



CURSO/GUÍA PRÁCTICA AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS.



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	20
Introducción	21
PARTE PRIMERA	23
La auditoría de cuentas para inmobiliarias y constructoras.	23
Capítulo 1. La auditoría de cuentas para inmobiliarias y constructoras.	23
1. ¿Qué es una auditoría de cuentas para inmobiliarias y constructoras?	23
a. Verificación de los estados financieros y registros contables de una empresa dedicada a la construcción y/o promoción inmobiliaria.	24
b. Examen de los libros contables de la empresa, las facturas, los contratos, los registros bancarios y otra documentación relevante	24
c. El informe de auditoría	24
2. Diferencias específicas respecto a una auditoría normal	25
a. Evaluación de riesgos	25
b. Valoración de activos	26
c. Contratos y acuerdos.....	26
d. Regulación y cumplimiento	26
3. Importancia de la auditoría en el sector inmobiliario y de la construcción	27
a. Cumplimiento normativo	27
b. Transparencia.....	27
c. Identificación de riesgos y oportunidades.....	27
d. Mejora de la gestión.....	27
4. Caso práctico. ¿Qué es una auditoría de cuentas para inmobiliarias y constructoras?	28
Diferencias específicas respecto a una auditoría normal.....	28
Importancia de la auditoría en el sector inmobiliario y de la construcción	29
Capítulo 2. Planificación de la auditoría de inmobiliarias y constructoras.	30
1. Evaluación de riesgos en el sector inmobiliario y de la construcción	30
a. Riesgos legales y regulatorios.....	30
b. Riesgos de fraude	30
c. Riesgos de construcción	31
d. Riesgos financieros.....	31
e. Riesgos de reputación	31
2. Planificación de la auditoría. Cómo se diseña la auditoría y cómo se seleccionan las muestras.	32
a. Obtener una comprensión del negocio y del entorno en el que opera la inmobiliaria o constructora ...	32
b. Identificar y evaluar los riesgos significativos asociados con la inmobiliaria o constructora	32
c. Diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados para abordar los riesgos identificados.	32
d. Determinar la naturaleza, el alcance y el calendario de los procedimientos de auditoría que se van a realizar.....	33
e. Identificar cualquier necesidad especial de competencia técnica	33
f. Preparar un plan de auditoría que documente los procedimientos	33
3. Diseño de procedimientos de auditoría y selección de muestras	33
a. Identificación de los objetivos de la auditoría	33
b. Evaluación de los riesgos.....	33

c. Diseño de los procedimientos de auditoría	34
d. Selección del equipo de auditoría	34
4. Consideraciones específicas para la planificación de la auditoría en inmobiliarias y constructoras	34
a. Evaluación del ciclo de vida del proyecto	34
b. Análisis de la estructura de financiación	34
c. Evaluación de la calidad de los activos	35
d. Evaluación de los contratos de construcción	35
e. Evaluación de los riesgos ambientales	35
5. Caso práctico de evaluación de riesgos en el sector inmobiliario y de la construcción	35
a. Riesgos legales y regulatorios	36
b. Riesgos de fraude	36
c. Riesgos de construcción	36
d. Riesgos financieros	36
e. Riesgos de reputación	36
6. Caso práctico de planificación de la auditoría	37
a. Obtener una comprensión del negocio y del entorno en el que opera la inmobiliaria o constructora ...	37
b. Identificar y evaluar los riesgos significativos asociados con la inmobiliaria o constructora	37
c. Diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados para abordar los riesgos identificados	37
d. Determinar la naturaleza, el alcance y el calendario de los procedimientos de auditoría que se van a realizar	38
e. Identificar cualquier necesidad especial de competencia técnica	38
f. Preparar un plan de auditoría que documente los procedimientos	38
g. Desarrollo del caso práctico	38
7. Caso práctico de los pasos de diseño de procedimientos de auditoría y selección de muestras para inmobiliarias y constructoras en forma de texto normal	39
Identificación de los objetivos de la auditoría	39
Evaluación de los riesgos	40
Diseño de los procedimientos de auditoría	40
Selección del equipo de auditoría	40
8. Caso práctico de consideraciones específicas para la planificación de la auditoría en inmobiliarias y constructoras	40
a. Evaluación del ciclo de vida del proyecto	40
b. Análisis de la estructura de financiación	41
c. Evaluación de la calidad de los activos	41
d. Evaluación de los contratos de construcción	41
e. Evaluación de los riesgos ambientales	41
f. Desarrollo del caso práctico.	42
1. Evaluación de la calidad de los estados financieros	42
2. Análisis de las principales categorías contables	42
3. Revisión de los registros contables y de los sistemas de control interno	43
Capítulo 3. Revisión de los estados financieros y registros contables	45
1. Evaluación de la calidad de los estados financieros	45
a. Revisión de los registros contables	45
b. Evaluación de la calidad de los estados financieros	46
c. Verificación de la información presentada	46
d. Evaluación de la gestión financiera	46
2. Análisis de las principales categorías contables	47

a. Categorías contables generales.....	47
Activo	47
Pasivo	47
Patrimonio	47
Ingresos.....	47
Gastos	47
Utilidades o pérdidas	47
b. Categorías contables en el sector inmobiliario y de la construcción	48
Activos fijos	48
Costes de construcción	48
Ingresos por ventas.....	48
Gastos operativos	48
Deudas y obligaciones.....	49
3. Revisión de los registros contables y de los sistemas de control interno	49
a. Evaluación del ambiente de control	49
b. Identificación de los riesgos	49
c. Evaluación de los controles internos	50
d. Revisión de los registros contables	50
e. Verificación de la información presentada.....	50
4. Caso práctico de revisión de los estados financieros y registros contables en inmobiliarias y constructoras.	51
a. Evaluación de la calidad de los estados financieros	51
Revisión de los registros contables.	51
Evaluación de la calidad de los estados financieros	51
Verificación de la información presentada	51
Evaluación de la gestión financiera.....	51
b. Análisis de las principales categorías contables	51
Categorías contables generales	51
Categorías contables en el sector inmobiliario y de la construcción	52
c. Revisión de los registros contables y de los sistemas de control interno.....	52
Identificación de los riesgos.....	52
Evaluación de los controles internos	52
Revisión de los registros contables	52
Verificación de la información presentada	52
Capítulo 4. Valoración de los activos	54
1. Métodos de valoración utilizados en el sector inmobiliario y de la construcción	54
a. Coste de reposición	54
b. Valor de mercado	54
c. Valor de ingreso	54
d. Valor residual	55
e. Valor de liquidación	55
2. Evaluación de las políticas de valoración de la empresa	55
a. Revisión de las políticas contables	55
b. Análisis de las estimaciones contables.....	56
c. Verificación de la documentación de soporte	56
d. Verificación de la información divulgada	56
3. Revisión de las evaluaciones de los activos inmobiliarios y otros activos relacionados	57
4. Enfoques para determinar el valor inmobiliario.	58
a. Enfoque de comparación.....	58

b. Enfoque de ingresos	58
c. Enfoque de coste	60
Coste de reconstrucción	60
Coste de reposición	60
d. Enfoque mixto	60
5. Verificación de la tasación de la propiedad	61
a. Objeto de la valoración	61
b. Objeto, alcance y fecha de la valoración	61
c. El valor de la propiedad	61
6. Impacto de ESG en la valoración	62
7. Base de valoración de bienes inmuebles a efectos de información financiera	62
8. Caso práctico de aplicación de los métodos de valoración utilizados en el sector inmobiliario y de la construcción	64
b. Valor de mercado	64
c. Valor de ingreso	65
d. Valor residual	65
e. Valor de liquidación	65
9. Caso práctico de evaluación de las políticas de valoración de la empresa	66
a. Revisión de las políticas contables	66
b. Análisis de las estimaciones contables	66
c. Verificación de la documentación de soporte	66
d. Verificación de la información divulgada	66
10. Caso práctico de aplicación de los enfoques para determinar el valor inmobiliario	67
a. Enfoque de comparación	67
b. Enfoque de ingresos	67
c. Enfoque de coste	67
Coste de reconstrucción	67
Coste de reposición	67
d. Enfoque mixto	68
11. Caso práctico sobre la base de valoración de bienes inmuebles a efectos de información financiera	68
Coste histórico	68
Valor razonable	68
Modelo de revalorización	68
Capítulo 5. Contratos y acuerdos	70
1. Revisión de los contratos de compraventa y alquiler	70
a. Identificación de las partes involucradas	70
b. Documentación de soporte	70
c. Evaluación del precio de venta o alquiler	70
d. Revisión de las condiciones del contrato	71
e. Evaluación del impacto en los estados financieros	71
2. Evaluación de los acuerdos con clientes, proveedores y otros terceros	71
a. Revisar los contratos y acuerdos	72
b. Evaluar la adecuación y precisión de las políticas y procedimientos	72
c. Verificar la precisión y validez de los ingresos y gastos	72
d. Verificar que los términos de los acuerdos con clientes, proveedores y otros terceros	72
e. Evaluar la adecuación y precisión de las revelaciones en las notas a los estados financieros	72



3. Identificación de posibles riesgos financieros y legales	73
a. Riesgo de incumplimiento de obligaciones fiscales.....	73
b. Riesgo de incumplimiento de normas y regulaciones	73
c. Riesgo de fraude	73
d. Riesgo de demandas y litigios	73
e. Riesgo de gestión inadecuada	73

Capítulo 6. Regulación y cumplimiento..... 75

1. Normativas y regulaciones aplicables al sector inmobiliario y de la construcción	75
a. Normativas de construcción	75
b. Normativas de medio ambiente	75
c. Normativas de propiedad	76
d. Normativas fiscales	76
e. Normativas de seguridad laboral	76
2. Revisión de la adecuación de los procedimientos y políticas de la empresa	76
a. Procedimientos de control interno	77
b. Políticas de gestión de riesgos	77
c. Políticas de contabilidad	77
d. Políticas de cumplimiento	77
3. Evaluación del cumplimiento de las normativas y regulaciones aplicables	78
a. Revisión de documentación	78
b. Entrevistas con empleados y directivos	78
c. Verificación in situ	78
d. Análisis de riesgos	78
e. Evaluación de políticas y procedimientos	79

Capítulo 7. Conclusiones y recomendaciones 80

1. Conclusiones de la auditoría.....	80
a. Opinión del auditor.....	80
b. Base de la opinión del auditor.....	80
c. Limitaciones de la auditoría.....	81
d. Hallazgos significativos.....	81
e. Recomendaciones	81
2. Recomendaciones para la gestión financiera y contable de la empresa.....	81
a. Establecer controles internos efectivos	81
b. Realizar una planificación financiera cuidadosa.....	82
c. Monitorear y administrar el flujo de efectivo.....	82
d. Realizar una gestión eficiente de las cuentas por cobrar y por pagar.....	82
e. Realizar una gestión eficiente de los inventarios	82
f. Utilizar herramientas y tecnologías de contabilidad y finanzas	82
g. Obtener asesoramiento financiero y contable de expertos.....	83
3. Caso práctico de aplicación de conclusiones y recomendaciones en la auditoría de inmobiliarias y constructoras.	83
a. Conclusiones de la auditoría.....	83
Opinión del auditor	83
Base de la opinión del auditor	83
Limitaciones de la auditoría	83
Hallazgos significativos.....	83
Recomendaciones	84

b. Recomendaciones para la gestión financiera y contable de la empresa	84
Establecer controles internos efectivos	84
Realizar una planificación financiera cuidadosa	84
Monitorear y administrar el flujo de efectivo	84
Realizar una gestión eficiente de las cuentas por cobrar y por pagar	84
Realizar una gestión eficiente de los inventarios	84
Utilizar herramientas y tecnologías de contabilidad y finanzas	84
Obtener asesoramiento financiero y contable de expertos	84
Capítulo 8. Ejemplos de informes de auditoría de inmobiliarias y constructoras.	85
1. Caso práctico de informe de auditoría de una empresa inmobiliaria.	85
Responsabilidad de la administración de la empresa	85
Responsabilidad del auditor	85
Opinión del auditor	86
Asuntos clave de la auditoría	86
2. Caso práctico de informe de auditoría de constructora	87
Responsabilidades de la Dirección y el Auditor	87
Opinión	88
Limitaciones de la Auditoría	88
PARTE SEGUNDA.....	89
Auditoría de cuentas de inmobiliarias.	89
Capítulo 9. Contabilización de las inversiones inmobiliarias	89
1. La contabilización de las inversiones inmobiliarias	89
a. Propiedad para la venta	89
b. Propiedad de inversión	89
c. Propiedad para uso propio	90
2. Determinar si una transacción u otro evento es un negocio inmobiliario	90
a. Determinar si una transacción u otro evento es un negocio inmobiliario	90
b. Identificación de una combinación de negocios	90
c. Evaluación de si un proceso adquirido es sustantivo	91
d. Ejemplo un contrato de la gestión de la propiedad subcontratada o la gestión de activos subcontratada	92
3. Auditoría de supuestos especiales.	92
a. Bienes arrendados a otros miembros del grupo	92
b. Componentes del coste de un activo de construcción propia	92
c. Depreciación del terreno arrendado durante la construcción de una propiedad de inversión	94
d. Inversiones inmobiliarias aplazadas.	94
e. Cese de la capitalización	95
f. Costes de endeudamiento	97
g. Costes de endeudamiento	98
h. Costes específicos de endeudamiento	98
i. Costes generales por préstamos	99
j. Período de capitalización.....	100
Inicio de la capitalización	100
Suspensión de la capitalización.....	100
Cese de la capitalización	101
4. Caso práctico para una inmobiliaria.....	102
Capítulo 10. Valoración de las propiedades de inversión.....	104

1. Métodos de valoración en el momento de la adquisición.	104
a. Método comparativo de mercado.....	104
b. Método del coste	104
c. Método del ingreso.	105
2. ¿Por qué es importante tener en cuenta la valoración de una propiedad de inversión?.....	105
3. Métodos de valoración de las inversiones inmobiliarias tras su adquisición o construcción (modelos de valoración)	105
a. Método del ingreso	105
b. Método comparativo	106
c. Método del coste.....	106
d. Método de actualización	106
4. Valoración razonable de las inversiones inmobiliarias tras su adquisición o construcción.....	106
a. Modelo de valor razonable.....	106
b. Uso de tasadores independientes	109
c. Incapacidad para medir el valor razonable de manera confiable	109
d. Propiedades de inversión en curso de construcción	110
e. Cambios en el valor razonable	111
f. Valor razonable de las propiedades de inversión mantenidas en régimen de arrendamiento.	111
5. Valoración mediante el modelo de coste de las inversiones inmobiliarias tras su adquisición o construcción.	112
a. Modelo de costes bajo NIC 16.....	112
b. Obligación de depreciar elementos de propiedades de inversión medidos al modelo de coste	113
6. Contabilidad de componentes para arrendamientos en el lugar NIC 16:44.....	114
7. Valor residual	115
8. Definición de vida útil inmobiliaria	116
a. Período de depreciación La NIC.....	116
b. Cambio en la estimación de la vida útil.....	116
c. Depreciación de terrenos en propiedad absoluta y edificios en propiedad absoluta	117
d. Deterioro: requisitos generales.....	117
9. Caso práctico completo para una auditoría de una inmobiliaria en la que hay que valorar los inmuebles. Proceso de valoración de inmuebles en una auditoría de cuentas de una inmobiliaria.	118
a. Métodos de valoración en el momento de la adquisición:	118
b. Importancia de la valoración de las propiedades de inversión:	118
c. Métodos de valoración de las inversiones inmobiliarias tras su adquisición o construcción (modelos de valoración).....	119
d. Valoración razonable de las inversiones inmobiliarias tras su adquisición o construcción	119
e. Valoración mediante el modelo de coste de las inversiones inmobiliarias tras su adquisición o construcción	119
f. Contabilidad de componentes para arrendamientos en el lugar NIC 16:44	120
g. Caso práctico sobre la valoración de los inmuebles de la inmobiliaria patrimonialista INMOBILIARIA A durante su proceso de auditoría de cuentas.....	120
Métodos de valoración en el momento de la adquisición	120
¿Por qué es importante tener en cuenta la valoración de una propiedad de inversión?	121
Métodos de valoración de las inversiones inmobiliarias tras su adquisición o construcción (modelos de valoración)	121
Valoración razonable de las inversiones inmobiliarias tras su adquisición o construcción	121
Valoración mediante el modelo de coste de las inversiones inmobiliarias tras su adquisición o construcción	121

.....	121
Contabilidad de componentes para arrendamientos en el lugar NIC 16:44.....	121
Valor residual	121
Definición de vida útil inmobiliaria	122
Capítulo 11. Incentivos de arrendamiento	123
1. Incentivos de arrendamiento	123
2. Reembolso vinculado a mejoras de arrendamiento.....	124
3. Caso práctico de período sin alquiler	124
4. Caso práctico de coste de reubicación.....	125
5. Costes directos iniciales incurridos en la obtención de un arrendamiento operativo.	126
a. Concepto	126
b. Costes directos iniciales: principios contables	127
c. Caso práctico de gasto a capitalizar como parte del coste de una propiedad de inversión NIC 40:20	127
6. Contabilización de enajenaciones	128
a. Enajenaciones.....	128
b. Garantías de alquiler	128
c. Propiedades de inversión bajo modelo de valor razonable excluidas del alcance de los requerimientos de medición de la NIIF 5	129
d. Bienes que se van a vender: requisitos generales.....	130
e. Finalización de la venta esperada dentro de un año – excepciones	130
f. Criterios de mantenidos para la venta cumplidos después del periodo sobre el que se informa	131
g. Medición al menor entre el valor en libros y el valor razonable menos costes de venta	131
h. Activos individuales mantenidos para la venta	132
i. Reconocimiento de impuestos diferidos para un solo activo en una envoltura corporativa NIC 12:38 .	132
7. Caso práctico completo de en una auditoría de cuentas de una inmobiliaria patrimonial hay inmuebles arrendados.	133
a. Proceso completo de la auditoría de cuentas sobre los inmuebles que la inmobiliaria patrimonialista tiene arrendados.	133
b. Incentivos de arrendamiento	133
c. Reembolso vinculado a mejoras de arrendamiento.....	133
d. Caso práctico de período sin alquiler	133
e. Caso práctico de coste de reubicación	133
f. Costes directos iniciales incurridos en la obtención de un arrendamiento operativo.....	134
g. Caso práctico de gasto a capitalizar como parte del coste de una propiedad de inversión NIC 40:20 ..	134
h. Contabilización de enajenaciones	134
i. Caso práctico completo de en una auditoría de cuentas de una inmobiliaria patrimonial hay inmuebles arrendados.	136
Proceso completo de auditoría de cuentas sobre los inmuebles arrendados de una inmobiliaria patrimonial	136
Planificación de la auditoría	136
Evaluación de los controles internos	136
Recopilación de evidencia.....	136
Pruebas sustantivas	137
Evaluación de los hallazgos y conclusiones.....	137
Informe de auditoría.....	137
j. Ejemplo de proceso completo de auditoría de cuentas sobre los inmuebles que una inmobiliaria patrimonialista tiene arrendados.	138
Planificación de la auditoría	138

Obtención y evaluación de la evidencia de auditoría	138
Verificación de los contratos de arrendamiento	138
Revisión de los pagos de alquiler	138
Verificación de los incentivos de arrendamiento	138
Evaluación de la provisión para deterioro	139
Evaluación de los costes directos iniciales	139
Revisión de los casos prácticos de período sin alquiler y coste de reubicación	139
PARTE TERCERA	140
Auditoría de cuentas de empresas constructoras.....	140
Capítulo 12. Auditoría de cuentas de empresas constructoras.....	140
1. Auditoría de cuentas de empresas constructoras.	140
2. Procedimientos de auditoría de cuentas de empresas constructoras	140
a. Evaluación del sistema de control interno	140
b. Revisión de la documentación contable y financiera	141
c. Análisis de los estados financieros.....	141
d. Comprobación de los activos y pasivos	141
e. Revisión de los aspectos fiscales	141
3. Tablas de procedimientos	142
Tabla 1: Procedimientos de auditoría para la evaluación del sistema de control interno	142
Tabla 2: Procedimientos de auditoría para la revisión de la documentación contable y financiera	143
4. Casos prácticos de la auditoría de cuentas de empresas constructoras.	144
Caso práctico 1: Revisión de los activos y pasivos de una empresa constructora	144
Caso práctico 2: Análisis de los estados financieros de una empresa constructora	144
Capítulo 13. Auditoría de los contratos en curso en la construcción.....	146
1. Auditoría de los contratos en curso en la construcción.	146
a. Cargos acumulados en contratos del tipo coste incrementado que no son reembolsables	146
b. Cargos excesivos por el equipo del contratista utilizado en el sitio de trabajo	146
c. Cargos por equipos alquilados, con opción de compra	147
d. La política contable del contratista con respecto a los gastos generales.....	147
2. Cronograma de los contratos en proceso y revisar los registros detallados de costes	148
3. Tabla descriptiva de la auditoría sobre los contratos de construcción en curso	151
4. Caso práctico de la auditoría sobre los contratos de construcción en curso	151
Capítulo 14. Auditoría de la construcción sobre las diferentes obras en curso.....	153
1. Auditoría de los sitios de trabajo (obras de construcción en curso).	153
2. Caso práctico completo de un proceso de auditoría de cuentas de los sitios de trabajo (obras de construcción en curso) de una constructora.....	155
Planificación de la auditoría	155
Preparación de la auditoría	155
Revisión de la documentación	155
Pruebas de control interno	156
Pruebas sustantivas.....	156
Pruebas de inventario físico	156
Informe de auditoría	156



Capítulo 15. Auditoría en obra de las materias primas y suministros.....158

1. El inventario de materias primas y suministros	158
a. Obsolescencia e inactividad.	158
b. Exceso de materiales en los contratos.	158
c. Uso de materias primas.	159
2. Proceso del control de materiales de obra.	159
a. Aspecto a auditar.....	159
b. Procedimientos de auditoría habituales	159
Obsolescencia e inactividad	159
Exceso de materiales en los contratos.....	159
Uso de materias primas	159
3. Caso práctico completo de un proceso de auditoría de cuentas de los sitios de trabajo (obras de construcción en curso) de una constructora en relación a los materiales en la obra	160
Revisión de la política contable de la empresa para el inventario de materias primas y suministros.	160
Inspección física de las materias primas y suministros en los sitios de trabajo.	160
Pruebas de obsolescencia e inactividad.	160
Pruebas de exceso de materiales en los contratos.	160
Revisión de los cargos a los costes del contrato por materias primas.	161
Evaluación de los controles internos.....	161

Capítulo 16. La auditoría de constructoras con cuentas por cobrar (obra terminada y no cobrada).....162

1. Cuentas por cobrar (obra terminada y no cobrada).	162
2. Cuentas por pagar relativas a subcontratistas	164
3. Caso práctico de auditoría de cuentas de una constructora con cuentas por cobrar (obras terminadas y no cobradas).....	164
4. Caso práctico completo de un proceso de auditoría de cuentas por pagar relativas a subcontratistas de una constructora.	166

Capítulo 17. La auditoría de la unión de constructoras (joint ventures)167

1. La auditoría de la unión de constructoras (joint ventures)	167
2. Caso práctico sobre las auditorías en joint venture de empresas constructoras.....	169

PARTE CUARTA171

Auditoría internacional y tecnológica de inmobiliarias y constructoras.....	171
--	------------

Capítulo 18: Auditoría de Cuentas en el Ámbito Internacional de inmobiliarias y constructoras171

1. Estándares internacionales de auditoría	171
a. Definición y marco normativo (ISA, etc.)	171
b. Comparativa entre normativas internacionales y españolas	173
c. Impacto en la práctica de auditoría en inmobiliarias y constructoras.....	174
2. Adaptación de las normas contables y de auditoría a un entorno global	176
a. Revisión de normativas internacionales aplicables	176
b. Procedimientos de convergencia normativa	178
c. Casos prácticos de adaptación.....	179

3. Análisis comparativo: Auditoría en España versus auditoría internacional	180
a. Principales diferencias en la metodología	180
b. Ventajas y limitaciones de cada enfoque	182
c. Recomendaciones para la integración	183
4. Herramientas tecnológicas en la auditoría internacional	184
a. Software y sistemas de información	184
b. Integración de Big Data y analítica avanzada	185
c. Ejemplos de implementación en auditorías internacionales	186
5. Casos prácticos de auditoría en el entorno internacional	187
a. Estudio de un caso de auditoría internacional en inmobiliarias	187
b. Análisis de auditorías comparativas entre mercados	189
c. Lecciones aprendidas y buenas prácticas	190
6. Recomendaciones y conclusiones para la internacionalización de la auditoría	191
a. Pautas para la adaptación a mercados internacionales	191
b. Estrategias de formación y actualización profesional	192
c. Checklist final de criterios internacionales	193
Capítulo 19: Tecnologías y Auditoría Digital de inmobiliarias y constructoras	195
1. Impacto de la transformación digital en la auditoría	195
a. Evolución tecnológica en el sector	195
b. Retos y oportunidades de la digitalización	196
c. Implicaciones para las inmobiliarias y constructoras	198
2. Herramientas y software de auditoría digital	199
a. Plataformas y aplicaciones especializadas	199
b. Criterios de selección y mejores prácticas	200
c. Ejemplos de casos de éxito	201
3. Auditoría forense de fraudes y ciberseguridad	203
a. Conceptos básicos y normativas aplicables	203
b. Procedimientos para la detección de fraudes digitales	204
c. Casos prácticos de auditoría forense de fraudes	205
4. Integración de sistemas de información en la auditoría	206
a. Modelos de integración y sus beneficios	206
b. Evaluación de la calidad de la información digital	207
c. Ejemplos de integración en grandes empresas	209
5. Estudios de caso: Implementación de tecnologías en auditorías	210
a. Caso práctico sobre la aplicación de herramientas digitales	210
b. Impacto en la eficiencia y eficacia de la auditoría	212
c. Resultados obtenidos y análisis crítico	213
6. Checklist y formularios digitales para la auditoría	214
a. Diseño de checklists específicos para auditorías digitales	214
b. Ejemplos de formularios y plantillas digitales	215
c. Instrucciones para su aplicación en campo	216
PARTE QUINTA	219
Herramientas, formularios y checklists de la auditoría de inmobiliarias y constructoras	219
Capítulo 20. Formularios Técnicos y Checklists de Auditoría de inmobiliarias y constructoras	

.....	219
1. Introducción a los formularios técnicos en auditoría	220
a. Importancia y objetivos	220
b. Criterios de elaboración	220
c. Integración con los procesos de auditoría	221
2. Checklist para la verificación de estados financieros	222
a. Elementos críticos a revisar	222
b. Ejemplo de checklist y guía de aplicación	222
CHECKLIST DE VERIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS	223
c. Adaptación a diferentes tipos de empresas	225
3. Formularios para la auditoría de registros contables	225
a. Diseño de formularios para la revisión de libros y registros	225
b. Ejemplo práctico y casos de uso	226
FORMULARIO DE REVISIÓN DE REGISTROS CONTABLES	226
c. Validación y actualización de los formularios	228
4. Plantillas para la elaboración de informes de auditoría	228
a. Estructura recomendada del informe	228
b. Formatos estandarizados	229
c. Ejemplos y casos prácticos	230
5. Formularios para la revisión de contratos y acuerdos	231
a. Aspectos clave a auditar en contratos	231
b. Plantilla de revisión contractual	231
FORMULARIO DE REVISIÓN DE CONTRATOS	232
c. Aplicación práctica y casos reales	233
6. Casos prácticos de aplicación de formularios y checklists	233
a. Estudio de caso integrador	233
b. Análisis de resultados y ajustes	234
c. Conclusiones y recomendaciones de mejora	234
PARTE SEXTA	236
Casos prácticos de Auditoría de cuentas para inmobiliarias y constructoras.	236
Capítulo 21. Casos prácticos de Auditoría de cuentas para inmobiliarias y constructoras.	236
Caso Práctico 1: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS". Ingreso Inesperado en Ventas de Propiedades.....	236
Causa del Problema	236
Soluciones Propuestas	236
Revisión de los Registros de Ventas	236
Verificación con Clientes	237
Auditoría de la Documentación Soporte	237
Análisis de Tendencias de Ventas	237
Consecuencias Previstas	237
Resultados de las Medidas Adoptadas	237
Lecciones Aprendidas	237
Caso Práctico 2: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS". Desviaciones en Costes de Construcción	238
Causa del Problema	238
Soluciones Propuestas	238

Revisión Detallada de los Presupuestos y Facturas	238
Entrevistas con el Equipo de Proyecto	238
Inspección en Sitio	238
Análisis de Contratos con Subcontratistas	238
Consecuencias Previstas	239
Resultados de las Medidas Adoptadas	239
Lecciones Aprendidas	239
Caso Práctico 3: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS". Riesgos en la Valoración de Activos	240
Causa del Problema	240
Soluciones Propuestas	240
Revaluación Independiente	240
Análisis del Mercado Inmobiliario	240
Revisión de la Metodología de Valoración	240
Capacitación de Personal en Valoraciones	240
Consecuencias Previstas	241
Resultados de las Medidas Adoptadas	241
Lecciones Aprendidas	241
Caso Práctico 4: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS". Incumplimiento de Normativas Ambientales en Proyectos de Construcción	242
Causa del Problema	242
Soluciones Propuestas	242
Auditoría Ambiental Completa	242
Entrevistas con el Personal y Revisión de Documentación	242
Análisis de Impacto Ambiental	242
Desarrollo de un Plan de Remediación	242
Consecuencias Previstas	243
Resultados de las Medidas Adoptadas	243
Lecciones Aprendidas	243
Caso Práctico 5: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS". Inconsistencias en los Registros de Inventario de Propiedades	244
Causa del Problema	244
Soluciones Propuestas	244
Inventario Físico Completo	244
Reconciliación de Documentos	244
Revisión de Procesos de Control Interno	244
Capacitación y Sensibilización del Personal	244
Consecuencias Previstas	245
Resultados de las Medidas Adoptadas	245
Lecciones Aprendidas	245
Caso Práctico 6: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS". Sobrecostes en Proyectos de Renovación	246
Causa del Problema	246
Soluciones Propuestas	246
Auditoría de Costes del Proyecto	246
Entrevistas con los Gerentes de Proyecto y Subcontratistas	246
Evaluación de la Planificación y Ejecución del Proyecto	246
Implementación de Mejores Prácticas de Gestión de Proyectos	246
Consecuencias Previstas	247
Resultados de las Medidas Adoptadas	247



Lecciones Aprendidas	247
Caso Práctico 7: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS". Problemas de Liquidez por Retrasos en Cobros	248
Causa del Problema	248
Soluciones Propuestas.....	248
Análisis Detallado de las Cuentas por Cobrar	248
Mejora en los Procesos de Cobro	248
Negociación con Clientes Deudores.....	248
Evaluación de Políticas de Crédito	248
Consecuencias Previstas.....	249
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	249
Lecciones Aprendidas.....	249
Caso Práctico 8: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS". Dificultades en la Gestión de Contratos a Largo Plazo	250
Causa del Problema	250
Soluciones Propuestas.....	250
Revisión de Contratos Existentes	250
Mejora de la Planificación y Seguimiento de Proyectos	250
Formación en Gestión de Contratos	250
Implementación de un Sistema de Resolución de Disputas	250
Consecuencias Previstas.....	251
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	251
Lecciones Aprendidas	251
Caso Práctico 9: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS". Fraude en la Adquisición de Materiales.....	252
Causa del Problema	252
Soluciones Propuestas.....	252
Auditoría Forense Completa	252
Revisión de la Cadena de Suministro	252
Entrevistas y Revisión de Comunicaciones	252
Implementación de Controles Internos Más Estrictos.....	252
Consecuencias Previstas.....	253
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	253
Lecciones Aprendidas.....	253
Caso Práctico 10: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS". Evaluación de Riesgos de Reputación por Proyectos Controvertidos.....	254
Causa del Problema	254
Soluciones Propuestas.....	254
Auditoría de Cumplimiento Ambiental y Social	254
Estrategia de Comunicación Mejorada	254
Evaluación de Impacto Social.....	254
Revisión de Políticas de Selección de Proyectos.....	254
Consecuencias Previstas.....	255
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	255
Lecciones Aprendidas.....	255
Caso Práctico 11: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS". Conflicto de Intereses en la Adquisición de Terrenos	256
Causa del Problema	256
Soluciones Propuestas.....	256
Investigación Interna Exhaustiva	256

Revisión de las Políticas de Ética y Conflicto de Intereses	256
Auditoría Externa	256
Capacitación y Sensibilización de Empleados	256
Consecuencias Previstas.....	257
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	257
Lecciones Aprendidas.....	257
Caso Práctico 12: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS".	
Incumplimiento de Normas de Seguridad Laboral.....	258
Causa del Problema	258
Soluciones Propuestas.....	258
Auditoría de Seguridad Completa	258
Revisión de Políticas y Procedimientos de Seguridad	258
Formación de Seguridad Intensiva.....	258
Desarrollo de un Sistema de Reporte de Incidentes.....	258
Consecuencias Previstas.....	259
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	259
Lecciones Aprendidas.....	259
Caso Práctico 13: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS". Erosión de	
Márgenes por Costes de Construcción No Controlados	260
Causa del Problema	260
Soluciones Propuestas.....	260
Revisión de Costes de Proyectos Anteriores.....	260
Implementación de Software de Gestión de Costes	260
Capacitación en Gestión de Costes	260
Mejora de la Evaluación de Riesgos del Proyecto.....	260
Consecuencias Previstas.....	261
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	261
Lecciones Aprendidas.....	261
Caso Práctico 14: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS". Uso	
Incorrecto de Fondos de Reserva	262
Causa del Problema	262
Soluciones Propuestas.....	262
Auditoría Exhaustiva de los Fondos de Reserva.....	262
Implementación de Controles Financieros Mejorados	262
Capacitación sobre la Gestión Ética de Fondos	262
Comunicación Transparente con los Propietarios	262
Consecuencias Previstas.....	263
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	263
Lecciones Aprendidas.....	263
Caso Práctico 15: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS".	
Cumplimiento Deficiente en la Declaración de Impuestos	264
Causa del Problema	264
Soluciones Propuestas.....	264
Auditoría Interna de las Declaraciones de Impuestos	264
Capacitación Fiscal Intensiva para el Departamento Contable.....	264
Implementación de Software de Contabilidad y Fiscalidad	264
Consultoría con Expertos en Fiscalidad	264
Consecuencias Previstas.....	265
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	265
Lecciones Aprendidas.....	265

Caso Práctico 16: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS". Manejo Inadecuado de Propiedades de Inversión266

Causa del Problema	266
Soluciones Propuestas.....	266
Revisión Completa de la Cartera de Propiedades	266
Implementación de un Plan de Mantenimiento Riguroso	266
Optimización de la Gestión de Arrendamientos	266
Capacitación de Personal en Gestión Inmobiliaria	266
Consecuencias Previstas.....	267
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	267
Lecciones Aprendidas.....	267

Caso Práctico 17: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS". Retrasos y Sobrecostos en Proyecto de Gran Escala.....268

Causa del Problema	268
Soluciones Propuestas.....	268
Revisión Completa del Plan de Proyecto	268
Negociación con Proveedores y Subcontratistas	268
Implementación de un Sistema de Control de Proyectos.....	268
Formación en Gestión de Proyectos de Gran Escala.....	268
Consecuencias Previstas.....	269
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	269
Lecciones Aprendidas.....	269

Caso Práctico 18: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS". Deficiencias en la Seguridad de Datos y Fraude Informático270

Causa del Problema	270
Soluciones Propuestas.....	270
Auditoría de Seguridad de TI Completa	270
Mejoras en la Infraestructura de Seguridad	270
Formación en Seguridad Cibernética para Empleados	270
Revisión de Políticas de Acceso y Control de Datos.....	270
Consecuencias Previstas.....	271
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	271
Lecciones Aprendidas.....	271

Caso Práctico 19: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS".

Comportamiento Ético y Transparencia en la Negociación de Contratos.....272

Causa del Problema	272
Soluciones Propuestas.....	272
Revisión Integral de los Procesos de Contratación	272
Implementación de un Sistema de Licitación Abierta.....	272
Formación en Ética Corporativa para Empleados	272
Creación de un Comité de Ética	272
Consecuencias Previstas.....	273
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	273
Lecciones Aprendidas.....	273

Caso Práctico 20: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS". Inadecuada Gestión del Riesgo en Proyectos de Desarrollo274

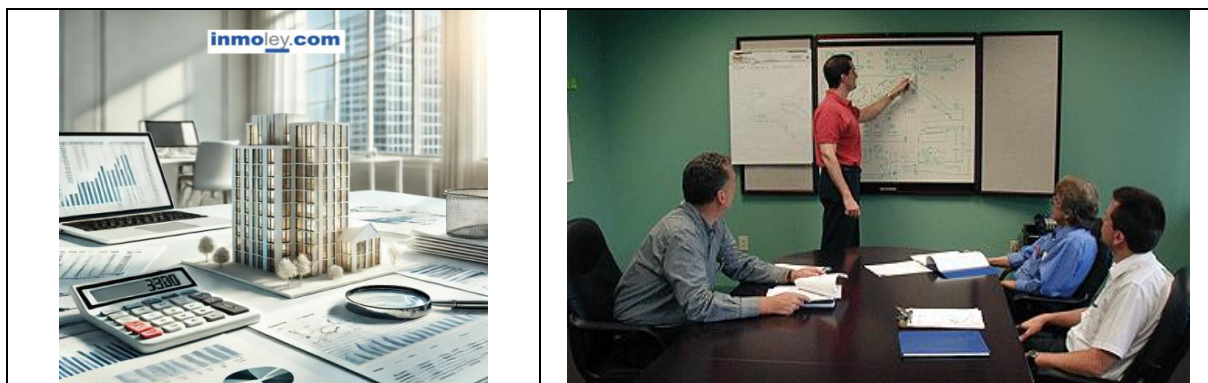
Causa del Problema	274
Soluciones Propuestas.....	274
Evaluación Completa de los Procesos de Gestión de Riesgo	274
Desarrollo de un Marco de Gestión de Riesgo Mejorado	274

Capacitación en Gestión de Riesgo para Gerentes de Proyecto	274
Implementación de Sistemas de Información de Riesgos	274
Consecuencias Previstas.....	275
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	275
Lecciones Aprendidas.....	275
Caso Práctico 21: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS". Pérdida de Información Crítica y Fallo en los Sistemas de TI	276
Causa del Problema	276
Soluciones Propuestas.....	276
Auditoría de Sistemas de TI y Recuperación de Datos.....	276
Implementación de Soluciones de Respaldo y Recuperación de Datos	276
Capacitación en Gestión de Riesgos de TI para Empleados.....	276
Revisión y Mejora de la Infraestructura de TI	276
Consecuencias Previstas.....	277
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	277
Lecciones Aprendidas.....	277
Caso Práctico 22: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS". Incumplimiento de Normativas en Adquisiciones de Propiedades	278
Causa del Problema	278
Soluciones Propuestas.....	278
Auditoría Legal y Regulatoria Completa.....	278
Mejoras en los Procesos de Due Diligence	278
Capacitación en Normativa Local para el Equipo de Adquisiciones.....	278
Creación de un Comité de Cumplimiento	278
Consecuencias Previstas.....	279
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	279
Lecciones Aprendidas.....	279
Caso Práctico 23: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS". Riesgos de Corrupción en Mercados Internacionales	280
Causa del Problema	280
Soluciones Propuestas.....	280
Auditoría de Cumplimiento Global	280
Revisión y Fortalecimiento de las Políticas de Cumplimiento.....	280
Programas de Capacitación Intensiva	280
Establecimiento de un Sistema de Denuncias Anónimas	280
Consecuencias Previstas.....	281
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	281
Lecciones Aprendidas.....	281
Caso Práctico 24: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS". Impacto Financiero de Cambios Normativos en el Sector Inmobiliario	282
Causa del Problema	282
Soluciones Propuestas.....	282
Análisis de Impacto Regulatorio	282
Revisión de Proyectos Afectados	282
Negociación con Autoridades Regulatorias	282
Ajustes en la Planificación y Presupuestos de Proyectos.....	282
Consecuencias Previstas.....	283
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	283
Lecciones Aprendidas.....	283
Caso Práctico 25: "AUDITORÍA DE CUENTAS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS". Desafíos en	



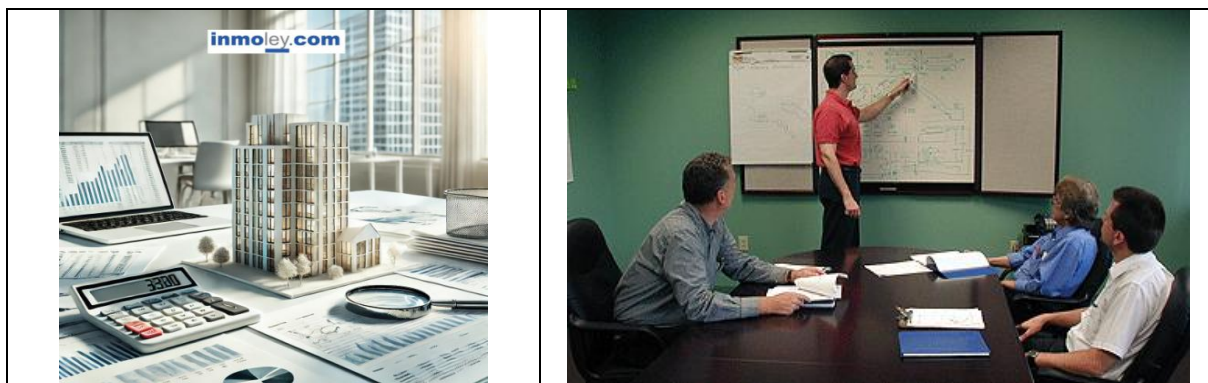
la Integración Post-Fusión	284
Causa del Problema	284
Soluciones Propuestas.....	284
Auditoría Integral de Sistemas y Procesos	284
Desarrollo de un Plan de Integración Detallado	284
Comunicación y Gestión del Cambio	284
Capacitación y Reasignación de Roles	284
Consecuencias Previstas.....	285
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	285
Lecciones Aprendidas	285

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Conocimientos básicos de auditoría:** Aprenderá los conceptos básicos de la auditoría, incluyendo el papel del auditor, los estándares de auditoría y los informes de auditoría.
- **Normativa contable específica:** Conocerá las normativas y regulaciones contables específicas para empresas inmobiliarias y constructoras, como el Plan General de Contabilidad y las normativas fiscales.
- **Aspectos fiscales:** Aprenderá sobre los aspectos fiscales relevantes para las empresas inmobiliarias y constructoras, como el impuesto sobre el valor añadido (IVA) y el impuesto sobre sociedades.
- **Gestión de riesgos:** Aprenderá a identificar y gestionar los riesgos asociados con las empresas inmobiliarias y constructoras, como el riesgo de crédito y el riesgo de mercado.
- **Contabilidad de costes:** Aprenderá sobre la contabilidad de costes y cómo se aplica en el sector inmobiliario y de la construcción.
- **Procedimientos de auditoría específicos:** Aprenderá los procedimientos de auditoría específicos para el sector inmobiliario y de la construcción, como la revisión de los estados financieros, la revisión de la gestión de proyectos y la revisión de la documentación legal.

Introducción



Claves de la Auditoría de Cuentas para Inmobiliarias y Constructoras: Garantizando la Transparencia y Conformidad Financiera

La auditoría de cuentas es una práctica crucial para cualquier empresa, pero cobra especial importancia en el sector inmobiliario y de construcción debido a su complejidad financiera y al alto volumen de transacciones.

Importancia de la Auditoría en el Sector Inmobiliario y de Construcción

Las empresas inmobiliarias y constructoras manejan numerosas transacciones de gran escala que implican una cadena de suministro extensa y diversa. La auditoría de cuentas ayuda a asegurar que todos los registros financieros son precisos y están en conformidad con las normativas vigentes. Además, fortalece la credibilidad de la empresa ante bancos e inversores, facilita la obtención de financiamiento y minimiza el riesgo de fraude y malversación de fondos.

Elementos Clave de una Auditoría de Cuentas

- **Evaluación de la Conformidad Normativa:** Verificar que las prácticas contables de la empresa cumplen con las normativas nacionales e internacionales relevantes.
- **Revisión de Transacciones Significativas:** Focalizarse en las transacciones más importantes para asegurar que están correctamente registradas y reflejan la realidad económica de la empresa.
- **Valoración de Activos:** En el sector inmobiliario y de construcción, es fundamental realizar una correcta valoración de los activos, incluyendo propiedades y terrenos, lo que puede afectar significativamente los estados financieros.
- **Análisis de Deuda y Estructura de Capital:** Examinar las obligaciones financieras y la estructura de capital para evaluar la salud financiera de la empresa y su capacidad para manejar la deuda.



Proceso de Auditoría

- Planificación y Preparación: Se define el alcance y los objetivos de la auditoría, se identifican áreas clave de riesgo y se preparan los documentos necesarios.
- Ejecución: Se llevan a cabo las pruebas de auditoría, se revisan los documentos y registros contables, y se verifican las transacciones conforme a los principios contables aceptados.
- Reporte: Se prepara un informe de auditoría que detalla los hallazgos, las áreas de preocupación y las recomendaciones para mejorar los procesos contables y financieros.

Desafíos y Soluciones

Las inmobiliarias y constructoras enfrentan desafíos específicos como la fluctuación de los valores del mercado inmobiliario y los cambios en la legislación que pueden afectar la valoración de los activos y las prácticas contables. La solución radica en mantener un sistema contable flexible y actualizado que pueda adaptarse rápidamente a estos cambios, además de realizar auditorías regulares que ayuden a identificar y mitigar riesgos a tiempo.

Las auditorías de cuentas son esenciales para las inmobiliarias y constructoras, no solo para cumplir con las obligaciones legales y fiscales, sino también para mejorar la gestión interna y asegurar la sostenibilidad del negocio a largo plazo. Invertir en auditorías de calidad es invertir en la salud y el futuro de la empresa.