



# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS**

**UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES.**





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?.....</b>	<b>14</b>
<b>Introducción .....</b>	<b>16</b>
<b>Capítulo 1. ¿Hay que tener miedo a la contabilidad? .....</b>	<b>17</b>
1. ¿Hay que tener miedo a la contabilidad? .....	17
2. ¿Por qué no entiendo ni una palabra de lo que me dice mi contable?.....	17
3. ¿Se puede llegar a entender la contabilidad por un "no contable"? .....	18
4. ¿Se puede dirigir una pequeña inmobiliaria o constructora sin entender absolutamente nada de contabilidad?.....	18
5. ¿Cómo se explicaría lo que es la contabilidad a un niño de 10 años?.....	18
6. ¿Qué es lo mínimo que tengo que saber de contabilidad para defenderme?.....	18
7. ¿Qué conceptos son esenciales para alguien que no sabe nada de contabilidad y cuáles son sus ejemplos en la contabilidad de inmobiliarias y constructoras? .....	19
Ingresos .....	19
Gastos.....	19
Activos .....	19
Pasivos.....	19
Patrimonio Neto.....	20
<b>Capítulo 2. Introducción a la contabilidad básica internacional para inmobiliarias y constructoras.....</b>	<b>21</b>
1. Introducción a la Contabilidad Básica Internacional para Inmobiliarias y Constructoras .....	21
2. Importancia de la Contabilidad en el Sector Inmobiliario y de la Construcción .....	22
a. Gestión de costes .....	23
b. Valoración de propiedades .....	23
c. Cumplimiento fiscal y legal .....	23
d. Toma de decisiones .....	24
e. Ejemplos .....	24
3. Conceptos básicos de la contabilidad inmobiliaria y de la construcción.....	25
a. Contabilidad de una promoción inmobiliaria .....	25
b. Cuentas clave de la promoción inmobiliaria .....	25
c. Costes de obras y costes de servicios .....	25
4. Diferencias entre la contabilidad de la construcción y la contabilidad comercial general.....	25
a. Contabilización de proyectos a largo plazo. ....	25
b. Principios de contabilidad generalmente aceptados en el sector inmobiliario y de la construcción .....	26
c. Cómo se contabiliza la construcción.....	26
d. Reconocimiento de las ganancias de una obra .....	26
5. Ejemplos prácticos y casos de estudio.....	26
6. Conclusión y recomendaciones.....	27
<b>Capítulo 3. La contabilidad es una radiografía de la empresa. ....</b>	<b>28</b>



<b>1. ¿Qué es la contabilidad? .....</b>	<b>28</b>
a. La contabilidad y el patrimonio. ¿Qué es la contabilidad? .....	28
b. La contabilidad es una radiografía que descubre las variaciones del patrimonio.....	29
<b>2. Esta radiografía del patrimonio se compone de cuentas.....</b>	<b>30</b>
<b>3. El patrimonio. Activo lo que tenemos y pasivo lo que debemos.....</b>	<b>31</b>
<b>4. El dinero va y viene ¿cómo ve esto la radiografía contable? .....</b>	<b>33</b>
a. Cuentas de activo .....	34
Voy a entender lo que es el Debe y el Haber en las cuentas de activo.....	35
b. Cuentas de pasivo .....	35
Voy a entender lo que es el Debe y el Haber en las cuentas de pasivo .....	35
c. Cuentas de neto.....	36
Voy a entender lo que es el Debe y el Haber en las cuentas de neto.....	36
<b>Capítulo 4. Conceptos Fundamentales de Contabilidad.....</b>	<b>38</b>
<b>1. Principios Contables Básicos.....</b>	<b>38</b>
a. ¿Qué son los principios contables básicos?.....	38
b. ¿Por qué son importantes los principios contables básicos? .....	38
<b>2. El lenguaje contable.....</b>	<b>39</b>
<b>3. ¿Qué es una partida contable? .....</b>	<b>40</b>
Ejemplo.....	40
<b>4. ¿Qué ejemplos básicos hay en la contabilidad de las inmobiliarias y las constructoras? .....</b>	<b>40</b>
<b>5. ¿Cómo se realiza una partida contable en la contabilidad de inmobiliarias y constructoras? .</b>	<b>41</b>
<b>Capítulo 5. Práctica de la aplicación de los conceptos Fundamentales de Contabilidad. ...</b>	<b>42</b>
<b>1. ¿Qué es la contabilidad explicada en términos de albañilería? .....</b>	<b>42</b>
<b>2. ¿Por qué es imprescindible para los profesionales inmobiliarios y de la construcción entender lo esencial de la contabilidad? .....</b>	<b>42</b>
<b>3. ¿Por qué es importante la contabilidad para una pequeña empresa? .....</b>	<b>43</b>
<b>4. ¿Qué es el informe de auditoría de cuentas emitido por un auditor independiente?.....</b>	<b>43</b>
<b>5. ¿Qué son los ingresos y los gastos?.....</b>	<b>43</b>
<b>6. ¿Qué son los activos, pasivos y el patrimonio neto? .....</b>	<b>44</b>
Ejemplo.....	44
<b>7. ¿Qué es una partida contable? .....</b>	<b>44</b>
Ejemplo.....	44
<b>8. ¿Qué es un apunte contable? .....</b>	<b>45</b>
<b>9. ¿Qué es el "debe" y el "haber"? .....</b>	<b>45</b>
<b>10. ¿Qué es una cuenta contable? .....</b>	<b>45</b>
<b>11. ¿Por qué se utilizan dos filas para cada cuenta en los ejemplos?.....</b>	<b>46</b>
<b>12. ¿Cómo explicar la relación entre las Operaciones económicas y libros contables?.....</b>	<b>46</b>
<b>13. El lenguaje de los libros contables y ¿cómo se hace un apunte contable?.....</b>	<b>46</b>



<b>14. Para practicar: soluciones y casos prácticos.....</b>	<b>48</b>
Situación 1: Compras una propiedad para revenderla.....	48
Situación 2: Vendes la propiedad.....	48
Situación 3: Pagas a un contratista para reformar una propiedad. ....	49
Situación 4: Tienes que pagar un préstamo bancario. ....	49
<b>Capítulo 6. Implementación de Sistemas Contables y Software para Inmobiliarias y Constructoras .....</b>	<b>51</b>
<b>1. Elección de un Sistema Contable .....</b>	<b>51</b>
<b>2. Integración de Sistemas Contables con Otras Herramientas de Gestión .....</b>	<b>52</b>
<b>3. Mantenimiento.....</b>	<b>52</b>
<b>4. Caso Práctico: Implementación de un Sistema Contable en una Pequeña Inmobiliaria y Constructora .....</b>	<b>52</b>
<b>Capítulo 7. Los principios contables y las normas de registro y valoración.....</b>	<b>54</b>
<b>1. Los principios contables y las normas de registro y valoración.....</b>	<b>54</b>
El marco conceptual de la contabilidad en una empresa constructora e inmobiliaria .....	54
<b>2. Las posibles opiniones en el informe de auditoría de cuentas.....</b>	<b>55</b>
Las posibles opiniones en el informe de auditoría de cuentas en una empresa constructora e inmobiliaria.....	55
<b>3. Caso práctico de análisis de información contable contenida en las cuentas anuales de una constructora promotora inmobiliaria. ....</b>	<b>56</b>
El marco conceptual de la contabilidad en una empresa constructora e inmobiliaria .....	56
Las posibles opiniones y salvedades en el informe de auditoría de cuentas en una empresa constructora e inmobiliaria .....	56
<b>4. Caso práctico del proceso de análisis de información contable en las cuentas anuales de una empresa constructora e inmobiliaria. ....</b>	<b>57</b>
a. Introducción al caso práctico.....	57
Análisis de la cuenta de pérdidas y ganancias .....	57
Análisis del balance de situación .....	57
Análisis del estado de flujos de efectivo .....	57
Análisis de las notas explicativas.....	58
b. Análisis de la cuenta de pérdidas y ganancias.....	58
c. Análisis del balance de situación .....	58
d. Análisis del estado de flujos de efectivo .....	59
e. Análisis de las notas explicativas .....	59
<b>Capítulo 8. El Método de la Partida Doble .....</b>	<b>60</b>
<b>1. ¿Qué es el método de la partida doble?.....</b>	<b>60</b>
<b>2. ¿Por qué es importante el método de la partida doble? .....</b>	<b>60</b>
<b>3. Contabilidad es decir lo mismo 2 veces (1 paga, otro recibe). Debe y haber. ....</b>	<b>60</b>
a. Decir lo mismo dos veces o “partida doble”. ....	60
b. La contabilidad es traducir a entradas y salidas las operaciones económicas. ....	61
c. El contable lo ve todo doble: uno paga y otro recibe (debe y haber). La partida doble .....	63
<b>Capítulo 9. Tipos de Cuentas .....</b>	<b>65</b>
<b>1. ¿Qué son los tipos de cuentas?.....</b>	<b>65</b>



<b>2. ¿Por qué es importante entender los diferentes tipos de cuentas?</b> .....	<b>65</b>
<b>3. El Balance de Situación y la Cuenta de Resultados</b> .....	<b>65</b>
a. ¿Qué son el balance de situación y la cuenta de resultados? .....	65
b. ¿Por qué son importantes el balance de situación y la cuenta de resultados? .....	66
c. Caso práctico .....	66
<b>4. Breve aproximación a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicables al sector inmobiliario y de la construcción</b> .....	<b>67</b>
a. Introducción a las NIC y NIIF .....	67
b. NIC 2: Inventarios .....	67
c. NIC 16: Propiedad, Planta y Equipo .....	67
d. NIC 40: Propiedades de Inversión .....	67
e. IFRS 15: Ingresos de Contratos con Clientes .....	68
f. IFRS 16: Arrendamientos.....	68
<b>Capítulo 10. Registro de Transacciones Comunes en Inmobiliarias y Constructoras</b> .....	<b>69</b>
1. Adquisición de Terrenos y Propiedades .....	69
2. Gastos de Construcción y Desarrollo .....	69
3. Ventas de Propiedades y Reconocimiento de Ingresos .....	70
4. Alquiler de Propiedades .....	70
5. Gastos Operativos y Administrativos .....	70
6. Financiación y Préstamos .....	70
7. Caso Práctico: Registro de Transacciones en una Pequeña Inmobiliaria y Constructora .....	71
<b>Capítulo 11. Elaboración de Estados Financieros Básicos para Inmobiliarias y Constructoras</b> .....	<b>72</b>
1. Balance de Situación .....	72
2. Cuenta de Resultados.....	72
3. Estado de Flujos de Efectivo .....	73
4. Notas a los Estados Financieros .....	73
5. Caso Práctico: Elaboración de Estados Financieros de una Pequeña Inmobiliaria y Constructora.....	73
<b>Capítulo 12. Análisis e Interpretación de Estados Financieros para Inmobiliarias y Constructoras</b> .....	<b>75</b>
1. Razones Financieras Básicas .....	75
2. Análisis de Liquidez, Solvencia y Rentabilidad .....	75
3. Caso Práctico: Análisis Financiero de una Pequeña Inmobiliaria y Constructora .....	76
<b>Capítulo 13. Consideraciones Fiscales y Legales Básicas en la Contabilidad de Inmobiliarias y Constructoras</b> .....	<b>77</b>
1. Impuestos sobre la Renta y Ganancias de Capital .....	77
2. Impuestos sobre el Valor Añadido (IVA) o Impuesto al Consumo .....	77
3. Obligaciones Legales y Regulatorias a Nivel Internacional .....	78



4. Caso Práctico: Gestión de Impuestos y Regulaciones en una Pequeña Inmobiliaria y Constructora .....	78
<b>Capítulo 14. Gestión del Riesgo y Control Interno en Inmobiliarias y Constructoras .....</b>	<b>80</b>
1. Introducción al Control Interno .....	80
2. Evaluación y Gestión de Riesgos Financieros y Operacionales.....	80
3. Procedimientos de Control Interno en Transacciones de Inmobiliarias y Constructoras.....	81
4. Caso Práctico: Establecimiento de un Sistema de Control Interno en una Pequeña Inmobiliaria y Constructora .....	81
<b>Capítulo 15. Contabilidad de Costes y Presupuesto para Inmobiliarias y Constructoras ....</b>	<b>83</b>
1. Conceptos Básicos de Contabilidad de Costes .....	83
2. Clasificación de los Costes en el Sector Inmobiliario y de la Construcción.....	83
3. Presupuestación y Control de Costes .....	84
4. Caso Práctico: Implementación de un Sistema de Contabilidad de Costes y Presupuesto en una Pequeña Inmobiliaria y Constructora .....	84
<b>Capítulo 16. Aspectos Especiales de la Contabilidad para Inmobiliarias y Constructoras...</b>	<b>86</b>
1. Contabilidad de Proyectos de Construcción .....	86
2. Valoración de Propiedades.....	86
3. Tratamiento Contable de Depreciaciones y Amortizaciones .....	87
4. Caso Práctico: Contabilización de un Proyecto de Construcción en una Pequeña Inmobiliaria y Constructora .....	87
5. Contabilidad de Contratos a Largo Plazo .....	87
6. Contabilidad de los Costes de Financiación .....	88
7. Caso Práctico: Contabilización de los Costes de Financiación en una Pequeña Inmobiliaria y Constructora .....	88
<b>Capítulo 17. Planificación Financiera y Estratégica para Inmobiliarias y Constructoras.....</b>	<b>89</b>
1. Conceptos de Planificación Financiera y Estratégica .....	89
2. Elaboración de Planes Financieros y Estratégicos .....	89
3. Seguimiento y Revisión de los Planes Financieros y Estratégicos.....	90
4. Caso Práctico: Desarrollo de un Plan Financiero y Estratégico para una Pequeña Inmobiliaria y Constructora .....	90
<b>Capítulo 18. Consideraciones Finales y Perspectivas Futuras .....</b>	<b>92</b>
1. Tendencias Actuales y Futuras en la Contabilidad de Inmobiliarias y Constructoras .....	92
2. Innovaciones y Tecnologías Emergentes en la Contabilidad .....	92
3. Desafíos y Oportunidades para las Pequeñas Inmobiliarias y Constructoras en el Entorno Contable Internacional .....	93



**Capítulo 19. Casos prácticos en tres fases: la situación, el asiento contable y la explicación. 94**

Caso práctico 1: creación de una inmobiliaria y aporte inicial de capital .....	94
Caso práctico 2: compra de mobiliario para la oficina .....	96
Caso práctico 3: pago de alquiler de la oficina.....	97
Caso práctico 4: cobro de comisión por venta de una propiedad .....	98
Caso práctico 5: pago de sueldos a los empleados .....	99
Caso práctico 6: pago de impuestos.....	100
Caso práctico 7: venta de un piso en fase de construcción.....	101
Caso práctico 8: pago de material de obra .....	102
Caso práctico 9: cobro de certificado de obra .....	103
Caso práctico 10: contratación de un servicio de arquitectura .....	104
Caso práctico 11: venta de un piso sobre plano.....	105
Caso práctico 12: pago a proveedores de materiales de construcción .....	106
Caso práctico 13: recibo de certificación de obra .....	107
Caso práctico 14: cobro de la certificación de obra.....	108
Caso práctico 15: pago de la nómina a los trabajadores .....	109
Caso práctico 16: comisión de agente inmobiliario por la venta de una vivienda.....	110
Caso práctico 17: inicio de actividad de una inmobiliaria.....	111
Caso práctico 18: compra de un terreno por una promotora inmobiliaria .....	113
Caso práctico 19: costes de construcción en una constructora.....	114
Caso práctico 20: venta de una propiedad por una agencia inmobiliaria .....	115
Caso práctico 21: reconocimiento de ganancias de una obra por una constructora .....	116

**Capítulo 20. Casos prácticos de contabilidad básica para inmobiliarias y constructoras. .117**

<b>Caso práctico 1. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." La importancia de una gestión contable elemental en pequeñas inmobiliarias. ....</b>	<b>117</b>
Causa del Problema .....	117
Soluciones Propuestas.....	117
1. Implementación de un Sistema Contable Básico Adaptado al Sector Inmobiliario .....	117
2. Formación Básica en Contabilidad para la Dirección y el Personal Administrativo .....	118
3. Reestructuración Interna para la Gestión Contable.....	118
Consecuencias Previstas.....	119
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	119
Lecciones Aprendidas .....	120
<b>Caso práctico 2. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." Optimización del registro de operaciones financieras en proyectos de construcción. ....</b>	<b>121</b>
Causa del Problema .....	121



Soluciones Propuestas.....	121
1. Digitalización del proceso de registro contable .....	121
2. Reestructuración y estandarización de procesos contables .....	121
3. Integración de un sistema de control interno para la supervisión contable .....	122
Consecuencias Previstas.....	122
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	123
Lecciones Aprendidas.....	123
<b>Caso práctico 3. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." Gestión integral de activos y pasivos en una inmobiliaria en expansión.....</b>	<b>125</b>
Causa del Problema.....	125
Soluciones Propuestas.....	125
1. Implantación de un Sistema Integrado de Gestión de Activos y Pasivos .....	125
2. Revisión y Estandarización de los Procedimientos de Registro Contable .....	125
3. Creación de un Departamento de Análisis y Control Financiero .....	126
Consecuencias Previstas.....	126
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	127
Lecciones Aprendidas.....	127
<b>Caso práctico 4. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." La eficacia en el registro de ingresos y gastos en una constructora dinámica. ....</b>	<b>129</b>
Causa del Problema.....	129
Soluciones Propuestas.....	129
1. Implementación de un Software Integrado de Gestión de Ingresos y Gastos .....	129
2. Estandarización de Protocolos para el Registro de Operaciones.....	129
3. Mejora en la Comunicación Interdepartamental y Coordinación.....	130
Consecuencias Previstas.....	130
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	131
Lecciones Aprendidas.....	131
<b>Caso práctico 5. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." Gestión y registro del pago de sueldos en una inmobiliaria.133</b>	<b>133</b>
Causa del Problema.....	133
Soluciones Propuestas.....	133
1. Implementación de un Software de Nóminas Integrado.....	133
2. Establecimiento de Protocolos de Coordinación entre Recursos Humanos y Contabilidad .....	133
3. Revisión y Actualización de la Política Salarial y Normativa Interna .....	134
Consecuencias Previstas.....	134
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	135
Lecciones Aprendidas.....	135
<b>Caso práctico 6. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." Contabilización integral de la compraventa de propiedades.137</b>	<b>137</b>
Causa del Problema.....	137
Soluciones Propuestas.....	137
1. Desarrollo de un Protocolo Específico para la Compraventa de Propiedades.....	137
2. Integración del Protocolo en el Sistema Contable .....	137
3. Capacitación y Seguimiento Continuo .....	138
Consecuencias Previstas.....	138
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	139
Lecciones Aprendidas.....	139



**Caso práctico 7. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." Registro de transacciones comunes en una pequeña inmobiliaria y constructora. ....141**

Causa del Problema .....	141
Soluciones Propuestas.....	141
1. Desarrollo de un Manual de Registro de Transacciones Comunes .....	141
2. Integración de Plantillas y Reglas Automáticas en el Sistema Contable .....	141
3. Capacitación y Auditoría Interna de Procesos Contables .....	142
Consecuencias Previstas.....	142
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	143
Lecciones Aprendidas.....	143

**Caso práctico 8. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." Registro contable y análisis de inversiones en terrenos para una promotora inmobiliaria.....145**

Causa del Problema .....	145
Soluciones Propuestas.....	145
1. Desarrollo de un Protocolo Específico para la Contabilización de Inversiones en Terrenos .....	145
2. Integración de la Información de Inversiones en el Sistema Contable Centralizado .....	145
3. Capacitación y Auditoría Específica en Transacciones de Inversión .....	146
Consecuencias Previstas.....	146
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	147
Lecciones Aprendidas.....	147

**Caso práctico 9. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." Gestión contable de la financiación y préstamos en una constructora. ....149**

Causa del Problema .....	149
Soluciones Propuestas.....	149
1. Elaboración de un Protocolo Específico para el Registro de Operaciones Financieras.....	149
2. Integración de Módulos Financieros en el Sistema Contable .....	149
3. Formación y Auditoría en Gestión de Instrumentos Financieros.....	150
Consecuencias Previstas.....	150
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	151
Lecciones Aprendidas.....	151

**Caso práctico 10. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." Registro de transacciones en una pequeña inmobiliaria y constructora. ....153**

Causa del Problema .....	153
Soluciones Propuestas.....	153
1. Elaboración de un Manual Integral de Registro de Transacciones .....	153
2. Integración de un Sistema Contable Centralizado .....	153
3. Capacitación y Establecimiento de Auditorías Internas Periódicas .....	154
Consecuencias Previstas.....	154
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	155
Lecciones Aprendidas.....	155

**Caso práctico 11. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." Elaboración de Estados Financieros de una Pequeña Inmobiliaria y Constructora. ....157**

Causa del Problema .....	157
Soluciones Propuestas.....	157



1. Implantación de un Sistema Integrado para la Elaboración de Estados Financieros.....	157
2. Desarrollo de un Manual de Elaboración y Análisis de Estados Financieros .....	157
3. Capacitación y Auditoría Interna Específica en Estados Financieros .....	158
Consecuencias Previstas.....	158
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	159
Lecciones Aprendidas.....	159

**Caso práctico 12. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." Análisis financiero de una pequeña inmobiliaria y constructora.**

.....	<b>161</b>
Causa del Problema.....	161
Soluciones Propuestas.....	161
1. Implementación de un Sistema Integrado de Análisis Financiero .....	161
2. Capacitación en Interpretación y Uso de Indicadores Financieros .....	161
3. Integración de Herramientas de Visualización y Reporting .....	162
Consecuencias Previstas.....	162
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	163
Lecciones Aprendidas.....	163

**Caso práctico 13. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." Gestión de Impuestos y Regulaciones en una Pequeña Inmobiliaria y Constructora.....**

.....	<b>165</b>
Causa del Problema.....	165
Soluciones Propuestas.....	165
1. Desarrollo de un Protocolo Específico para la Gestión Fiscal y Regulatoria .....	165
2. Integración de un Módulo Fiscal en el Sistema Contable Centralizado .....	165
3. Capacitación y Auditoría Interna en Materia Fiscal .....	166
Consecuencias Previstas.....	166
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	167
Lecciones Aprendidas.....	167

**Caso práctico 14. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." Establecimiento de un Sistema de Control Interno en una Pequeña Inmobiliaria y Constructora. ....**

.....	<b>169</b>
Causa del Problema.....	169
Soluciones Propuestas.....	169
1. Implementación de un Marco de Control Interno Integral.....	169
2. Integración de Herramientas Tecnológicas para el Monitoreo y Auditoría .....	169
3. Capacitación y Auditoría Interna Continua .....	170
Consecuencias Previstas.....	170
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	171
Lecciones Aprendidas.....	171

**Caso práctico 15. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." Implementación de un Sistema de Contabilidad de Costes y Presupuesto en una Pequeña Inmobiliaria y Constructora. ....**

.....	<b>173</b>
Causa del Problema.....	173
Soluciones Propuestas.....	173
1. Desarrollo de un Protocolo de Contabilidad de Costes .....	173
2. Implementación de un Sistema de Presupuestación y Seguimiento Integrado .....	173
3. Capacitación y Auditoría en Gestión de Costes y Presupuestos .....	174
Consecuencias Previstas.....	174
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	175
Lecciones Aprendidas.....	175



**Caso práctico 16. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." Comisión de agente inmobiliario por la venta de una vivienda.177**

Causa del Problema .....	177
Soluciones Propuestas.....	177
1. Establecimiento de un Protocolo Unificado para el Cálculo de Comisiones .....	177
2. Integración de la Gestión de Comisiones en el Sistema Contable Automatizado .....	178
3. Capacitación y Coordinación Interdepartamental .....	178
Consecuencias Previstas.....	178
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	179
Lecciones Aprendidas.....	179

**Caso práctico 17. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." Inicio de actividad de una inmobiliaria.....181**

Causa del Problema .....	181
Soluciones Propuestas.....	181
1. Diseño e Implementación de un Plan Contable para el Inicio de Actividad.....	181
2. Integración de un Sistema Contable Automatizado desde la Creación .....	181
3. Coordinación Interdepartamental y Capacitación Inicial.....	182
Consecuencias Previstas.....	182
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	183
Lecciones Aprendidas.....	183

**Caso práctico 18. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." Compra de un terreno por una promotora inmobiliaria.....185**

Causa del Problema .....	185
Soluciones Propuestas.....	185
1. Elaboración de un Protocolo Específico para la Contabilización de la Compra de Terrenos .....	185
2. Integración de la Información en el Sistema Contable Centralizado .....	185
3. Capacitación y Coordinación con Asesoría Externa .....	186
Consecuencias Previstas.....	186
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	187
Lecciones Aprendidas.....	187

**Caso práctico 19. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." Costes de construcción en una constructora.....189**

Causa del Problema .....	189
Soluciones Propuestas.....	189
1. Implementación de un Sistema de Registro y Seguimiento de Costes de Construcción .....	189
2. Elaboración de un Protocolo de Control de Costes y Análisis de Desviaciones .....	190
3. Capacitación y Auditoría Interna en Gestión de Costes .....	190
Consecuencias Previstas.....	190
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	191
Lecciones Aprendidas.....	191

**Caso práctico 20. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." Venta de una propiedad por una agencia inmobiliaria.....193**

Causa del Problema .....	193
Soluciones Propuestas.....	193
1. Establecimiento de un Protocolo Integral para la Venta de Propiedades .....	193
2. Integración de la Venta en el Sistema Contable Automatizado.....	193
3. Capacitación y Coordinación Interdepartamental .....	194
Consecuencias Previstas.....	194
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	195
Lecciones Aprendidas.....	195



**Caso práctico 21. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." Reconocimiento de ganancias de una obra por una constructora.**

.....	<b>197</b>
Causa del Problema .....	197
Soluciones Propuestas.....	197
1. Desarrollo de un Protocolo Específico para el Reconocimiento de Ganancias en Obras a Largo Plazo	197
2. Integración de un Módulo de Seguimiento del Progreso de Obra en el Sistema Contable.....	198
3. Capacitación y Coordinación Interdisciplinar .....	198
Consecuencias Previstas.....	199
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	199
Lecciones Aprendidas.....	200

**Caso práctico 22. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." Análisis del balance de situación de una pequeña inmobiliaria y constructora.**

.....	<b>201</b>
Causa del Problema .....	201
Soluciones Propuestas.....	201
1. Desarrollo de un Protocolo de Análisis del Balance de Situación .....	201
2. Integración de Herramientas Tecnológicas para el Análisis Financiero .....	201
3. Capacitación y Auditoría Interna en el Análisis del Balance .....	202
Consecuencias Previstas.....	202
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	203
Lecciones Aprendidas.....	203

**Caso práctico 23. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." Registro y Reconocimiento de Ingresos por Alquiler de Propiedades.**

.....	<b>205</b>
Causa del Problema .....	205
Soluciones Propuestas.....	205
1. Elaboración de un Protocolo de Registro para Contratos de Alquiler .....	205
2. Integración de un Módulo de Gestión de Arrendamientos en el Sistema Contable .....	205
3. Capacitación y Coordinación Interdepartamental .....	206
Consecuencias Previstas.....	206
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	207
Lecciones Aprendidas.....	207

**Caso práctico 24. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." Cobro de la Certificación de Obra.....**

.....	<b>209</b>
Causa del Problema .....	209
Soluciones Propuestas.....	209
1. Elaboración de un Protocolo Específico para el Registro del Cobro de Certificaciones.....	209
2. Integración de un Módulo de Cobros en el Sistema Contable.....	209
3. Capacitación y Coordinación entre Departamentos .....	210
Consecuencias Previstas.....	210
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	211
Lecciones Aprendidas.....	211

**Caso práctico 25. "CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS: UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES." Contabilización de la compra de maquinaria para una constructora.**

.....	<b>213</b>
Causa del Problema .....	213
Soluciones Propuestas.....	213
1. Definición de un Protocolo para la Contabilización de Maquinaria.....	213



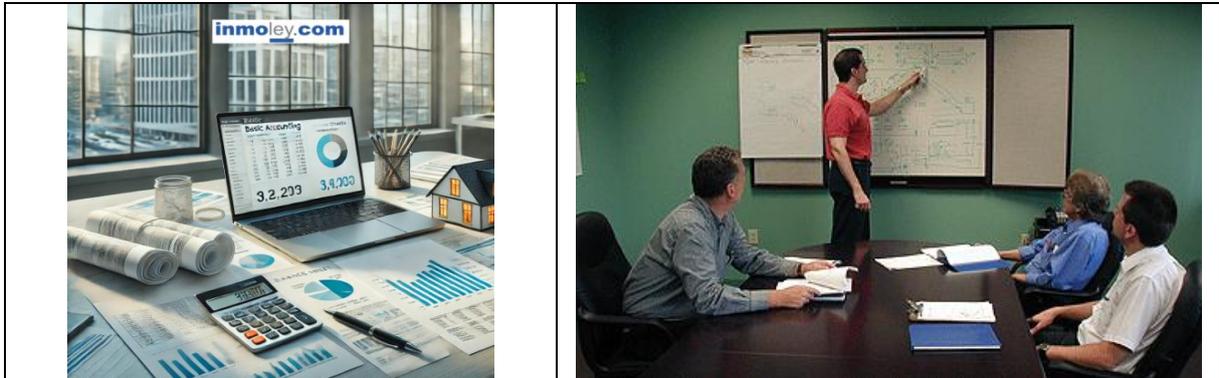
---

2. Implementación de un Sistema de Control de Activos Fijos.....	213
3. Capacitación del Personal Contable y Coordinación con Finanzas .....	214
Consecuencias Previstas.....	214
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	214
Lecciones Aprendidas.....	215





## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- Entenderás la importancia de la contabilidad en el sector inmobiliario y de la construcción.
- Aprenderás los conceptos esenciales de contabilidad: ingresos, gastos, activos, pasivos y patrimonio neto.
- Conocerás los conceptos básicos de la contabilidad inmobiliaria y de la construcción.
- Aprenderás cómo se contabiliza la construcción y cómo se reconocen las ganancias de una obra.
- Entenderás el concepto de la contabilidad como una radiografía de la empresa.
- Aprenderás a manejar y comprender el lenguaje contable.
- Entenderás qué es una partida contable y cómo se realiza en la contabilidad de inmobiliarias y constructoras.
- Aprenderás la importancia de los principios contables básicos y las normas de registro y valoración.
- Conocerás el proceso de análisis de información contable contenida en las cuentas anuales de una constructora promotora inmobiliaria.
- Aprenderás el método de la partida doble y cómo es fundamental en la contabilidad.
- Entenderás qué son los diferentes tipos de cuentas en contabilidad.
- Conocerás los aspectos básicos del balance de situación y la cuenta de resultados.
- Te familiarizarás con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicables al sector inmobiliario y de la construcción.
- Aprenderás a registrar transacciones comunes en inmobiliarias y constructoras, como adquisición de terrenos, gastos de construcción, ventas de propiedades, entre otros.
- Serás capaz de elaborar estados financieros básicos para inmobiliarias y constructoras.
- Aprenderás a analizar e interpretar estados financieros para tomar decisiones informadas.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

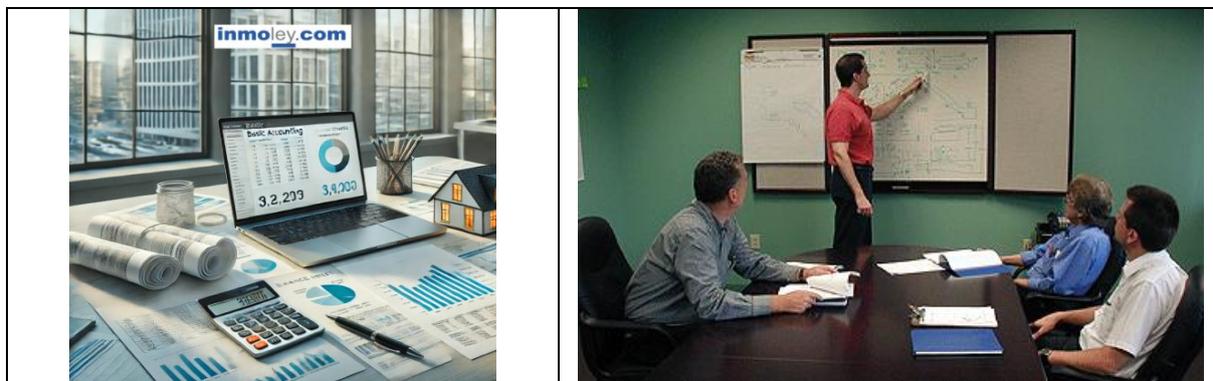
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



- Conocerás las consideraciones fiscales y legales básicas en la contabilidad de inmobiliarias y constructoras.
- Entenderás la importancia de la gestión del riesgo y el control interno en inmobiliarias y constructoras.
- Aprenderás sobre contabilidad de costes y presupuesto para inmobiliarias y constructoras.
- Serás capaz de realizar planificación financiera y estratégica para inmobiliarias y constructoras.
- Aprenderás a resolver casos prácticos en tres fases: identificación de la situación, registro del asiento contable y explicación del mismo.



## Introducción



### "Contabilidad Básica para Inmobiliarias y Constructoras: Una Guía Práctica para No Contables"

Bienvenido a esta guía práctica, diseñada especialmente para aquellos que, sin tener formación contable, desean comprender y aplicar los fundamentos de la contabilidad en el ámbito inmobiliario y de la construcción. ¿Alguna vez te has preguntado si es posible dirigir tu empresa sin dominar el lenguaje contable? En estas páginas descubrirás que la contabilidad no es un misterio reservado solo para los expertos, sino una herramienta accesible que te permitirá tomar decisiones estratégicas, mejorar la gestión de tus recursos y maximizar el valor de tus inversiones.

Esta guía te ayudará a desmitificar conceptos que a menudo parecen complejos, explicándolos de forma clara y sencilla. Aprenderás a reconocer y entender los elementos esenciales como ingresos, gastos, activos, pasivos y patrimonio neto, usando ejemplos prácticos del sector, desde la compraventa de propiedades hasta el registro de transacciones en proyectos de construcción. Además, exploraremos cómo la contabilidad actúa como una radiografía que refleja la salud de tu empresa, permitiéndote detectar problemas a tiempo y aprovechar oportunidades de mejora.

A lo largo de esta obra, se abordarán temas fundamentales como el método de la partida doble, la elaboración e interpretación de estados financieros, y la aplicación práctica de estos conceptos en situaciones reales. Con casos prácticos y ejercicios que te harán ver la contabilidad como el aliado estratégico que es, esta guía está pensada para que, incluso sin conocimientos previos, puedas defenderte y dirigir tu negocio con seguridad y eficiencia.

Prepárate para transformar los números en una herramienta poderosa que te permita gestionar tus activos de manera inteligente y tomar decisiones informadas. ¡Adéntrate en el fascinante mundo de la contabilidad y descubre cómo puede impulsar el éxito de tu inmobiliaria o constructora!