
- e) Podrán añadirse nuevas partidas a las previstas en los modelos, normal y abreviado, siempre que su contenido no esté previsto en las existentes.
- f) Podrá hacerse una subdivisión más detallada de las partidas que aparecen en los modelos, tanto en el normal como en el abreviado.
- g) Podrán agruparse las partidas precedidas de números árabes, si sólo representan un importe irrelevante para mostrar la imagen fiel o si se favorece la claridad.
- h) Los créditos y deudas con empresas del grupo o asociadas, cualquiera que sea su naturaleza, figurarán en las

partidas del activo o pasivo correspondientes, con separación de las que no correspondan a empresas del grupo o asociadas, respectivamente. A estos efectos, en las partidas correspondientes a empresas asociadas también se incluirán las relaciones con empresas multigrupo.

**i)** La clasificación entre corto y largo plazo se realizará teniendo en cuenta el plazo previsto para el vencimiento, enajenación o cancelación. Se considerará largo plazo cuando sea superior a un año contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio.

La clasificación entre corto y largo plazo en el caso de préstamos hipotecarios subrogables se realizará teniendo en cuenta el plazo previsto para la subrogación o cancelación.

**j)** El importe global de los derechos sobre los bienes afectos a operaciones de arrendamiento financiero que deban lucir en el activo figurará en rúbrica independiente. A estos efectos se creará una partida en el epígrafe B.II del activo del balance, con la denominación «Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero». Las deudas correspondientes a tales operaciones figurarán en rúbrica independiente. A estos efectos se crearán las partidas «Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo» y «Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo» en los epígrafes D.II y E.II, respectivamente, del pasivo del balance.

**k)** Las inversiones financieras con vencimiento no superior a un año figurarán en el epígrafe D.IV del activo, «Inversiones financieras temporales».

**l)** Los desembolsos pendientes sobre acciones que constituyan inversiones financieras permanentes, que no estén exigidos pero que conforme al artículo 42 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas sean exigibles a corto plazo figurarán en la partida E.V.3 del pasivo del balance.

**m)** La financiación ajena con vencimiento no superior a un año figurará en la agrupación E del pasivo, «Acreedores a corto plazo».

**n)** Cuando existan provisiones para riesgos y gastos con vencimiento no superior a un año se creará la agrupación F del pasivo, con la denominación de «Provisiones para riesgos y gastos a corto plazo».

**o)** Cuando se posean acciones propias, pendientes de amortización, adquiridas en ejecución de un acuerdo de reducción de capital adoptado por la Junta General se creará el epígrafe A.VIII del pasivo, con la denominación de «Acciones propias para reducción de capital». Este epígrafe, que siempre tendrá signo negativo, minorará el importe de los fondos propios.

**p)** Para las cuentas deudoras con las Administraciones Públicas con vencimiento superior a un año se creará una partida en el epígrafe B.IV del activo del balance, con la denominación «Administraciones Públicas».

Para otras cuentas deudoras del grupo 4 con vencimiento superior a un año para las que no exista partida prevista en el epígrafe B.VI del activo «Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo» se crearán, dentro del mismo, las partidas necesarias.

**q)** Para las cuentas acreedoras con las Administraciones Públicas con vencimiento superior a un año se creará una partida en el epígrafe D.IV del pasivo del balance, con la denominación «Administraciones Públicas».

Para otras cuentas acreedoras por operaciones de tráfico con vencimiento superior a un año para las que no exista

partida prevista en el epígrafe D.VI. del pasivo «Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo» se creará, dentro del mismo, las partidas necesarias. Cuando existan provisiones para operaciones de tráfico con vencimiento superior a un año se creará el epígrafe D.VII del pasivo, con denominación «Provisiones para operaciones de tráfico a largo plazo».

**r)** Los terrenos, solares y edificaciones que la empresa inmobiliaria decida destinar al arrendamiento o al uso propio figurarán en el epígrafe B.III del activo del balance, «Inmovilizaciones materiales».

**s)** Las empresas que participen en una o varias uniones temporales de empresas deberán presentar el balance, atendiendo siempre a lo dispuesto en la norma de valoración 21, de una de las siguientes formas:

Integrando en cada partida de balance las cantidades correspondientes a las uniones temporales de empresas en las que participen.

Diferenciando en cada partida de balance la cantidad correspondiente a la propia empresa inmobiliaria y a las uniones temporales de empresas.

Elegida una de las anteriores opciones para elaborar el balance, se deberá aplicar la misma para la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **6.ª Cuenta de pérdidas y ganancias.**

La cuenta de pérdidas y ganancias, que comprende, con la debida separación, los ingresos y los gastos del ejercicio y, por diferencia, el resultado del mismo, se formulará teniendo en cuenta que:

**a)** En cada partida deberán figurar, además de las cifras del ejercicio que se cierra, las correspondientes al ejercicio inmediatamente anterior. A estos efectos, cuando unas y otras no sean comparables, bien por haberse producido una modificación en la estructura de la cuenta de pérdidas y ganancias, bien por realizarse un cambio de imputación, se deberá proceder a adaptar los importes del ejercicio precedente, a efectos de su presentación en el ejercicio corriente.

**b)** No figurarán las partidas a las que no corresponda importe alguno en el ejercicio ni en el precedente.

**c)** No podrá modificarse la estructura de un ejercicio a otro, salvo casos excepcionales que se indicarán en la memoria.

**d)** Podrán añadirse nuevas partidas a las previstas en los modelos, normal y abreviado, siempre que su contenido no esté previsto en las existentes.

**e)** Podrá hacerse una subdivisión más detallada de las partidas que aparecen en los modelos, tanto en el normal como en el abreviado.

**f)** Podrán agruparse las partidas precedidas de números árabes, si sólo representan un importe irrelevante para mostrar la imagen fiel o si favorecen la claridad.

**g)** En las partidas correspondientes a empresas asociadas también se incluirán las relaciones con empresas multigrupo.

**h)** Los gastos financieros de deudas a largo plazo con vencimiento a corto figurarán en el Debe, en la agrupación 8. «Gastos financieros y gastos asimilados».

**i)** Los beneficios o pérdidas obtenidos por la venta de terrenos, solares y edificaciones que, aunque inicialmente figuraran en el inmovilizado, y siempre que no hayan sido utilizados, la empresa haya decidido traspasarlos a existencias, figurarán entre los beneficios o pérdidas de explotación.

**j)** Las empresas que participen en una o varias uniones temporales de empresas deberán presentar la cuenta de pérdidas y ganancias, atendiendo siempre a lo dispuesto en la norma de valoración 21, de una de las siguientes formas:

Integrando en cada partida de la cuenta de pérdidas y ganancias las cantidades correspondientes a las uniones temporales de empresas en las que participen.

Diferenciando en cada partida de la cuenta de pérdidas y ganancias la cantidad correspondiente a la propia empresa inmobiliaria y a las uniones temporales de empresas.

### **7.ª Memoria.**

La memoria completa amplía y comenta la información contenida en el balance y en la cuenta de pérdidas y ganancias; se formulará teniendo en cuenta que:

**a)** El modelo de la memoria recoge la información mínima a cumplimentar; no obstante, en aquellos casos en que la información que se solicita no sea significativa no se cumplimentarán los apartados correspondientes.

**b)** Deberá indicarse cualquier otra información no incluida en el modelo de la memoria que sea necesaria para facilitar la comprensión de las cuentas anuales objeto de presentación, con el fin de que las mismas reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa.

**c)** Lo establecido en la memoria en relación con las empresas asociadas deberá entenderse también referido a las empresas multigrupo.

**d)** Lo establecido en el apartado 4 de la memoria se deberá adaptar para su presentación, en todo caso, de modo sintético y conforme a la exigencia de claridad.

**e)** Las empresas que participen en una o varias uniones temporales de empresas y opten por presentar el modelo de balance integrando en cada partida del mismo las cantidades correspondientes a las uniones temporales de empresas en las que participen deberán detallar en cada apartado de la memoria las cifras que corresponden a esas uniones temporales de empresas.

### **8.ª Cuadro de financiación.**

El cuadro de financiación, que recoge los recursos obtenidos en el ejercicio y sus diferentes orígenes, así como la aplicación o el empleo de los mismos en inmovilizado o en circulante, formará parte de la memoria. Se formulará teniendo en cuenta que:

**a)** En cada partida deberán figurar además de las cifras del ejercicio que se cierra las correspondientes al ejercicio

inmediatamente anterior. Cuando unas y otras no sean comparables, se procederá a adaptar los importes del ejercicio precedente, a efectos de su presentación en el ejercicio corriente. No obstante, cuando en el ejercicio anterior se haya formulado memoria abreviada podrán omitirse las cifras del ejercicio precedente.

**b)** Las rúbricas incluidas en el cuadro de financiación deberán adaptarse en función de la importancia que para la entidad hayan tenido las distintas operaciones, realizando agrupaciones de los distintos conceptos cuando resulten de escasa importancia e incorporando aquéllos no incluidos que puedan ser significativos para apreciar e interpretar los cambios acaecidos en la situación financiera.

**c)** El cuadro de financiación deberá mostrar separadamente los distintos orígenes y aplicaciones permanentes de recursos en función de las operaciones que los han producido y con independencia de si dichas operaciones han afectado o no formalmente, al capital circulante, incluidas, entre otras, las ampliaciones de capital realizadas mediante conversión de deudas a largo plazo, que deberán figurar simultáneamente como aplicación y como origen de fondos. Asimismo deberá mostrar resumidamente los aumentos y disminuciones que se han producido en el ejercicio en dicho capital circulante.

**d)** Los resultados del ejercicio serán objeto de corrección para eliminar los beneficios o pérdidas que sean consecuencia de correcciones valorativas de activos inmovilizados o pasivos a largo plazo, los gastos e ingresos que no hayan supuesto variación del capital circulante y los resultados obtenidos en la enajenación de elementos del inmovilizado. Las partidas que dan lugar a la corrección del resultado son, entre otras, las siguientes:

Aumento del beneficio o disminución de la pérdida:

1. Dotaciones a las amortizaciones y provisiones de inmovilizado.
2. Dotación a la provisión para riesgos y gastos.
3. Gastos derivados de intereses diferidos.
4. Amortización de gastos de formalización de deudas.
5. Diferencias de cambio negativas.
6. Pérdidas de la enajenación de inmovilizado.
7. Impuesto sobre sociedades diferido en el ejercicio y los ajustes pertinentes.

Disminución del beneficio o aumento de la pérdida:

1. Excesos de provisiones de inmovilizado.
2. Excesos de provisiones para riesgos y gastos.
3. Ingresos derivados de intereses diferidos.
4. Diferencias de cambio positivas.
5. Beneficios en la enajenación de inmovilizado.
6. Subvenciones de capital traspasadas al resultado del ejercicio.
7. Impuesto sobre sociedades anticipado en el ejercicio y crédito impositivo generado en el ejercicio por compensación de pérdidas y los ajustes pertinentes.

Cuando el resultado del ejercicio corregido fuese positivo (beneficio) se mostrará en recursos bajo la denominación

«Recursos procedentes de las operaciones». Por el contrario, si dicho resultado del ejercicio corregido fuese negativo (pérdida), se mostrará en aplicaciones con la denominación «Recursos aplicados en las operaciones».

Como nota al cuadro de financiación, se deberá incluir un resumen de las correcciones al resultado, conciliando el resultado contable del ejercicio con los recursos procedentes de las operaciones que se muestran en el mencionado cuadro.

- e)** Los recursos obtenidos en la enajenación o cancelación anticipada de inmovilizado material, inmaterial o financiero se obtendrán sumando o restando, respectivamente, al valor neto contable del correspondiente inmovilizado, el beneficio o pérdida obtenido en la operación.
- f)** Las revalorizaciones de inmovilizado realizadas en el ejercicio al amparo de una Ley, no serán consideradas ni como orígenes ni como aplicaciones de recursos, sin perjuicio de que las revalorizaciones que hayan afectado a elementos de inmovilizado enajenados en el ejercicio, sean consideradas como mayor valor contable a efectos de determinar los recursos obtenidos en el ejercicio como consecuencia de dicha enajenación.
- g)** Los distintos orígenes y aplicaciones de recursos por operaciones formalizadas en el ejercicio se mostrarán en el cuadro de financiación por su importe efectivo, esto es, deducidos los gastos e ingresos por intereses diferidos, y cualquier otro gasto o ingreso a distribuir en varios ejercicios que no haya supuesto variación del capital circulante.
- h)** Las diferencias de cambio de valores de renta fija, deudas y créditos a largo plazo acaecidas durante el ejercicio, no se mostrarán como origen o aplicación de fondos, debiéndose proceder, por tanto, a la correspondiente corrección del resultado o a su compensación con ingresos a distribuir en varios ejercicios.
- i)** La aplicación de recursos en inversiones financieras permanentes, que sea consecuencia de la renegociación o traspaso de inversiones financieras temporales, se mostrará separadamente bajo la denominación «Renegociación de inversiones financieras temporales» cuando la importancia de su volumen así lo aconseje. Esta regla resultará también de aplicación a los recursos obtenidos por renegociación de deudas a corto plazo, debiendo figurar separadamente, en su caso, con la denominación «Renegociación de deudas a corto plazo».
- j)** Los recursos aplicados por traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo se mostrarán por el valor de reembolso de la deuda.
- k)** Los recursos aplicados por cancelación anticipada de deudas a largo plazo se mostrarán por el importe efectivo de la cancelación.
- l)** Los recursos procedentes de aportaciones de accionistas lucirán en el cuadro de financiación, como origen de fondos, en el ejercicio en que se realice la aportación efectiva o en el que se haya acordado el desembolso.
- m)** Los recursos obtenidos en las transferencias de inmovilizado a existencias se mostrarán por el importe correspondiente al valor neto contable del inmovilizado transferido.

### **9.ª Cifra anual de negocios (\*).**

El importe neto de la cifra anual de negocios se determinará deduciendo del importe de las ventas y de las

prestaciones de servicios, correspondientes a las actividades ordinarias de la empresa, el importe de las bonificaciones y demás reducciones sobre las ventas y el del impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con las mismas.

### 13. Multiactividad.

El importe neto de la cifra anual de negocios para las empresas en las que concurren varias actividades se determinará deduciendo del importe de las ventas y prestaciones de servicios correspondientes a todas las actividades ordinarias de la empresa, el importe de las bonificaciones y demás reducciones sobre las ventas y el del impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con las mismas.



## ORDEN DE 28 DE DICIEMBRE DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS.

### CUARTA PARTE CUENTAS ANUALES

**Nota.-** Sólo se incluyen aquellas normas de elaboración de las cuentas anuales que han sido objeto de adaptación.

-

-

#### **MEMORIA**

#### **4. Normas de valoración.**

Se indicarán los criterios contables aplicados en relación con las siguientes partidas:

**a)** Gastos de establecimiento; indicando los criterios utilizados de capitalización, amortización y, en su caso, saneamiento.

**b)** Inmovilizado inmaterial; indicando los criterios utilizados de capitalización, amortización, provisiones y, en su caso, saneamiento.

Justificación, en su caso, de la amortización del fondo de comercio en un período superior a cinco años.

Además se precisarán los criterios de contabilización de contratos de arrendamiento financiero.

**c)** Inmovilizado material; indicando los criterios sobre:

- Amortización y dotación de provisiones.
- Capitalización de intereses y diferencias de cambio.
- Contabilización de costes de ampliación, modernización y mejoras.
- Determinación del coste de los trabajos efectuados por la empresa para su inmovilizado.
- Las partidas del inmovilizado material que figuran en el activo por una cantidad fija.
- Actualizaciones de valor practicadas al amparo de una ley.

**d)** Valores negociables y otras inversiones financieras análogas, distinguiendo a corto y a largo plazo; indicando los criterios de valoración y, en particular, precisando los seguidos sobre correcciones valorativas.

**e)** Créditos no comerciales, distinguiendo a corto y a largo plazo; indicando los criterios de valoración y, en particular, precisando los seguidos en las correcciones valorativas y, en su caso, el devengo de intereses.

**f)** Existencias; indicando los criterios de valoración y, en particular, precisando los seguidos sobre correcciones valorativas y capitalización de intereses y diferencias de cambio en moneda extranjera.



Además se precisarán los criterios de valoración de las partidas que figuran en el activo por una cantidad fija.

**g)** Acciones propias en poder de la sociedad.

**h)** Subvenciones; indicando el criterio de imputación a resultados.

**i)** Provisiones para pensiones y obligaciones similares; indicando el criterio de contabilización y realizando una descripción general del método de estimación y cálculo de cada uno de los riesgos cubiertos.

**j)** Otras provisiones del grupo 1; indicando el criterio de contabilización y realizando una descripción general del método de estimación y cálculo de los riesgos o gastos incluidos en dichas provisiones.

**k)** Deudas, distinguiendo a corto y a largo plazo; indicando los criterios de valoración, así como los de imputación a resultados de los gastos por intereses o primas diferidas.

**l)** Impuesto sobre beneficios; indicando los criterios utilizados para su contabilización.

**m)** Transacciones en moneda extranjera; indicando lo siguiente:

Criterios de valoración de saldos en moneda extranjera.

Procedimiento empleado para calcular el tipo de cambio en pesetas de elementos patrimoniales que en la actualidad o en su origen hubieren sido expresados en moneda extranjera.

Criterios de contabilización de las diferencias de cambio.

**n)** Ingresos y gastos.

**o)** Provisiones de tráfico; indicando el criterio de contabilización y realizando una descripción general del método de estimación y cálculo de los riesgos cubiertos.

## **7. Inmovilizado material.**

**7.1** Análisis del movimiento durante el ejercicio de cada partida del balance incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y provisiones; indicando lo siguiente:

- Saldo inicial.
- Entradas o dotaciones.
- Aumentos por transferencias o traspaso de otra cuenta.
- Salidas, bajas o reducciones.
- Disminuciones por transferencias o traspaso a otra cuenta.
- Saldo final.

En los datos indicados habrá que distinguir, en las partidas de inmuebles, por separado los importes correspondientes a solares.

Cuando se efectúan actualizaciones, deberá indicarse:

Ley que lo autoriza.

Importe de la revalorización para cada partida, así como del aumento de la amortización acumulada.

Efecto de la actualización sobre la dotación a la amortización y, por tanto, sobre el resultado del próximo ejercicio.

## 7.2 Información sobre:

- Importe de las revalorizaciones netas acumuladas al cierre del ejercicio, realizadas al amparo de una ley y el efecto de dichas revalorizaciones sobre la dotación a la amortización y a las provisiones en el ejercicio.
- Coeficientes de amortización utilizados por grupos de elementos.
- Características de las inversiones en inmovilizado material adquiridas a empresas del grupo y asociadas, con indicación de su valor contable y de la correspondiente amortización acumulada.
- Características de las inversiones en inmovilizado material situadas fuera del territorio español, con indicación de su valor contable y de la correspondiente amortización acumulada.
- Importe de los intereses y diferencias de cambio en moneda extranjera capitalizados en el ejercicio. Se indicará también el importe capitalizado de ambos conceptos correspondiente a ejercicios anteriores y que formen parte del valor de los elementos que permanezcan en el activo.
- Inmuebles incorporados al inmovilizado en el ejercicio con indicación, en su caso, del cambio de destino. Se desglosarán según el uso final de los inmuebles según la clasificación que aparece en el anexo.
- Beneficios o pérdidas procedentes de inmuebles.
- Inmuebles para alquiler, distinguiendo los que están en alquiler y los pendientes de alquilar e indicando metros cuadrados y ubicación. Se desglosarán según el uso final de los inmuebles según la clasificación que aparece en el anexo.
- Inmuebles hipotecados.
- Importe del suelo incluido en el inmovilizado.
- Provisiones por depreciación derivadas de disposiciones en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
- Características del inmovilizado no afecto directamente a la explotación, indicando su valor contable y la correspondiente amortización acumulada.
- Importe y características de los bienes totalmente amortizados, obsoletos técnicamente o no utilizados.
- Bienes afectos a garantías y reversión.
- Subvenciones y donaciones recibidas relacionadas con el inmovilizado material.
- Compromisos firmes de compra y fuentes previsibles de financiación, así como los compromisos firmes de venta.
- Situaciones especiales de inmuebles, tales como usufructos, embargos y situaciones análogas.
- Cualquier otra circunstancia de carácter sustantivo que afecte a bienes del inmovilizado material tal como: arrendamientos, seguros, litigios, embargos y situaciones análogas.

## **9. Créditos comerciales.**

Información sobre:

- Ingresos por intereses diferidos; indicando el importe imputado a resultados del ejercicio y el saldo pendiente de tal imputación.
- Anticipos de clientes detallando: los importes y si son en efectivo o en efectos comerciales a cobrar.
- Importe de los efectos descontados en el ejercicio.
- Importe de los efectos descontados al cierre del ejercicio.

## **10. Existencias.**

Información sobre:

- Compromisos firmes de compra y venta, así como información sobre contratos de futuro relativos a existencias.
- Limitaciones en la disponibilidad de las existencias por garantías, pignoraciones, fianzas y otras razones análogas, indicando las partidas a que afectan y su proyección temporal.
- Bienes inmuebles adquiridos por cobro de créditos. Se desglosarán según el uso final dado a los bienes indicado conforme a la clasificación que aparece en el anexo.
- Inmuebles incorporados del inmovilizado en el ejercicio, con indicación del cambio de destino.
- Desglose de la variación y del saldo final de existencias de promociones en curso y de edificios construidos, distinguiendo según el uso final conforme a la clasificación que aparece en el anexo indicando por separado los importes correspondientes a solares.
- Importe de los intereses y diferencias de cambio en moneda extranjera capitalizados en el ejercicio. Se indicará también el importe capitalizado de ambos conceptos correspondiente a ejercicios anteriores y que formen parte del valor de los elementos que permanezcan en el activo.
- Cualquier otra circunstancia de carácter sustantivo que afecte a la titularidad, disponibilidad o valoración de las existencias, tal como: litigios, seguros, embargos, etc.

## **11. Fondos propios.**

**11.1** Análisis del movimiento durante el ejercicio de cada partida del balance incluida en esta agrupación; indicando los orígenes de los aumentos y las causas de las disminuciones, así como los saldos iniciales y finales. También se incluirá el movimiento de los epígrafes de acciones propias.

**11.2** Información sobre:

- Número de acciones y valor nominal de cada una de ellas, distinguiendo por clases de acciones, así como los

derechos otorgados a las mismas y las restricciones que puedan tener. También, en su caso, se indicará para cada clase de acciones los desembolsos pendientes, así como la fecha de exigibilidad.

- Ampliación de capital en curso indicando el número de acciones a suscribir, su valor nominal, la prima de emisión, el desembolso inicial, los derechos que incorporarán y restricciones que tendrán; así como la existencia o no de derechos preferentes de suscripción a favor de accionistas u obligacionistas; y el plazo concedido para la suscripción.
- Importe del capital autorizado por la junta de accionistas para que los administradores lo pongan en circulación, indicando el período al que se extiende la autorización.
- Derechos incorporados a las partes de fundador, bonos de disfrute, obligaciones convertibles y pasivos financieros similares, con indicación de su número y de la extensión de los derechos que confieren.
- Circunstancias específicas que restringen la disponibilidad de las reservas.
- Número, valor nominal y precio medio de adquisición de las acciones propias en poder de la sociedad o de un tercero que obre por cuenta de ésta, especificando su destino final previsto e importe de la reserva por adquisición de acciones propias. También se informará sobre el número, valor nominal e importe de la reserva correspondiente a las acciones propias aceptadas en garantía.
- La parte de capital que, en su caso, es poseído por otra empresa, directamente o por medio de sus filiales, cuando sea igual o superior al 10 por 100.
- Acciones de la sociedad admitidas a cotización.

## **12. Subvenciones.**

Información sobre el importe y características de las subvenciones recibidas que aparecen en las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Información sobre el cumplimiento e incumplimiento de las condiciones asociadas a las subvenciones.

Información sobre subvenciones recibidas para viviendas en alquiler.

## **13. Provisiones para pensiones y obligaciones similares.**

**13.1** Análisis del movimiento de esta partida del balance durante el ejercicio, distinguiendo las provisiones correspondientes al personal activo y al pasivo; indicando:

Saldo inicial.

Dotaciones, distinguiendo por su origen (gastos financieros, gastos de personal, ...).

Aplicaciones.

Saldo final.

**13.2** Información sobre:

Riesgos cubiertos.

Tipo de capitalización utilizado.

#### **14. Otras provisiones del grupo 1.**

**14.1** Análisis del movimiento de cada partida del balance durante el ejercicio; indicando:

Saldo inicial.

Dotaciones.

Aplicaciones.

Saldo final.

**14.2** Información sobre riesgos y gastos cubiertos.

#### **15. Deudas no comerciales.**

**15.1** Desglose de la partida D.IV.2 del pasivo del balance, «Otras deudas», distinguiendo entre deudas transformables en subvenciones, proveedores de inmovilizado y otras.

Desglose de las partidas E.III.1 y E.III.2 del pasivo del balance, «Deudas con empresas del grupo» y «Deudas con empresas asociadas», distinguiendo entre préstamos y otras deudas y deudas por intereses.

**15.2** Información, distinguiendo entre corto y largo plazo, sobre:

- Importe de las deudas que venzan en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio y hasta su cancelación, distinguiendo por empresas del grupo, asociadas y otros. Estas indicaciones figurarán separadamente para cada una de las partidas relativas a deudas, conforme al modelo de balance.

- Importe de las deudas con garantía real.

- Desglose de las deudas en moneda extranjera según los tipos de moneda en que estén contratadas y, en su caso, cobertura de diferencias de cambio existente, distinguiendo por empresas del grupo, asociadas y otros.

- Tipo de interés medio de las deudas no comerciales a largo plazo.

- Importe disponible en las líneas de descuento, así como las pólizas de crédito concedidas a la empresa con sus límites respectivos, precisando la parte dispuesta.

Importe disponible de préstamos hipotecarios, subrogables o no, precisando la parte dispuesta y distinguiendo entre viviendas en protección oficial y restantes.

Importe de los gastos financieros de préstamos hipotecarios distinguiendo entre viviendas de protección oficial y restantes.

- Importe de los gastos financieros devengados y no pagados.

- Detalle de obligaciones y bonos en circulación al cierre del ejercicio, con indicación de las características principales de cada uno (interés, vencimientos, garantías, condiciones de convertibilidad, etc.).

## **16. Situación fiscal.**

Explicación de la diferencia que exista entre el resultado contable del ejercicio y el resultado fiscal.

Conciliación del resultado con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades

Además, deberá indicarse la siguiente información:

- La diferencia entre la carga fiscal imputada al ejercicio y a los ejercicios anteriores y la carga fiscal ya pagada o que se habrá de pagar por esos ejercicios, en la medida en que esa diferencia tenga un interés cierto con respecto a la carga fiscal futura. Se deberá desglosar esta diferencia, distinguiendo entre impuesto anticipado e impuesto diferido.

- Las diferencias que se produzcan entre la valoración contable y la que correspondería por correcciones de valor excepcionales de los elementos del activo inmovilizado y del activo circulante que sean debidas solamente a la aplicación de la legislación fiscal, debidamente justificadas.

- Bases imponibles negativas pendientes de compensar fiscalmente, indicando el plazo y las condiciones para poderlo hacer.

- Naturaleza e importe de los incentivos fiscales aplicados durante el ejercicio, tales como deducciones y desgravaciones a la inversión, por creación de empleo, etc., así como los pendientes de deducir.

- Compromisos adquiridos en relación con incentivos fiscales.

Información sobre la situación fiscal de las uniones temporales de empresas en que se participa.

- Cualquier otra circunstancia de carácter sustantivo en relación con la situación fiscal.

## **17. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes.**

Importe global de las garantías comprometidas con terceros, así como el importe de los incluidos en el pasivo del Balance. Esta información se desglosará por clases de garantías y distinguiendo las relacionadas con empresas del grupo, asociadas y otros.

Naturaleza de las contingencias, sistema de evaluación de la estimación y factores de los que depende, con indicación de los eventuales efectos en el patrimonio y en los resultados; en su caso, se indicarán las razones que impiden esta evaluación así como los riesgos máximos y mínimos existentes.

## **18. Fianzas recibidas y constituidas por operaciones de arrendamiento de inmuebles.**

Importe de las fianzas recibidas y constituidas en operaciones de arrendamiento de inmuebles, distinguiendo entre corto y largo plazo e informando sobre viviendas de protección oficial y otras.

## **19. Ingresos y gastos.**

**19.1** Desglose de las partidas 2.a, 2.b y 2.d del Debe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, «Consumo de edificios

adquiridos», «Consumo de terrenos, solares» y «Consumo de otros aprovisionamientos» distinguiendo entre compras y variación de existencias. Se incluirán igualmente las transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos.

Desglose de la partida 4.b del Debe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias «Cargas sociales», distinguiendo entre aportaciones y dotaciones para pensiones y otras cargas sociales.

Desglose de la partida 6.b del Debe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias «Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables», distinguiendo entre fallidos y la variación de la provisión para insolvencias.

En el caso de que la empresa formule la Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada deberá incluir en este apartado los desgloses antes indicados en relación con las partidas 1.-«Consumos de explotación», 2.b.-«Cargas sociales» y 4.-«Variación de las provisiones de tráfico y pérdidas de créditos incobrables» del modelo abreviado de dicha cuenta.

#### **19.2 Información sobre:**

- Transacciones efectuadas con empresas del grupo y asociadas detallando las siguientes:
  - Compras efectuadas y devoluciones de compras.
  - Ventas realizadas y devoluciones de ventas.
  - Servicios recibidos y prestados.
  - Intereses abonados y cargados.
  - Dividendos y otros beneficios distribuidos.
  
- Transacciones efectuadas en moneda extranjera, con indicación separada de compras, ventas y servicios recibidos y prestados.
  
- La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la empresa, al menos por categorías de actividades de acuerdo con el primer dígito de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, así como por mercados geográficos diferenciando, territorio nacional (Comunidades Autónomas) y territorio extranjero. Deberá justificarse la omisión de la información requerida en este punto, cuando por su naturaleza pueda acarrear graves perjuicios a la empresa.
  
- Importes obtenidos por la venta de terrenos y solares.
  
- Desglose de la cifra de ventas, de acuerdo con el uso final referido en el anexo.
  
- Compra de edificios distinguiendo según el uso final de los edificios conforme la clasificación que aparece en el anexo.
  
- Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, distribuido por categorías.
  
- Gastos e ingresos extraordinarios, incluidos los ingresos y gastos correspondientes a ejercicios precedentes.
  
- Gastos e ingresos que, habiendo sido contabilizados durante el ejercicio, correspondan a otro posterior.

-Gastos e ingresos imputados al ejercicio que hayan de ser satisfechos en otro posterior.

## **20. Otra información.**

Información sobre:

- Importe de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio por los miembros del órgano de administración, cualquiera que sea su causa. Esta información se dará de forma global por conceptos retributivos.
- Se deberá desglosar el importe de los anticipos y créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración, indicando el tipo de interés, características esenciales e importes devueltos, así como las obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.
- Importe de las obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los miembros antiguos y actuales del órgano de administración. Esta información se dará de forma global y con separación de las prestaciones de que se trate.
- Operaciones en las que exista algún tipo de garantía, indicando los activos afectos a las mismas incluso cuando se trate de disponibilidades líquidas, señalando en este caso las limitaciones de disponibilidad existentes.

## **21. Acontecimientos posteriores al cierre.**

Información complementaria sobre hechos acaecidos con posterioridad al cierre que no afecten a las cuentas anuales a dicha fecha, pero cuyo conocimiento sea útil para el usuario de los estados financieros.

Información complementaria sobre hechos acaecidos con posterioridad al cierre de las cuentas anuales que afecten a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

## **22. Uniones temporales de empresas.**

**1.** Información sobre cada unión temporal de empresas en las que se participa, indicando:

Criterios de valoración utilizados por la unión temporal.

Porcentaje de participación que se posee de cada unión temporal.

**2.** Relación de uniones temporales de empresas en las que se participa, indicando:

Cifra de negocios global.

Inmuebles vendidos o comprometidos en firme por la unión temporal.

**3.** Información sobre la forma por la que se ha realizado en la empresa inmobiliaria la integración de las operaciones de las uniones temporales de empresas en las que participa.

## **23. Cuadro de financiación.**



En él se describirán los recursos financieros obtenidos en el ejercicio, así como su aplicación o empleo y el efecto que han producido tales operaciones sobre el capital circulante. A estos efectos deberá cumplimentarse el modelo que se adjunta.

Usos o tipología de los edificios

**Edificios de viviendas.**-Se consideran como tales los edificios o partes de los mismos destinados a ser domicilio particular. Su finalidad es ser habitadas de forma permanente o por temporadas por personas generalmente agrupadas en familias.

**Edificios residenciales colectivos.**-Son los destinados a ser habitados por un grupo de personas que no constituyen una familia. No llegan a tener la categoría de vivienda por carecer de autonomía funcional, al existir determinados servicios sometidos a un régimen común. Las personas que habitan en estos establecimientos, a diferencia de los destinados a vivienda, no son normalmente grupos familiares sino personas a las que unen objetivos, características o intereses personales comunes.

**Edificios no residenciales.**-Son aquellos que no están principalmente destinados a que en ellos habiten personas. De acuerdo con sus distintos usos se pueden distinguir en esta categoría: Industriales, Recreativos y Culturales, Agrarios y Ganaderos, de Servicios,...

**Edificios en multipropiedad.**-Se consideran como tales las instalaciones inmobiliarias complejas (conjuntos turísticos, recreativos, etc.) con el fin de comercializarse bajo el sistema de tiempo compartido.

Otros edificios.-Se incluyen en este apartado aquellos edificios que no se puedan clasificar en otra parte.



## ORDEN DE 28 DE DICIEMBRE DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS.

### CUARTA PARTE CUENTAS ANUALES

**Nota.-** Sólo se incluyen aquellas normas de elaboración de las cuentas anuales que han sido objeto de adaptación.

#### MEMORIA ABREVIADA

##### 6. Existencias.

Información sobre el importe correspondiente a solares incluidos en las distintas clases de existencias.

##### 7. Capital social.

Cuando existan varias clases de acciones se indicará el número y valor nominal de las pertenecientes a cada una de ellas.

##### 8. Deudas.

El importe global de las deudas de la empresa cuya duración residual sea superior a cinco años, así como el de todas las deudas que tengan garantía real, con indicación de su forma y naturaleza.

##### 9. Empresas del grupo y asociadas.

La denominación y domicilio de las empresas en las que la empresa posea, directa o indirectamente, como mínimo el 3 por 100 del capital para aquellas sociedades que coticen en Bolsa y el 20 por 100 para el resto, con indicación de la fracción de capital que posea, así como el importe del capital, de las reservas y del resultado del último ejercicio de aquéllas.

##### 10. Gastos.

Desglose de la partida 2.b del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias (modelo abreviado), «Cargas sociales», distinguiendo entre aportaciones y dotaciones para pensiones y otras cargas sociales.

Desglose de la partida 4 del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias (modelo abreviado), «Variación de las provisiones de tráfico y pérdidas de créditos incobrables», distinguiendo entre fallidos y la variación de la

provisión para insolvencias.

## **11. Otra información.**

Información sobre:

- Importe de los sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio por los miembros del órgano de Administración, cualquiera que sea su causa. Esta información se dará de forma global por conceptos retributivos.
- Se deberá desglosar el importe de los anticipos y créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de Administración, indicando el tipo de interés, características esenciales e importes devueltos, así como las obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.
- Importe de las obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los miembros antiguos y actuales del órgano de Administración. Esta información se dará de forma global y con separación de las prestaciones de que se trate.



## ORDEN DE 28 DE DICIEMBRE DE 1994 POR LA QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD A LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS.

### QUINTA PARTE NORMAS DE VALORACIÓN

**Nota:** sólo se incluyen aquellas normas de valoración que han sido objeto de alguna modificación, así como aquellas otras cuyo contenido coincide con las del Plan General de Contabilidad si bien varía su numeración.

#### 2.ª Inmovilizado material.

**1. Valoración.**-Los bienes comprendidos en el inmovilizado material deben valorarse al precio de adquisición o al coste de producción. Cuando se trate de bienes adquiridos a título gratuito se considerará como precio de adquisición el valor venal de los mismos en el momento de la adquisición.

Se incorporará al valor del inmovilizado correspondiente el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realicen, valorándose éstas de acuerdo con los criterios establecidos en el párrafo anterior.

**2. Precio de adquisición.**-El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor, todos los gastos adicionales que se produzcan hasta su puesta en condiciones de explotación: gastos de explanación y derribo, transporte, derechos arancelarios, seguros, instalación, montaje y otros similares.

Se permite la inclusión de los gastos financieros en el precio de adquisición, siempre que tales gastos se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo, y hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, destinada a financiar la adquisición. En este caso, su inscripción en el activo deberá señalarse en la memoria.

Se entenderá que el activo está en condiciones de explotación cuando, reuniendo los requisitos necesarios, esté disponible para su utilización con independencia de haber obtenido o no los permisos administrativos correspondientes.

Si se trata de un activo compuesto por partes susceptibles de ser utilizadas por separado, y la fecha en que están en condiciones de explotación es distinta para cada una de ellas, deberá interrumpirse la capitalización de los gastos financieros en momentos distintos para cada parte del activo.

Asimismo, cesará la capitalización de los gastos financieros en el caso de producirse una interrupción en la construcción del inmovilizado.

En el caso de terrenos y solares, a efectos de incorporar los gastos financieros como mayor precio de adquisición, se entenderá que están en condiciones de explotación cuando hayan finalizado las obras necesarias para que

queden disponibles para la realización de la construcción.

Si no coincide en el tiempo la incorporación del terreno o solar al patrimonio de la empresa y el comienzo de obras de adaptación de los mismos se considerará que durante dicho período se ha producido una interrupción en las obras de adaptación, no pudiéndose capitalizar gastos financieros mientras dure dicha situación. De estas circunstancias se dará información en la memoria.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluirán en el precio de adquisición cuando no sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

**3. Coste de producción.**-El coste de producción de los bienes fabricados o contruidos por la propia empresa se obtiene añadiendo al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes. Deberá añadirse la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trata, en la medida en que tales costes correspondan al periodo de fabricación o construcción.

Se permite la inclusión de los gastos financieros en el coste de producción, siempre que tales gastos se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo, y hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, destinada a financiar la fabricación o construcción. En este caso, su inscripción en el activo deberá señalarse en la memoria.

Si se trata de un activo compuesto por partes susceptibles de ser utilizadas por separado, y la fecha en que están en condiciones de explotación es distinta para cada una de ellas, deberá interrumpirse la capitalización de los gastos financieros en momentos distintos para cada parte del activo.

Asimismo, cesará la capitalización de los gastos financieros en el caso de producirse una interrupción en la construcción del inmovilizado.

En el caso de terrenos y solares, a efectos de incorporar los gastos financieros como mayor coste de producción, se entenderá que están en condiciones de explotación cuando hayan finalizado las obras necesarias para que queden disponibles para la realización de la construcción.

Si no coincide en el tiempo la incorporación del terreno o solar al patrimonio de la empresa y el comienzo de obras de adaptación de los mismos se considerará que durante dicho período se ha producido una interrupción en las obras de adaptación, no pudiéndose capitalizar gastos financieros mientras permanezca dicha situación. De estas circunstancias se dará información en la memoria.

**4. Valor venal.**-El valor venal de un bien es el precio que se presume estaría dispuesto a pagar un adquirente eventual teniendo en cuenta el estado y el lugar en que se encuentre dicho bien. El valor venal se apreciará en función de la situación de la empresa y, generalmente, bajo la hipótesis de continuidad de la explotación del bien.

**5. Procedimiento para capitalizar gastos financieros.**-A efectos de la incorporación de los gastos financieros como mayor valor del inmovilizado en curso o, en su caso, de las existencias de inmuebles en construcción cuyo plazo de realización sea superior al año sin tener en cuenta las interrupciones, se aplicarán las siguientes reglas:

**a)** En primer lugar se entiende que las fuentes específicas de financiación de cada elemento son las primeras a tener en cuenta. A estos efectos, para existencias de inmuebles en construcción, podrán ser consideradas, en su caso, como fuentes de financiación específicas las deudas comerciales correspondientes a los distintos elementos

integrantes del coste de los mismos.

La parte correspondiente del importe de los gastos financieros devengados por las fuentes de financiación específicas, se imputará como mayor valor del inmovilizado en curso o de las existencias en construcción.

**b)** El importe total de los fondos propios de la empresa se asignará como financiación, a cada uno de los elementos del inmovilizado en curso y de las existencias en construcción, en proporción a su valor contable disminuido en el importe de la financiación específica a que se ha hecho referencia en el apartado anterior.

Al importe del inmovilizado y de las existencias financiado con fondos propios que resulte de la operación anterior, no se le asignará ningún gasto financiero.

**c)** Al valor contable del inmovilizado en curso y de las existencias en construcción que resulte una vez descontada la parte financiada con fuentes específicas y fondos propios, de acuerdo con lo indicado en las letras a) y b) anteriores, se le asignará proporcionalmente, como parte de la financiación, el resto de fondos ajenos no comerciales, excluida en todo caso, la financiación específica de otros elementos del activo.

Al importe del inmovilizado en curso y de las existencias en construcción que resulte de la aplicación del párrafo anterior, se le asignará la parte correspondiente del importe de los gastos financieros que se devenguen durante el proceso de construcción del inmovilizado o de las existencias respectivamente, correspondiente a las deudas que de acuerdo con lo anterior financian estos elementos.

A los efectos de este apartado se entiende por gastos financieros, los intereses y comisiones devengados como consecuencia de la utilización de fuentes ajenas de financiación destinadas a la adquisición o construcción del inmovilizado material o de existencias de inmuebles.

**6. Correcciones de valor de inmovilizado material.** -En todos los casos se deducirán las amortizaciones practicadas, las cuales habrán de establecerse sistemáticamente en función de la vida útil de los bienes, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia que pudiera afectarlos.

Deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias con el fin de atribuir a cada elemento de inmovilizado material el inferior valor de mercado que le corresponda al cierre de cada ejercicio, siempre que el valor contable del inmovilizado no sea recuperable por la generación de ingresos suficientes para cubrir todos los costes y gastos, incluida la amortización.

Por la depreciación duradera que no se considere definitiva se deberá dotar una provisión; esta provisión se deducirá igualmente a efectos de establecer la valoración del bien de que se trate; en este caso no se mantendrá la valoración inferior si las causas que motivaron la corrección de valor hubiesen dejado de existir.

Cuando la depreciación de los bienes sea irreversible y distinta de la amortización sistemática, se contabilizará directamente la pérdida y la disminución del valor del bien correspondiente.

La promulgación de determinadas leyes o disposiciones en materia de ordenación del territorio y urbanismo (Ley del Suelo, Ley de Costas, planes urbanísticos, etc.) pueden afectar de forma duradera y muchas veces irreversible al valor de los terrenos e inmuebles situados en las áreas implicadas en dichas nuevas normativas.

En tales casos, los valores contables de los bienes inmuebles afectados deben ser corregidos en función de la depreciación sufrida por sus valores de mercado.

Para ello, por la depreciación duradera que no se considere definitiva deberán dotarse provisiones por depreciación

que recojan la pérdida reversible de valor sufrida por cada uno de ellos, debiendo distinguirse a efectos contables entre la parte del terreno y de los inmuebles afectados y el resto de los mismos; de forma que la provisión constituida quede correlacionada directamente con la parte afectada del bien inmueble correspondiente. Esta provisión por depreciación deberá estar debidamente justificada en la memoria.

### **3.ª Normas particulares sobre inmovilizado material.**

En particular se aplicarán las normas que se expresan con respecto a los bienes que en cada caso se indican:

- a)** Solares y terrenos, sin edificar.-La distinción entre ambos se hará en cada caso según la legislación vigente. Se incluirán en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta; y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.
- b)** Construcciones.-En las construcciones, tanto las destinadas a uso propio como a explotación en arrendamiento, formarán parte de su precio de adquisición o coste de producción, además de todas aquellas instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra. Deberá figurar por separado el valor del terreno o del solar, en el que se ha construido, y el de los edificios y otras construcciones.
- c)** Los terrenos, solares y edificaciones, contabilizados en el inmovilizado, siempre que no hayan sido objeto de explotación, que la empresa decida destinar a la venta, se incorporarán a existencias a través de la cuenta 609, al precio de adquisición o coste de producción deducidas, en su caso, las amortizaciones y realizando el traspaso de las posibles provisiones por depreciación.
- d)** Instalaciones técnicas, maquinaria y utillaje. -Su valoración comprenderá todos los gastos de adquisición, o de fabricación y construcción hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.
- e)** Los utensilios, herramientas y medios auxiliares incorporados a elementos mecánicos se someterán a las normas valorativas y de amortización aplicables a dichos elementos.
- Con carácter general, los utensilios y las herramientas que no formen parte de una máquina y los medios auxiliares, cuyo período de utilización se estime no superior a un año, deben cargarse como gasto del ejercicio. Si el período de su utilización fuese superior a un año, se recomienda, por razones de facilidad operativa, el procedimiento de regularización anual, mediante su recuento físico; las adquisiciones se adeudarán a la cuenta del inmovilizado, regularizando al final del ejercicio, en función del inventario practicado, con baja razonable por demérito.
- Las plantillas y los moldes utilizados con carácter permanente en fabricaciones de serie deben formar parte del inmovilizado material, calculándose su depreciación según el período de vida útil que se estime. Los moldes utilizados para fabricaciones aisladas, por encargo, no deben considerarse como inventariables.
- f)** Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos que la empresa lleva a cabo para sí misma se cargarán en las cuentas que correspondan del grupo 6. Las cuentas del subgrupo 22 y a fin de ejercicio

las cuentas 230/237, se cargarán por el importe de dichos gastos, con abono a cuentas del subgrupo 73.

**g)** Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes de inmovilizado material serán incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil y siempre que sea posible conocer o estimar razonablemente el valor neto contable de los elementos que, por haber sido sustituidos, deban ser dados de baja del inventario.

**h)** Los costes de indemnizaciones a arrendatarios serán incorporados al activo, como mayor valor del bien, en la medida que supongan un aumento de la rentabilidad futura del mismo.

**i)** En casos excepcionales se podrán valorar ciertas inmovilizaciones materiales por una cantidad y valor fijos, cuando cumplan las siguientes condiciones:

- Que su valor global y composición no varíen sensiblemente y
- Que dicho valor global, sea de importancia secundaria para la empresa.
- La aplicación de este sistema se especificará en la memoria, fundamentando su aplicación y el importe que significa esa cantidad y valor fijos.

## **12.ª Clientes, proveedores, contratistas, deudores y acreedores de tráfico.**

Figurarán en el balance por su valor nominal. Los intereses incorporados al nominal de los créditos y débitos por operaciones de tráfico con vencimiento superior a un año, deberán registrarse en el balance como «Ingresos a distribuir en varios ejercicios» o «Gastos a distribuir en varios ejercicios», respectivamente, imputándose anualmente a resultados de acuerdo con un criterio financiero.

Deberán realizarse las correcciones valorativas que procedan, dotándose, en su caso, las correspondientes provisiones en función del riesgo que presenten las posibles insolvencias con respecto al cobro de los activos de que se trate.

## **13.ª Existencias.**

**1. Valoración.**-Los bienes comprendidos en las existencias deben valorarse al precio de adquisición o al coste de producción.

En todo caso, cuando se trate de existencias de inmuebles figurará separadamente en la memoria, el valor de las construcciones y de los terrenos o solares.

**2. Precio de adquisición.**-El precio de adquisición comprenderá el consignado en factura más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta su puesta en condiciones de utilización o venta. El importe de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de las existencias sólo se incluirá en el precio de adquisición cuando dicho importe no sea recuperable directamente de la Hacienda Pública.

Se permite la inclusión de los gastos financieros en el precio de adquisición de los inmuebles, en los mismos términos y condiciones establecidos en la norma de valoración 2.ª



**3. Coste de producción.**-El coste de producción de los bienes contruidos o fabricados por la propia empresa se determinará añadiendo al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes. También deberá añadirse la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes correspondan al período de construcción o fabricación.

Se permite la inclusión de los gastos financieros en el coste de producción de los inmuebles, en los mismos términos y condiciones establecidos en la norma de valoración 2.<sup>a</sup>

**4. Correcciones de valor.**-Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, procederá efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión, cuando la depreciación sea reversible. Si la depreciación fuera irreversible, se tendrá en cuenta tal circunstancia al valorar las existencias. A estos efectos se entenderá por valor de mercado:

**a)** Para los terrenos y solares, su precio de reposición o el valor neto de realización si fuese menor.

**b)** Para los edificios adquiridos, terrenos solares y edificios contruidos, su valor de realización, deducidos los gastos de comercialización que correspondan.

**c)** Para las promociones en curso, el valor de realización de los edificios terminados correspondientes, deducidos la totalidad de costes de construcción pendientes de incurrir y los gastos de comercialización.

Además se aplicará para las existencias de las empresas inmobiliarias lo establecido en la norma de valoración 2.<sup>a</sup> de este texto en cuanto a las provisiones derivadas de la promulgación de leyes o disposiciones en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

No obstante, los bienes que hubieren sido objeto de un contrato de venta en firme cuyo cumplimiento deba tener lugar posteriormente no serán objeto de las correcciones valorativas indicadas anteriormente, a condición de que el precio de venta estipulado en dicho contrato cubra, como mínimo, el precio de adquisición o el de coste de producción de tales bienes, más todos los costes pendientes de realizar que sean necesarios para la ejecución del contrato.

Cuando se trate de bienes cuyo precio de adquisición o coste de producción no sea identificable de modo individualizado, se adoptará con carácter general el método del precio medio o coste medio ponderado. Los métodos FIFO, LIFO u otro análogo son aceptables y pueden adoptarse, si la empresa los considera más convenientes para su gestión.

**5. Normas particulares de existencias.**-En particular se aplicarán las normas que se expresan con respecto a los bienes que en cada caso se indican:

**a)** Solares y terrenos, sin edificar.-La distinción entre ambos se hará en cada caso según la legislación vigente. Se incluirán en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta; y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

**b)** Construcciones.-Formarán parte de su precio de adquisición o coste de producción, además de todas aquellas

instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Una vez iniciada la construcción se incluirá en el valor de los edificios y otras construcciones el valor de los solares sobre los que se haya construido.

En la imputación de costes a las obras en curso deberán tenerse en cuenta las siguientes normas:

La imputación de los costes conjuntos se basará en criterios o indicadores lo más objetivos posibles y que se ajusten a las prácticas más habituales a este respecto en el sector, siempre con la orientación de que los costes asignados a cada elemento o parte específica o individualmente enajenable de las obras, sean lo más paralelos o proporcionales al valor de mercado o de realización de los mismos.

Los criterios de valoración o asignación de costes se habrán de preestablecer sistemáticamente y se deberán mantener uniformemente a lo largo del tiempo.

Se habrán de detallar en la memoria los criterios de imputación de costes utilizados y, en caso de que, por razones excepcionales y justificadas, se llegaran a modificar dichos criterios, debería darse cuenta asimismo en la memoria de dichas razones, así como de la incidencia cuantitativa de dichos cambios en la valoración de las obras en curso a las que hubiera podido afectar al citado cambio.

**c)** Los terrenos, solares y edificaciones en general, que la empresa decida destinar al arrendamiento o al uso propio se incorporarán al inmovilizado a través del subgrupo 73, al precio de adquisición o coste de producción. Al incorporarse al inmovilizado deberá figurar por separado el valor del terreno o solar y el de la construcción y se realizará el traspaso de las posibles provisiones por depreciación.

**d)** Bienes recibidos por cobro de créditos.- Se valorarán por el importe por el que figure en cuentas el crédito correspondiente al bien recibido, más todos aquellos gastos que se ocasionen como consecuencia de esta operación, o al precio de mercado si éste fuese menor.

En el caso de que los bienes recibidos por cobro de créditos, sean bienes vendidos con anterioridad por la empresa, la incorporación de los bienes al activo de la misma se realizará por el coste de producción, o en su caso, por el de adquisición.

**e)** Edificios adquiridos o construidos para venta en multipropiedad. A los efectos de la valoración de las existencias finales, y por lo tanto en relación con el cálculo del «coste de los edificios vendidos», se imputará el coste del edificio a las unidades o turnos fijos de aprovechamiento mínimos.

Al realizar la imputación se tendrá en cuenta:

Que existen días del año que por estar reservados a reparaciones y mantenimiento no pueden ser configurados como turnos de aprovechamiento.

Que algunas viviendas concretas no son vendidas en turnos fijos de aprovechamiento, sino que quedan reservadas para alojar a los propietarios o usuarios que no pueden ocupar su vivienda en el turno a que tengan derecho, por averías u otra causa.

Puesto que la demanda y el valor comercial de los turnos fijos de aprovechamiento depende de su situación en el calendario, en aplicación del principio de prudencia el coste imputado a los turnos de aprovechamiento de una vivienda o apartamento se distribuirá en proporción al valor inicial de venta de cada uno.

f) Valoración de terrenos adquiridos a cambio de construcciones futuras. Si se pacta la entrega de un terreno a cambio de una construcción a realizar en el futuro, se valorará el terreno recibido de acuerdo con la mejor estimación del coste futuro de la construcción a entregar, con el límite del valor de mercado del terreno. Si se produjeran minoraciones en el coste estimado de la construcción a entregar en el futuro, se procederá a realizar la correspondiente corrección valorativa del terreno de acuerdo con los nuevos hechos. En caso de producirse incrementos en el coste de la construcción a entregar en el futuro, se corregirá el valor inicial del terreno únicamente en el momento que se contabilice la correspondiente venta de la construcción pactada.

#### **14.ª Diferencias de cambio en moneda extranjera.**

1. Inmovilizado material e inmaterial.-Como norma general su conversión en moneda nacional se hará aplicando al precio de adquisición o al coste de producción el tipo de cambio vigente en la fecha en que los bienes se hubieren incorporado al patrimonio.

Las amortizaciones y las provisiones por depreciación deberán calcularse, como norma general, que el período de instalación de dicho inmovilizado sea superior a doce meses;

que la variación en el tipo de cambio se produzca antes de que el inmovilizado se encuentre en condiciones de explotación;

que el importe resultante de la incorporación al coste no supere en ningún caso el valor de mercado o de reposición del inmovilizado.

Los importes capitalizados de acuerdo con esta opción tendrán la consideración de un elemento más del coste del inmovilizado material y, por consiguiente, estarán sujetos a amortización y provisión, en su caso.

b) Por aplicación del principio del precio de adquisición, las diferencias de cambio en moneda extranjera no deben considerarse como rectificaciones del precio de adquisición o del coste de producción de las existencias de inmuebles. No obstante, cuando las diferencias de cambio se produzcan en deudas en moneda extranjera a plazo superior a un año y destinadas a la financiación específica de las existencias de inmuebles, podrá optarse por incorporar la pérdida o ganancia potencial como mayor o menor coste de los activos correspondientes, siempre que se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

que la deuda generadora de las diferencias se haya utilizado inequívocamente para la construcción de un inmueble concreto y perfectamente identificable;

que el período de construcción de dicho inmueble sea superior a doce meses;

que la variación en el tipo de cambio se produzca antes de que el inmueble se encuentre en condiciones de entrega; que el importe resultante de la incorporación al coste no supere en ningún caso el valor de mercado o de reposición del inmueble.

Los importes capitalizados de acuerdo con esta opción tendrán la consideración de un elemento más del coste del inmueble y, por consiguiente, estarán sujetos a provisión, en su caso.

#### **15.ª Impuesto sobre el Valor Añadido.**

El IVA soportado no deducible formará parte del precio de adquisición de los bienes de inversión o del circulante, así como de los servicios, que sean objeto de las operaciones gravadas por el impuesto. En el caso de autoconsumo interno (producción propia con destino al inmovilizado de la empresa) el IVA no deducible se adicionará al coste de

los respectivos bienes de inversión.

No alterarán las valoraciones iniciales los ajustes en el importe del IVA soportado no deducible consecuencia de la regularización derivada de la prorrata definitiva, incluida la regularización por bienes de inversión.

El IVA incorporado en el cálculo del importe de los efectos comerciales a cobrar recibidos a la formalización del contrato de venta de un inmueble se contabilizará como IVA repercutido en el momento del devengo fiscal del mismo, considerándose hasta entonces como un mayor valor del anticipo.

### **17.ª Compras y otros gastos.**

En la contabilización de la compra de inmuebles y demás bienes para revenderlos se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

**a)** Los gastos de las compras, incluidos los transportes y los impuestos que recaigan sobre las adquisiciones, con exclusión del IVA soportado deducible, se cargarán en la respectiva cuenta del subgrupo 60.

**b)** Los descuentos y similares incluidos en factura que no obedezcan a pronto pago se considerarán como menor importe de la compra.

**c)** Los descuentos y similares que le sean concedidos a la empresa por pronto pago, incluidos o no en factura, se considerarán ingresos financieros, contabilizándose en la cuenta 765.

**d)** Los descuentos y similares posteriores a la recepción de la factura originados por defectos de calidad, incumplimiento de los plazos de entrega u otras causas análogas se contabilizarán en la cuenta 608.

**e)** En la compra de inmuebles, se desglosarán el valor del terreno o solar y el de la construcción.

En la contabilización de gastos por servicios serán de aplicación las reglas a) a d).

En la contabilización de las pérdidas por enajenación o baja en inventario del inmovilizado o de inversiones financieras temporales, se incluirán como mayor importe de las mismas los gastos inherentes a la operación.

### **18.ª Ventas y otros ingresos.**

Las ventas de inmuebles estarán constituidas por el importe de los contratos, sea cualquiera la fecha de los mismos, que corresponden a inmuebles que estén en condiciones de entrega material a los clientes durante el ejercicio.

Para el caso de ventas de inmuebles en fase de construcción, se entenderá que aquéllos están en condiciones de entrega material a los clientes cuando se encuentren sustancialmente terminados, es decir, cuando los costes previstos pendientes de terminación de obra no sean significativos en relación con el importe de la obra, al margen de los de garantía y conservación hasta la entrega. Se entiende que no son significativos los costes pendientes de terminación de obra, cuando al menos se ha incorporado el 80 por 100 de los costes de la construcción sin tener en cuenta el valor del terreno en que se construye la obra. Elegido un porcentaje que deberá explicitarse en la memoria, se mantendrá, de acuerdo con el principio de uniformidad, para todas las obras que realice la empresa. Los compromisos, generalmente contratos, relativos a la venta de inmuebles cuando éstos no estén sustancialmente terminados y, por tanto, no sea posible la contabilización de la venta se registrará, en su caso, en

las cuentas 437 ó 457, por el importe anticipado.

En la contabilización de las ventas de inmuebles y demás bienes se tendrán también en cuenta las siguientes reglas:

- a)** Las ventas se contabilizarán sin incluir los impuestos que gravan estas operaciones. Los gastos inherentes a las mismas, se contabilizarán en las cuentas correspondientes del grupo 6, sin perjuicio de lo establecido en la regla d) siguiente.
- b)** Los descuentos y similares incluidos en factura que no obedezcan a pronto pago se considerarán como menor importe de la venta.
- c)** Los descuentos y similares que sean concedidos por la empresa por pronto pago, estén o no incluidos en factura, se considerarán gastos financieros, contabilizándose en la cuenta 665.
- d)** Los descuentos y similares posteriores a la emisión de la factura originados por defectos de calidad, incumplimiento de los plazos de entrega u otras causas análogas se contabilizaran en la cuenta 708.

En la contabilización de ingresos por arrendamientos y por servicios serán de aplicación las reglas a) a d).

En la contabilización de los beneficios por enajenación del inmovilizado o de inversiones financieras temporales, se incluirán como menor importe de los mismos los gastos inherentes a la operación.

## **21.ª Uniones temporales de empresas.**

1. En lo que se refiere a los criterios de valoración las uniones temporales habrán de seguir los criterios que utilice la empresa que tenga una mayor participación en la propia unión temporal de empresa.

2. Para la integración y contabilización de las operaciones realizadas por las uniones temporales de empresas en las sociedades que las constituyen, se seguirá el siguiente criterio:

**a)** Balance de la unión temporal.-Cada sociedad que participe en la unión temporal, integrará en su balance, la parte proporcional de los saldos de las partidas del balance de la unión temporal que corresponda en función de su porcentaje de participación.

Dicha inclusión se realizará una vez realizada la necesaria homogeneización temporal, atendiendo a la fecha de cierre y al ejercicio económico de la empresa, la homogeneización valorativa en el caso de que la unión temporal haya utilizado criterios valorativos distintos de los empleados por la empresa y las conciliaciones y reclasificaciones de partidas necesarias.

Se deberán eliminar los resultados no realizados que pudieran existir por transacciones entre la empresa y la unión temporal, en proporción a la participación que corresponda a aquélla. También serán objeto de eliminación los saldos activos y pasivos recíprocos.

**b)** Cuenta de pérdidas y ganancias de la unión temporal.-Cada sociedad que participe en la unión temporal, integrará en su cuenta de pérdidas y ganancias la parte proporcional de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias de la unión temporal que corresponda en función de su porcentaje de participación, una vez realizadas las homogeneizaciones y eliminaciones de resultados señalados en la letra a) anterior. También serán objeto de

eliminación los ingresos y gastos recíprocos.

## **22.ª Cambios en criterios contables y estimaciones.**

Por la aplicación del principio de uniformidad no podrán modificarse los criterios de contabilización de un ejercicio a otro, salvo casos excepcionales que se indicarán y justificarán en la memoria y siempre dentro de los criterios autorizados por este texto. En estos supuestos, se considerará que el cambio se produce al inicio del ejercicio y se incluirá como resultados extraordinarios en la cuenta de pérdidas y ganancias el efecto acumulado de las variaciones de activos y pasivos, calculadas a esa fecha, que sean consecuencia del cambio de criterio.

Los cambios en aquellas partidas que requieren para su valoración realizar estimaciones y que son consecuencia de la obtención de información adicional, de una mayor experiencia o del conocimiento de nuevos hechos, no deben considerarse a los efectos señalados en el párrafo anterior como cambios de criterio contable.

## **23.ª Principios y normas de contabilidad generalmente aceptados.**

Se considerarán principios y normas de contabilidad generalmente aceptados los establecidos en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad y sus adaptaciones sectoriales.
- c) Las normas de desarrollo que, en materia contable, establezca en su caso el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, y
- d) La demás legislación que sea específicamente aplicable.