



CURSO/GUÍA PRÁCTICA CONTABILIDAD BÁSICA PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS

UNA GUÍA PRÁCTICA PARA NO CONTABLES.





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?.....	8
Capítulo 1. ¿Hay que tener miedo a la contabilidad?	10
1. ¿Hay que tener miedo a la contabilidad?	10
2. ¿Por qué no entiendo ni una palabra de lo que me dice mi contable?	11
3. ¿Se puede llegar a entender la contabilidad por un "no contable"?	12
4. ¿Se puede dirigir una pequeña inmobiliaria o constructora sin entender absolutamente nada de contabilidad?.....	12
5. ¿Cómo se explicaría lo que es la contabilidad a un niño de 10 años?.....	12
6. ¿Qué es lo mínimo que tengo que saber de contabilidad para defenderme?.....	12
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?	13
Ingresos	13
Gastos.....	13
Activos.....	13
Pasivos.....	13
Patrimonio Neto.....	14
Capítulo 2. Introducción a la contabilidad básica internacional para inmobiliarias y constructoras.....	15
1. Introducción a la Contabilidad Básica Internacional para Inmobiliarias y Constructoras	15
2. Importancia de la Contabilidad en el Sector Inmobiliario y de la Construcción	16
a. Gestión de costes	17
b. Valoración de propiedades	17
c. Cumplimiento fiscal y legal	17
d. Toma de decisiones	18
e. Ejemplos	18
3. Conceptos básicos de la contabilidad inmobiliaria y de la construcción.....	19
a. Contabilidad de una promoción inmobiliaria	19
b. Cuentas clave de la promoción inmobiliaria	19
c. Costes de obras y costes de servicios	19
4. Diferencias entre la contabilidad de la construcción y la contabilidad comercial general.....	19
a. Contabilización de proyectos a largo plazo.	19
b. Principios de contabilidad generalmente aceptados en el sector inmobiliario y de la construcción	20
c. Cómo se contabiliza la construcción.....	20
d. Reconocimiento de las ganancias de una obra	20
5. Ejemplos prácticos y casos de estudio.....	20
6. Conclusión y recomendaciones.....	21
Capítulo 3. La contabilidad es una radiografía de la empresa.	22
1. ¿Qué es la contabilidad?	22
a. La contabilidad y el patrimonio. ¿Qué es la contabilidad?.....	22



b. La contabilidad es una radiografía que descubre las variaciones del patrimonio.....	23
2. Esta radiografía del patrimonio se compone de cuentas.....	24
3. El patrimonio. Activo lo que tenemos y pasivo lo que debemos.....	25
4. El dinero va y viene ¿cómo ve esto la radiografía contable?	27
a. Cuentas de activo	28
Voy a entender lo que es el Debe y el Haber en las cuentas de activo.....	29
b. Cuentas de pasivo	29
Voy a entender lo que es el Debe y el Haber en las cuentas de pasivo	29
c. Cuentas de neto.....	30
Voy a entender lo que es el Debe y el Haber en las cuentas de neto.....	30
Capítulo 4. Conceptos Fundamentales de Contabilidad.....	32
1. Principios Contables Básicos.....	32
a. ¿Qué son los principios contables básicos?.....	32
b. ¿Por qué son importantes los principios contables básicos?	32
2. El lenguaje contable.....	33
3. ¿Qué es una partida contable?	34
Ejemplo.....	34
4. ¿Qué ejemplos básicos hay en la contabilidad de las inmobiliarias y las constructoras?	34
5. ¿Cómo se realiza una partida contable en la contabilidad de inmobiliarias y constructoras? .	35
Capítulo 5. Práctica de la aplicación de los conceptos Fundamentales de Contabilidad. ...	36
1. ¿Qué es la contabilidad explicada en términos de albañilería?	36
2. ¿Por qué es imprescindible para los profesionales inmobiliarios y de la construcción entender lo esencial de la contabilidad?	36
3. ¿Por qué es importante la contabilidad para una pequeña empresa?	37
4. ¿Qué es el informe de auditoría de cuentas emitido por un auditor independiente?.....	37
5. ¿Qué son los ingresos y los gastos?.....	37
6. ¿Qué son los activos, pasivos y el patrimonio neto?	38
Ejemplo.....	38
7. ¿Qué es una partida contable?	38
Ejemplo.....	38
8. ¿Qué es un apunte contable?	39
9. ¿Qué es el "debe" y el "haber"?	39
10. ¿Qué es una cuenta contable?	39
11. ¿Por qué se utilizan dos filas para cada cuenta en los ejemplos?.....	40
12. ¿Cómo explicar la relación entre las Operaciones económicas y libros contables?.....	40
13. El lenguaje de los libros contables y ¿cómo se hace un apunte contable?.....	40
14. Para practicar: soluciones y casos prácticos.....	42
Situación 1: Compras una propiedad para revenderla.....	42
Situación 2: Vendes la propiedad.....	42



Situación 3: Pagas a un contratista para reformar una propiedad. 43
 Situación 4: Tienes que pagar un préstamo bancario. 43

Capítulo 6. Implementación de Sistemas Contables y Software para Inmobiliarias y Constructoras 45

1. Elección de un Sistema Contable 45
 2. Integración de Sistemas Contables con Otras Herramientas de Gestión 46
 3. Mantenimiento..... 46
 4. Caso Práctico: Implementación de un Sistema Contable en una Pequeña Inmobiliaria y Constructora 46

Capítulo 7. Los principios contables y las normas de registro y valoración. 48

1. Los principios contables y las normas de registro y valoración. 48
 El marco conceptual de la contabilidad en una empresa constructora e inmobiliaria 48
 2. Las posibles opiniones en el informe de auditoría de cuentas 49
 Las posibles opiniones en el informe de auditoría de cuentas en una empresa constructora e inmobiliaria 49
 3. Caso práctico de análisis de información contable contenida en las cuentas anuales de una constructora promotora inmobiliaria. 50
 El marco conceptual de la contabilidad en una empresa constructora e inmobiliaria 50
 Las posibles opiniones y salvedades en el informe de auditoría de cuentas en una empresa constructora e inmobiliaria 50
 4. Caso práctico del proceso de análisis de información contable en las cuentas anuales de una empresa constructora e inmobiliaria. 51
 a. Introducción al caso práctico..... 51
 Análisis de la cuenta de pérdidas y ganancias 51
 Análisis del balance de situación 51
 Análisis del estado de flujos de efectivo 51
 Análisis de las notas explicativas..... 52
 b. Análisis de la cuenta de pérdidas y ganancias..... 52
 c. Análisis del balance de situación 52
 d. Análisis del estado de flujos de efectivo 53
 e. Análisis de las notas explicativas 53

Capítulo 8. El Método de la Partida Doble 54

1. ¿Qué es el método de la partida doble?..... 54
 2. ¿Por qué es importante el método de la partida doble? 54
 3. Contabilidad es decir lo mismo 2 veces (1 paga, otro recibe). Debe y haber. 54
 a. Decir lo mismo dos veces o “partida doble”. 54
 b. La contabilidad es traducir a entradas y salidas las operaciones económicas. 55
 c. El contable lo ve todo doble: uno paga y otro recibe (debe y haber). La partida doble 57

Capítulo 9. Tipos de Cuentas 59

1. ¿Qué son los tipos de cuentas?..... 59
 2. ¿Por qué es importante entender los diferentes tipos de cuentas?..... 59
 3. El Balance de Situación y la Cuenta de Resultados..... 59



a. ¿Qué son el balance de situación y la cuenta de resultados?	59
b. ¿Por qué son importantes el balance de situación y la cuenta de resultados?	60
c. Caso práctico	60
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	61
a. Introducción a las NIC y NIIF	61
b. NIC 2: Inventarios	61
c. NIC 16: Propiedad, Planta y Equipo	61
d. NIC 40: Propiedades de Inversión	61
e. IFRS 15: Ingresos de Contratos con Clientes	62
f. IFRS 16: Arrendamientos.....	62
Capítulo 10. Registro de Transacciones Comunes en Inmobiliarias y Constructoras	63
1. Adquisición de Terrenos y Propiedades	63
2. Gastos de Construcción y Desarrollo	63
3. Ventas de Propiedades y Reconocimiento de Ingresos	64
4. Alquiler de Propiedades	64
5. Gastos Operativos y Administrativos	64
6. Financiación y Préstamos	64
7. Caso Práctico: Registro de Transacciones en una Pequeña Inmobiliaria y Constructora	65
Capítulo 11. Elaboración de Estados Financieros Básicos para Inmobiliarias y Constructoras	66
1. Balance de Situación	66
2. Cuenta de Resultados.....	66
3. Estado de Flujos de Efectivo	67
4. Notas a los Estados Financieros	67
5. Caso Práctico: Elaboración de Estados Financieros de una Pequeña Inmobiliaria y Constructora	67
Capítulo 12. Análisis e Interpretación de Estados Financieros para Inmobiliarias y Constructoras	69
1. Razones Financieras Básicas	69
2. Análisis de Liquidez, Solvencia y Rentabilidad	69
3. Caso Práctico: Análisis Financiero de una Pequeña Inmobiliaria y Constructora	70
Capítulo 13. Consideraciones Fiscales y Legales Básicas en la Contabilidad de Inmobiliarias y Constructoras	71
1. Impuestos sobre la Renta y Ganancias de Capital	71
2. Impuestos sobre el Valor Añadido (IVA) o Impuesto al Consumo	71
3. Obligaciones Legales y Regulatorias a Nivel Internacional	72
4. Caso Práctico: Gestión de Impuestos y Regulaciones en una Pequeña Inmobiliaria y Constructora	72



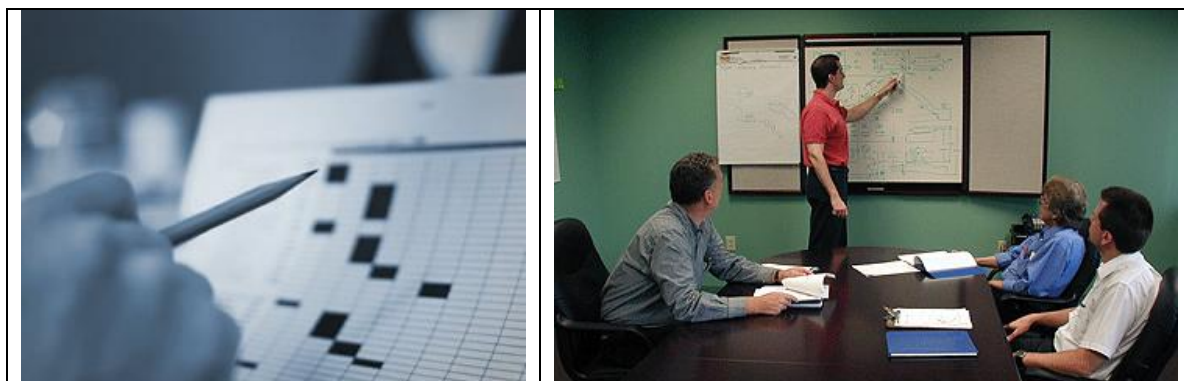
Capítulo 14. Gestión del Riesgo y Control Interno en Inmobiliarias y Constructoras	74
1. Introducción al Control Interno	74
2. Evaluación y Gestión de Riesgos Financieros y Operacionales.....	74
3. Procedimientos de Control Interno en Transacciones de Inmobiliarias y Constructoras.....	75
4. Caso Práctico: Establecimiento de un Sistema de Control Interno en una Pequeña Inmobiliaria y Constructora	75
Capítulo 15. Contabilidad de Costes y Presupuesto para Inmobiliarias y Constructoras	77
1. Conceptos Básicos de Contabilidad de Costes	77
2. Clasificación de los Costes en el Sector Inmobiliario y de la Construcción.....	77
3. Presupuestación y Control de Costes	78
4. Caso Práctico: Implementación de un Sistema de Contabilidad de Costes y Presupuesto en una Pequeña Inmobiliaria y Constructora	78
Capítulo 16. Aspectos Especiales de la Contabilidad para Inmobiliarias y Constructoras... 80	80
1. Contabilidad de Proyectos de Construcción	80
2. Valoración de Propiedades.....	80
3. Tratamiento Contable de Depreciaciones y Amortizaciones	81
4. Caso Práctico: Contabilización de un Proyecto de Construcción en una Pequeña Inmobiliaria y Constructora	81
5. Contabilidad de Contratos a Largo Plazo	81
6. Contabilidad de los Costes de Financiación	82
7. Caso Práctico: Contabilización de los Costes de Financiación en una Pequeña Inmobiliaria y Constructora	82
Capítulo 17. Planificación Financiera y Estratégica para Inmobiliarias y Constructoras..... 83	83
1. Conceptos de Planificación Financiera y Estratégica	83
2. Elaboración de Planes Financieros y Estratégicos	83
3. Seguimiento y Revisión de los Planes Financieros y Estratégicos.....	84
4. Caso Práctico: Desarrollo de un Plan Financiero y Estratégico para una Pequeña Inmobiliaria y Constructora	84
Capítulo 18. Consideraciones Finales y Perspectivas Futuras..... 86	86
1. Tendencias Actuales y Futuras en la Contabilidad de Inmobiliarias y Constructoras	86
2. Innovaciones y Tecnologías Emergentes en la Contabilidad.....	86
3. Desafíos y Oportunidades para las Pequeñas Inmobiliarias y Constructoras en el Entorno Contable Internacional	87
Capítulo 19. Casos prácticos en tres fases: la situación, el asiento contable y la explicación.88	88
Caso práctico 1: creación de una inmobiliaria y aporte inicial de capital	88



Caso práctico 2: compra de mobiliario para la oficina	90
Caso práctico 3: pago de alquiler de la oficina.....	91
Caso práctico 4: cobro de comisión por venta de una propiedad	92
Caso práctico 5: pago de sueldos a los empleados	93
Caso práctico 6: pago de impuestos.....	94
Caso práctico 7: venta de un piso en fase de construcción.....	95
Caso práctico 8: pago de material de obra	96
Caso práctico 9: cobro de certificado de obra	97
Caso práctico 10: contratación de un servicio de arquitectura	98
Caso práctico 11: venta de un piso sobre plano.....	99
Caso práctico 12: pago a proveedores de materiales de construcción	100
Caso práctico 13: recibo de certificación de obra	101
Caso práctico 14: cobro de la certificación de obra.....	102
Caso práctico 15: pago de la nómina a los trabajadores	103
Caso práctico 16: comisión de agente inmobiliario por la venta de una vivienda.....	104
Caso práctico 17: inicio de actividad de una inmobiliaria.....	105
Caso práctico 18: compra de un terreno por una promotora inmobiliaria	107
Caso práctico 19: costes de construcción en una constructora.....	108
Caso práctico 20: venta de una propiedad por una agencia inmobiliaria.....	109
Caso práctico 21: reconocimiento de ganancias de una obra por una constructora	110



¿QUÉ APRENDERÁ?



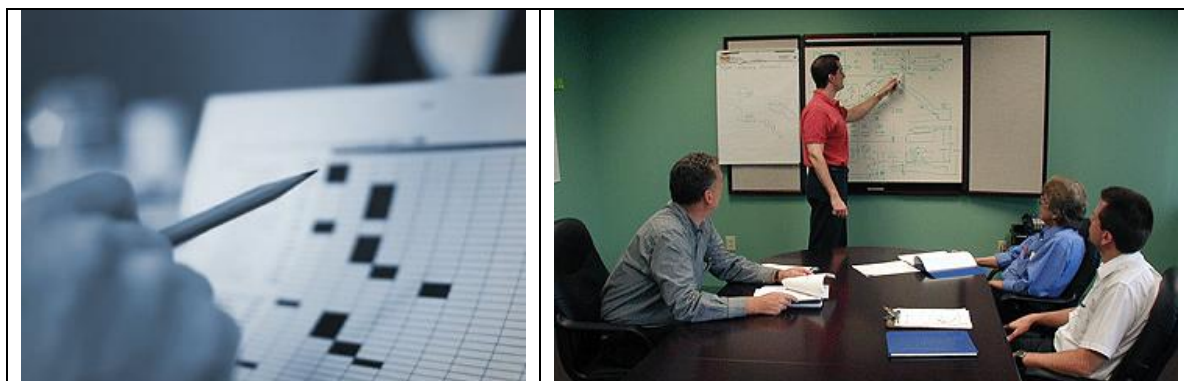
- Entenderás la importancia de la contabilidad en el sector inmobiliario y de la construcción.
- Aprenderás los conceptos esenciales de contabilidad: ingresos, gastos, activos, pasivos y patrimonio neto.
- Conocerás los conceptos básicos de la contabilidad inmobiliaria y de la construcción.
- Aprenderás 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.



- 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.



Capítulo 1. ¿Hay que tener miedo a la contabilidad?



1. ¿Hay que tener miedo a la contabilidad?