

# PROMOCIONES WWW.MADP.ES

Calle Andrea Doria 27



**PROMOCIÓN  
INMOBILIARIA**

**PROMOCIÓN INMOBILIARIA REALIZADA MEDIANTE  
LA COMPRA DEL 100% DE LAS PARTICIPACIONES DE  
UNA SOCIEDAD LIMITADA QUE POSEE UN SOLAR**

**Comentarios**

Promoción de edificaciones, estudios económicos de viabilidad.

**Precio de compra del solar:**

**% de participaciones compradas:**

**Precio de compra de las participaciones:**

**¿Compra el solar por usted mismo o compra una SL?** **No, compro las participaciones**

**Precio por el que se puede adquirir el solar:**

**SIN PEDIR LA DEVOLUCIÓN DEL IVA** Share holders must put: - 2.922.258 €  
**SOLICITANDO LA DEVOLUCIÓN DEL IVA** Share holders must put: - 2.922.258 €

**% de Impuesto de sociedades:**

**Impuesto sobre la renta %**  \*\*\* Cálculo aproximado

**Precio contable del solar:**

**Préstamo a promotor**

**% de inteés del préstamo:**

**% Venta anticipada de la Promoción:**

**Precio total de venta de la promoción:**

	M2	% IVA	CUOTA
<b><u>M2 viviendas</u></b>	100,00	10%	10
<b><u>M2 no viviendas</u></b>	200,00	21%	42
<b><u>M2 totales</u></b>	300,00	17%	52

# VARIABLES

## COSTES DEL SOLAR

	Base	IVA	total
Precio de compra	5.000.000 €	1.050.000 €	6.050.000 €
Notaría, registro, gestoría	22.727 €	4.773 €	27.500 €
Servicios legales de diligencia debida	55.000 €	11.550 €	66.550 €
			- €
	<b>5.077.727 €</b>	<b>1.066.323 €</b>	<b>6.144.050 €</b>

## COSTES ADICIONALES DE LA CONSTRUCCIÓN

	Base	VAT	total
Arquitecto	166.250 €	34.913 €	201.163 €
Aparejador	67.926 €	14.264 €	82.190 €
Licencias	26.334 €	- €	26.334 €
Seguros	11.638 €		
Estudios topográficos y geotécnicos	2.066 €	434 €	2.500 €
Desarrollo urbanístico del lugar	33.058 €	6.942 €	40.000 €
	<b>307.272 €</b>	<b>56.553 €</b>	<b>363.825 €</b>

## COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN

	Base	VAT	total	Sq. M.
Coste de ejecución de la obra	2.037.781 €	- €	2.037.781 €	300
Coste de materiales	187.123 €	39.296 €	226.419 €	
Desarrollo de las instalaciones	498.750 €	- €	498.750 €	300
Mobiliario fijo, cocinas, puertas...	399.000 €	- €	399.000 €	300
Acabado de zonas exteriores	160.000 €	- €	160.000 €	
	<b>3.282.654 €</b>	<b>39.296 €</b>	<b>3.321.950 €</b>	

Coste total 9.829.825 €  
 Coste total sin iva 8.667.653 €

Precio de venta de toda la promoción 19.303.000 €

# CUENTAS DE RESULTADOS

## PÉRDIDAS Y GANANCIAS

P Y G		Inicio	Año 1	Año 2	Final
<b>INGRESOS</b>					
700	INGRESOS		4.825.750 €	4.825.750 €	9.651.500 €
710	VARIACIÓN DE EXISTENCIAS	55.000 €	1.945.690 €	1.884.236 €	120.000 €
<b>GASTOS</b>					
6XX	COSTES DIRECTOS	55.000 €	1.945.690 €	1.884.236 €	120.000 €
	Coste de construcción		1.641.327 €	1.641.327 €	
	Costes adicionales de construcción		184.363 €	122.909 €	
	Solar y costes relacionados	55.000 €			
	Intereses		120.000 €	120.000 €	120.000 €
610	VENTA DE LA CONSTRUCCIÓN				6.884.926 €
	COSTES DIRECTOS TOTALES		- €	- €	6.884.926 €
	MARGEN COMERCIAL	- €	4.825.750 €	4.825.750 €	2.766.574 €
640	SALARIOS	- €	- €	- €	- €
642	SEGURIDAD SOCIAL	- €	- €	- €	- €
621	ARRENDAMIENTOS Y CÁNONES	- €	- €	- €	- €
622	REPARACIONES	- €	- €	- €	- €
623	PROFESIONALES	8.500 €	8.670 €	8.843 €	33.843 €
624	TRANSPORTES	- €	- €		
625	SEGUROS	- €	- €	- €	- €
626	GASTOS BANCARIOS	- €	1.946 €	1.884 €	120 €
627	PUBLICIDAD	- €	- 0 €	- 0 €	- 0 €
628	SUMINISTROS	- €	- 0 €	- 0 €	- 0 €
629	OTROS SERVICIOS	750 €	765 €	780 €	796 €
631	TRIBUTOS	- €	- €	- €	- €
680	AMORTIZACIONES	- €	- €	- €	- €
662	INTERESES	- €	- €	- €	- €
669	OTROS GASTOS FINANCIEROS	- €	- €	- €	- €
	Costes indirectos	9.250 €	11.381 €	11.508 €	34.759 €
	Resultado antes de impuestos	- 9.250 €	4.814.369 €	4.814.242 €	2.731.815 €
	Impuesto de sociedades	2.313 €	- 1.203.592 €	- 1.203.561 €	- 682.954 €
	Resultado después de impuestos	- 6.938 €	3.610.777 €	3.610.682 €	2.048.861 €

# ESTIMACIONES DE LOS BALANCES DE SITUACIÓN

## Balances de situación

% de participaciones compradas: 100,00%

BALANCE Year 1 Year 2 Year 3 Year 4

<b>ASSETS</b>		<b>SIN PEDIR LA DEVOLUCIÓN DEL IVA</b>			
3XX CONSTRUCTION		3.055.000 €	5.000.690 €	6.884.926 €	- €
	Construction	- €	1.641.327 €	3.282.654 €	3.282.654 €
	Additional construction costs	- €	184.363 €	307.272 €	307.272 €
	Plot and Additional plot costs	3.055.000 €	3.055.000 €	3.055.000 €	3.055.000 €
	Interest	- €	120.000 €	240.000 €	360.000 €
	Sold construction				- 6.884.926 €
470 VAT CREDIT		13.493 €	- 767.410 €	- 1.559.583 €	
474 COMPANY TAX		2.313 €	- 1.201.280 €	- 2.404.840 €	- €
572 BANK		2.922.258 €	5.368.247 €	7.886.866 €	18.576.412 €
	<b>Total Assets</b>	<b>5.993.063 €</b>	<b>8.400.247 €</b>	<b>10.807.368 €</b>	<b>18.696.412 €</b>
<b>CAPITAL AND LIABILITIES</b>					
1XX CAPITAL		3.000.000 €	3.000.000 €	3.000.000 €	3.000.000 €
1XX PRIMA EMISION					
120 PREVIOUS NEGATIVE P&L			- 6.938 €	3.603.839 €	7.214.521 €
129 PYG		- 6.938 €	3.610.777 €	3.610.682 €	2.048.861 €
163 SHAREHOLDERS CREDITS		- €	- €	- €	- €
170 LOAN		3.000.000 €	3.000.000 €	3.000.000 €	- €
475 VAT		- €	- €	- €	3.225.235 €
474 COMPANY TAX		- €	- €	- €	3.087.794 €
	<b>Total capital &amp; Liabilities</b>	<b>5.993.063 €</b>	<b>9.603.839 €</b>	<b>13.214.521 €</b>	<b>18.576.412 €</b>

	BALANCE	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4
<b>SOLICITANDO LA DEVOLUCIÓN DEL IVA</b>					
<b>ASSETS</b>					
3XX CONSTRUCTION	3.055.000 €	5.000.690 €	6.884.926 €	120.000 €	
Construction	- €	1.641.327 €	3.282.654 €	3.282.654 €	
Additional construction costs	- €	184.363 €	307.272 €	307.272 €	
Plot and Aditonal plot costs	3.055.000 €	3.055.000 €	3.055.000 €	3.055.000 €	
Interest	- €	120.000 €	240.000 €	360.000 €	
Sold construction	- €	- €	- €	- 6.884.926 €	
470 VAT CREDIT	13.493 €	- 780.902 €	- 1.573.076 €	- €	
474 COMPANY TAX	2.313 €	- 1.201.280 €	- 2.404.840 €	- €	
572 BANK	2.922.258 €	5.381.739 €	7.900.358 €	18.469.904 €	
<b>Total Assets</b>	5.993.063 €	8.400.247 €	10.807.368 €	18.589.904 €	
<b>CAPITAL AND LIABILITIES</b>					
1XX CAPITAL	3.000.000 €	3.000.000 €	3.000.000 €	3.000.000 €	
1XX PRIMA EMISION	- €	- €	- €	- €	
120 PREVIOUS NEGATIVE P&L	- €	- 6.938 €	3.603.839 €	7.214.521 €	
129 PYG	- 6.938 €	3.610.777 €	3.610.682 €	2.048.861 €	
163 SHAREHOLDERS CREDITS	- €	- €	- €	- €	
170 LOAN	3.000.000 €	3.000.000 €	3.000.000 €	- €	
475 VAT	- €	- €	- €	3.238.728 €	
474 COMPANY TAX	- €	- €	- €	3.087.794 €	
<b>Total capital &amp; Liabilities</b>	5.993.063 €	9.603.839 €	13.214.521 €	18.589.904 €	

# ESTIMACIONES DEL IVA CON Y SIN SOLICITAR DEVOLUCIÓN

VAT	Inicio	Año 1	Año 2	Final
<b>VAT ON SALES</b>	- €	1.108.034 €	1.108.034 €	1.672.927 €
Sales	- €	836.463 €	836.463 €	1.672.927 €
Reverse charge	- €	271.570 €	271.570 €	

<b>VAT ON EXPENSES</b>	13.493 €	327.131 €	315.860 €	7.274 €
Plot and plot expenses	11.550 €			
Reverse charge				
Direct expenses	- €	53.580 €	42.269 €	- €
General expenses	1.943 €	1.981 €	2.021 €	7.274 €
Reverse charge	- €	271.570 €	271.570 €	

<b>VAT BALANCE</b>	- 13.493 €	780.902 €	792.173 €	1.665.652 €
<b>ACUMULATED VAT BALANCE</b>	- 13.493 €	767.410 €	1.559.583 €	3.225.235 €

# ESTIMACIONES DEL CASH FLOW DE LA PROMOCIÓN

<b>CASH FLOW:</b>	Inicio	Año 1	Año 2	Final
-------------------	--------	-------	-------	-------

<b>Incomes</b>	3.000.000 €	5.662.213 €	5.662.213 €	11.324.427 €
Share holders				
Loan	3.000.000 €			
Incomes	- €	4.825.750 €	4.825.750 €	9.651.500 €
VAT	- €	836.463 €	836.463 €	1.672.927 €

<b>Payments</b>	77.743 €	3.216.224 €	3.143.594 €	3.844.987 €
Direct cost	55.000 €	1.945.690 €	1.884.236 €	120.000 €
General expenses	9.250 €	11.381 €	11.508 €	34.759 €
VAT	13.493 €	55.561 €	44.290 €	7.274 €
Company tax	- €	1.203.592 €	1.203.561 €	682.954 €
Loan				3.000.000 €

<b>SIN PEDIR LA DEVOLUCIÓN DEL IVA</b>	Inicio	Año 1	Año 2	Final
Cash Flow	2.922.258 €	2.445.989 €	2.518.619 €	7.479.439 €
VAT deduction				- 1.559.583 €
VAT Payment to the government				- 1.665.652 €
Acumulated cash flow	2.922.258 €	5.368.247 €	7.886.866 €	12.141.070 €

**Share holders must put: - 2.922.258 € euros**

**SIN PEDIR LA DEVOLUCIÓN DEL IVA**

<b>SOLICITANDO LA DEVOLUCIÓN DEL IVA</b>	Inicio	Año 1	Año 2	Final
Cash Flow	2.922.258 €	2.445.989 €	2.518.619 €	7.479.439 €
VAT devolution / Deduction		13.493 €		- 1.573.076 €
VAT Payment to the government				- 1.665.652 €
Acumulated cash flow	2.922.258 €	5.381.739 €	7.900.358 €	12.141.070 €

**Share holders must put: - 2.922.258 € euros**

**SOLICITANDO LA DEVOLUCIÓN DEL IVA**



# ESTIMACION DEL CASH FLOW DEL INVERSOR

## Cash flow new investor:

	<u>SIN PEDIR LA DEVOLUCIÓN DEL IVA</u>	<u>SOLICITANDO LA DEVOLUCIÓN DEL IVA</u>
% de participaciones compradas:	100%	100%
% of the busines of the Investor	100%	100%
Cost of the shares plus Norary, Gestoría...	5.022.727 €	5.022.727 €
Amount of the investment -	2.922.258 € -	2.922.258 € -
<b>Total amount of the investments</b>	<b>2.100.470 €</b>	<b>2.100.470 €</b>
Cash flow	12.141.070 €	12.141.070 €
Amount of the investment -	2.922.258 € -	2.922.258 € -
<b>Total money received</b>	<b>9.218.812 €</b>	<b>9.218.812 €</b>
Resultado neto antes de impuestos:	7.118.343 €	7.118.343 €
<b>% Profit before taxes</b>	<b>338,89%</b>	<b>338,89%</b>
<b>Impuesto sobre la renta en sede del socio:</b>	<b>- 1.850.769 € -</b>	<b>- 1.850.769 € -</b>
<b>Beneficio despues de impuestos:</b>	<b>5.267.574 €</b>	<b>5.267.574 €</b>
<b>% Profit after taxes</b>	<b>250,78%</b>	<b>250,78%</b>