



# CURSO/GUÍA PRÁCTICA CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>14</b>
<b>Introducción</b>	<b>15</b>
<b>PARTE PRIMERA</b>	<b>19</b>
<b>Fundamentos de la Contabilidad en el Sector Inmobiliario y de la Construcción</b>	<b>19</b>
<b>Capítulo 1: Conceptos Básicos de Contabilidad Financiera</b>	<b>19</b>
<b>1. Principios contables aplicables al sector inmobiliario y de la construcción</b>	<b>19</b>
<b>2. Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) relevantes</b>	<b>22</b>
1. NIIF 15 - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	22
2. NIC 2 - Existencias	23
3. NIIF 16 - Arrendamientos	23
4. NIC 16 - Propiedades, Planta y Equipo	24
5. NIIF 13 - Valoración del Valor Razonable	25
6. NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos	25
7. NIIF 40 - Inversiones Inmobiliarias	26
<b>3. Estructura del plan de cuentas para inmobiliarias y constructoras</b>	<b>26</b>
1. Definición del Plan de Cuentas	27
2. Estructura del Plan de Cuentas	27
3. Cuentas de Activo	27
4. Cuentas de Pasivo	28
5. Cuentas de Patrimonio Neto	29
6. Cuentas de Ingresos	29
7. Cuentas de Gastos	30
8. Consideraciones Específicas del Plan de Cuentas en el Sector	30
9. Ejemplo Completo de un Plan de Cuentas para una Constructora	31
10. Consideraciones para la Personalización del Plan de Cuentas	32
11. Beneficios de un Plan de Cuentas Detallado	32
<b>4. Estados financieros: balance, cuenta de resultados y flujo de efectivo</b>	<b>33</b>
1. Balance de Situación	33
2. Cuenta de Resultados	35
3. Estado de Flujos de Efectivo	36
4. Análisis y Uso de los Estados Financieros en el Sector	37
5. Relación entre los Estados Financieros	38
6. Herramientas de Análisis de Estados Financieros	39
<b>5. Ética profesional y responsabilidades del contador</b>	<b>40</b>
<b>6. Casos prácticos introductorios</b>	<b>47</b>
Caso Práctico 1: Reconocimiento de Ingresos en un Proyecto de Construcción	47
Caso Práctico 2: Valoración de Existencias y Deterioro	48
Caso Práctico 3: Contabilización de Arrendamientos Financieros (Leasing)	49
Caso Práctico 4: Creación de Provisiones por Riesgos en Proyectos de Construcción	51
Caso Práctico 5: Reconocimiento de Inventarios en una Promoción Inmobiliaria	52
Caso Práctico 6: Contabilización de una Permuta Inmobiliaria	54
Caso Práctico 7: Análisis de Solvencia y Rentabilidad	56
Caso Práctico 8: Implementación de un Sistema de Costes por Órdenes en una Constructora	58
Caso Práctico 9: Aplicación de la NIIF 40 en una Inversiones Inmobiliarias	60
Caso Práctico 10: Análisis de Rentabilidad de un Proyecto Inmobiliario	62
<b>PARTE SEGUNDA</b>	<b>64</b>
<b>Contabilidad Presupuestaria o de Costes</b>	<b>64</b>
<b>Capítulo 2: Introducción a la Contabilidad de Costes</b>	<b>64</b>



1. Definición y objetivos de la contabilidad de costes _____	64
2. Diferencias entre contabilidad financiera y de costes _____	68
3. Elementos del coste: materiales, mano de obra y costes indirectos _____	73
4. Clasificación de costes: fijos, variables, directos e indirectos _____	78
5. Sistemas de costes: por órdenes y por procesos _____	83
6. Importancia del control de costes en el sector _____	87
<b>Capítulo 3: Presupuestación y Control Presupuestario _____</b>	<b>92</b>
1. Elaboración de presupuestos en proyectos inmobiliarios y de construcción _____	92
2. Técnicas de estimación y planificación financiera _____	96
3. Análisis de desviaciones presupuestarias _____	101
4. Herramientas de control presupuestario _____	105
5. Indicadores clave de rendimiento (KPIs) _____	108
6. Casos prácticos de presupuestación y control _____	113
Caso Práctico 1: Elaboración y Control de Presupuesto para la Construcción de un Edificio de Oficinas _____	113
Caso Práctico 2: Control de Costes en un Proyecto de Urbanización de Viviendas _____	114
Caso Práctico 3: Análisis del Valor Ganado en la Remodelación de un Centro Comercial _____	114
Caso Práctico 4: Presupuestación y Control en un Proyecto de Infraestructura Pública _____	115
Caso Práctico 5: Mejora de la Productividad en la Construcción de Viviendas Unifamiliares _____	116
<b>Capítulo 4: Costes en Proyectos de Construcción _____</b>	<b>118</b>
1. Costes directos de obra: materiales y mano de obra _____	118
2. Costes indirectos de obra: administración y logística _____	122
3. Imputación de costes a proyectos específicos _____	126
4. Sistemas de acumulación y asignación de costes _____	131
5. Análisis de rentabilidad por proyecto _____	135
6. Ejemplos prácticos de cálculo de costes _____	139
1. Ejemplo Práctico de Cálculo de Costes de Materiales _____	139
2. Ejemplo Práctico de Cálculo de Costes de Mano de Obra _____	139
3. Ejemplo Práctico de Cálculo de Costes Indirectos _____	140
4. Ejemplo de Cálculo de Coste Total del Proyecto _____	141
5. Ejemplo Práctico de Análisis de Rentabilidad _____	141
<b>Capítulo 5: Contabilidad de la Obra y Control de Gestión _____</b>	<b>142</b>
1. Flujograma de los costes en proyectos de construcción _____	142
2. Cuenta de pérdidas y ganancias analítica _____	145
3. Coste estándar y desviaciones _____	149
4. Herramientas tecnológicas para el control de gestión _____	153
5. Casos prácticos de control de obra _____	157
1. Caso Práctico de Control de Costes: Construcción de un Edificio de Oficinas _____	157
2. Caso Práctico de Control de Plazos: Construcción de Viviendas Unifamiliares _____	158
3. Caso Práctico de Control de Calidad: Proyecto de Construcción de un Centro Comercial _____	159
4. Caso Práctico de Control de Recursos: Construcción de una Planta Industrial _____	159
5. Caso Práctico de Control Financiero: Construcción de un Complejo Hotelero _____	160
6. Mejores prácticas internacionales _____	161
1. Planificación Basada en el Método del Valor Ganado (Earned Value Management - EVM) _____	161
2. Gestión Integrada del Proyecto _____	162



3. Uso de BIM (Building Information Modeling) para la Gestión de Proyectos _____	162
4. Implementación de Estándares Internacionales de Gestión de Calidad (ISO 9001) _____	163
5. Análisis de Riesgos y Gestión de Contingencias _____	163
6. Colaboración y Comunicación a través de Plataformas Digitales _____	164
<b>PARTE TERCERA _____</b>	<b>165</b>
<b>Contabilidad de las Inmobiliarias _____</b>	<b>165</b>
<b>Capítulo 6: Activos Inmobiliarios y su Gestión _____</b>	<b>165</b>
<b>1. Clasificación de activos inmobiliarios: terrenos, edificaciones, inversiones inmobiliarias _____</b>	<b>165</b>
<b>2. Reconocimiento y medición inicial de activos _____</b>	<b>168</b>
<b>3. Valoración de activos inmobiliarios: métodos y técnicas _____</b>	<b>172</b>
<b>4. Deterioro y revalorización de activos _____</b>	<b>176</b>
<b>5. Contabilización de inversiones inmobiliarias (NIIF 40) _____</b>	<b>180</b>
<b>Capítulo 7: Ingresos y Gastos en Empresas Inmobiliarias _____</b>	<b>184</b>
<b>1. Reconocimiento de ingresos por ventas de inmuebles _____</b>	<b>184</b>
<b>2. Ingresos por alquileres y arrendamientos _____</b>	<b>187</b>
<b>3. Gastos de desarrollo y promoción inmobiliaria _____</b>	<b>191</b>
1. Tipos de Gastos de Desarrollo y Promoción Inmobiliaria _____	191
<b>4. Gastos financieros y su capitalización _____</b>	<b>196</b>
<b>5. Tratamiento de impuestos y tasas específicas _____</b>	<b>199</b>
<b>6. Ejemplos prácticos de ingresos y gastos _____</b>	<b>202</b>
1. Reconocimiento de Ingresos por Ventas de Inmuebles _____	202
2. Reconocimiento de Ingresos por Alquileres _____	203
3. Gastos de Desarrollo y Promoción Inmobiliaria _____	204
4. Gastos Financieros y su Capitalización _____	204
5. Tratamiento de Impuestos y Tasas _____	205
<b>Capítulo 8: Contabilidad aplicada a la financiación de empresas inmobiliarias. _____</b>	<b>206</b>
<b>1. Fuentes de Financiación para Proyectos Inmobiliarios _____</b>	<b>206</b>
<b>2. Contabilización de Préstamos y Créditos para Inmobiliarias _____</b>	<b>209</b>
Registro Contable de Préstamos Bancarios _____	209
Amortización y Cálculo de Intereses _____	209
Préstamos Sindicados y sus Particularidades _____	210
Reestructuración de Deuda y su Tratamiento Contable _____	210
Contabilización de Gastos Relacionados con la Financiación _____	211
<b>3. Instrumentos Financieros Aplicables en el Sector Inmobiliario _____</b>	<b>212</b>
<b>4. Impacto Contable de la Financiación en la Estructura Financiera de la Empresa _____</b>	<b>215</b>
Análisis de la Estructura del Balance: Deuda vs. Patrimonio _____	215
Apalancamiento Financiero y su Impacto en la Rentabilidad _____	216
Ratios de Solvencia y Endeudamiento _____	216
Evaluación del Riesgo Financiero Asociado a la Financiación _____	218
<b>5. Gestión de Riesgos Financieros y Coberturas en Proyectos Inmobiliarios _____</b>	<b>219</b>
<b>6. Ejemplos Prácticos del Tratamiento Contable de la Financiación Inmobiliaria _____</b>	<b>223</b>
1. Caso Práctico de Financiación Bancaria de una Promoción Residencial _____	223
2. Uso de Capital Privado para un Proyecto Comercial _____	225
3. Aplicación del Sale and Leaseback para Optimizar la Estructura Financiera _____	226
4. Ejemplo de Cobertura de Tipos de Interés para Mitigar Riesgos Financieros _____	227
<b>Capítulo 9: Existencias y Promociones Inmobiliarias _____</b>	<b>228</b>



<b>1. Definición y clasificación de existencias en inmobiliarias</b>	<b>228</b>
<b>2. Valoración de terrenos y obras en curso</b>	<b>231</b>
<b>3. Costes capitalizables en promociones inmobiliarias</b>	<b>234</b>
<b>4. Deterioro de existencias y provisiones</b>	<b>239</b>
<b>5. Contabilización de preventas y anticipos de clientes</b>	<b>242</b>
<b>6. Casos prácticos de promociones inmobiliarias</b>	<b>245</b>
Caso 1: Adquisición de un Terreno para una Promoción Inmobiliaria	245
Caso 2: Desarrollo de Obras en Curso y Costes Financieros Capitalizables	246
Caso 3: Anticipos de Clientes en Preventa	246
Caso 4: Deterioro de Existencias en Obras en Curso	247
Caso 5: Reconocimiento de Ingresos tras la Entrega de Unidades	247
Caso 6: Provisión para Reparaciones Postventa	248
<b>Capítulo 10: Contabilidad del Arrendamiento en Inmobiliarias</b>	<b>249</b>
<b>1. Tipos de Arrendamientos en el Sector Inmobiliario</b>	<b>249</b>
<b>2. Normativa Contable Internacional sobre Arrendamientos (NIIF 16)</b>	<b>251</b>
<b>3. Contabilización de Arrendamientos Operativos y Financieros</b>	<b>254</b>
<b>4. Operaciones de Sale and Leaseback Inmobiliario</b>	<b>258</b>
<b>5. Impacto en los Estados Financieros y Ratios Financieros</b>	<b>260</b>
<b>6. Ejemplos Prácticos de Arrendamientos Inmobiliarios</b>	<b>265</b>
1. Caso Práctico: Arrendamiento de una Oficina Bajo la NIIF 16	265
2. Caso Práctico: Sale and Leaseback de un Edificio Comercial	265
3. Caso Práctico: Arrendamiento Financiero de Maquinaria de Construcción	266
<b>Capítulo 11: Contabilidad del Arrendamiento en Inmobiliarias según el PGC y la NIIF 16</b>	<b>267</b>
<b>1. El Arrendamiento en el Plan General Contable (PGC)</b>	<b>267</b>
<b>2. Procedencia de los Inmuebles Destinados al Arrendamiento</b>	<b>270</b>
<b>3. Amortización de los Inmuebles para Arrendamiento</b>	<b>273</b>
<b>4. Contabilización del Arrendamiento</b>	<b>276</b>
<b>5. Tratamiento Contable de la Morosidad en el Arrendamiento</b>	<b>280</b>
<b>6. La NIIF 16 Arrendamientos y su Aplicación en Inmobiliarias</b>	<b>282</b>
<b>7. Impacto de la NIIF 16 en la Contabilidad del Arrendamiento.</b>	<b>286</b>
<b>8. Diferencias entre el PGC y la NIIF 16 en Arrendamientos.</b>	<b>289</b>
<b>9. Preparación y Adaptación a la NIIF 16.</b>	<b>292</b>
<b>10. Casos Prácticos de Contabilización según el PGC y la NIIF 16</b>	<b>295</b>
1. Caso Práctico de Arrendamiento Operativo bajo el PGC	296
2. Caso Práctico de Arrendamiento Financiero bajo el PGC	296
3. Caso Práctico de Aplicación de la NIIF 16 en Arrendamientos Inmobiliarios	298
<b>11. Tratamiento Contable de la Morosidad y Provisiones según NIIF 16</b>	<b>303</b>
<b>12. Consideraciones Finales y Perspectivas Futuras</b>	<b>306</b>
<b>Capítulo 12: Especialidades Contables de las Inmobiliarias</b>	<b>310</b>
<b>1. Tratamiento Contable de las UTEs Inmobiliarias</b>	<b>310</b>
<b>2. Provisiones para Riesgos y Gastos Específicos</b>	<b>311</b>
<b>3. Contabilización de Permutas y Aportaciones de Terrenos</b>	<b>312</b>



<b>4. Consultas y Resoluciones Aplicables</b>	<b>313</b>
<b>5. Adaptaciones Sectoriales del Plan General Contable</b>	<b>313</b>
<b>6. Casos Prácticos Avanzados</b>	<b>315</b>
1. Caso Práctico: UTE para el Desarrollo de un Complejo Residencial	315
2. Caso Práctico: Provisión por Deterioro de Existencias en Promoción Inmobiliaria	315
3. Caso Práctico: Permuta No Comercial de Terreno por Viviendas	316
4. Caso Práctico: Aportación de Terreno a Cambio de Participación en el Proyecto	316
5. Caso Práctico: Aplicación de Resoluciones del ICAC para Costes Capitalizables	316
<b>PARTE CUARTA</b>	<b>318</b>
<b>Contabilidad en Empresas Constructoras</b>	<b>318</b>
<b>Capítulo 13: Contabilidad en Empresas Constructoras</b>	<b>318</b>
1. Particularidades Contables en Constructoras	318
2. Reconocimiento de Ingresos por Contratos de Construcción (NIIF 15)	319
3. Métodos de Reconocimiento: Porcentaje de Realización vs. Contrato Cumplido	320
4. Gestión de Certificados de Obra y Facturación	321
5. Provisiones y Contingencias en Proyectos de Construcción	322
6. Casos Prácticos de Contabilidad en Constructoras	327
1. Caso Práctico: Reconocimiento de Ingresos y Gastos por un Proyecto Multianual	327
2. Caso Práctico: Registro de un Certificado de Obra y Facturación	327
3. Caso Práctico: Provisión para Pérdidas en un Proyecto Deficitario	328
4. Caso Práctico: Registro de Anticipos de Clientes	328
5. Caso Práctico: Reconocimiento de Ingresos al Finalizar la Obra (Contrato Cumplido)	329
<b>Capítulo 14: Control de Costes y Gestión de Proyectos</b>	<b>331</b>
1. Sistemas de Control de Costes en la Construcción	331
2. Análisis de Costes Directos e Indirectos	332
3. Herramientas de Gestión y Software Especializado	333
4. Análisis de Desviaciones y Ajuste de Presupuestos	334
5. Indicadores Clave de Rendimiento (KPIs) en Proyectos de Construcción	334
6. Ejemplos Prácticos de Gestión de Proyectos	335
1. Caso Práctico: Control de Costes en la Construcción de un Edificio Comercial	335
2. Caso Práctico: Análisis de Desviaciones en un Proyecto de Infraestructura Pública	336
3. Caso Práctico: Implementación de Indicadores Clave de Rendimiento (KPIs)	336
<b>Capítulo 15: Uniones Temporales de Empresas (UTE) y Colaboraciones</b>	<b>338</b>
1. Definición y Características de las UTEs en Construcción	338
2. Aspectos Contables y Financieros de las UTEs	339
3. Contabilización de Operaciones Conjuntas (NIIF 11)	340
4. Tratamiento Fiscal y Obligaciones Legales	340
5. Casos Prácticos de UTEs y Joint Ventures	341
1. Caso Práctico: Creación y Contabilidad de una UTE para una Obra Pública	341
2. Caso Práctico: Tratamiento de las Pérdidas en una UTE	341
6. Ventajas y Desafíos de las Colaboraciones Empresariales	342
<b>Capítulo 16: Contabilidad de Costes en Constructoras</b>	<b>344</b>
1. Contabilidad Analítica y su Importancia	344



2. Cálculo del Coste de Unidades de Obra _____	345
3. Sistemas de Costes: Directo, Indirecto, Estándar _____	345
4. Centros de Costes y Criterios de Reparto _____	346
5. Ejemplos Prácticos de Aplicación de Costes _____	347
1. Caso Práctico: Cálculo del Coste Estándar de una Unidad de Obra _____	347
2. Caso Práctico: Distribución de Costes Indirectos en un Proyecto de Infraestructura _____	347
6. Mejores Prácticas Internacionales _____	348
<b>Capítulo 17: Tratamiento contable de la Financiación y Aspectos Fiscales en Constructoras _____</b>	<b>350</b>
1. Fuentes de Financiación en el Sector de la Construcción _____	350
2. Contabilización de Préstamos y Créditos _____	353
3. Instrumentos Financieros y su Tratamiento Contable _____	354
4. Implicaciones Fiscales y Tributarias Específicas en el Sector de la Construcción _____	355
5. Gestión de Riesgos Financieros y Coberturas _____	357
6. Casos Prácticos de Financiación de Proyectos _____	359
1. Caso Práctico: Financiación Mixta para la Construcción de un Centro Comercial _____	359
2. Caso Práctico: Utilización de Derivados para Mitigar el Riesgo Financiero _____	360
3. Caso Práctico: Leasing Financiero para la Adquisición de Maquinaria de Construcción _____	360
<b>PARTE QUINTA _____</b>	<b>363</b>
Normativas Internacionales y Tendencias Futuras _____	363
<b>Capítulo 18: Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Aplicables _____</b>	<b>363</b>
1. Resumen de las NIIF Relevantes para el Sector _____	363
1. NIIF 15: Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes _____	363
2. NIIF 16: Arrendamientos _____	364
3. NIIF 9: Instrumentos Financieros _____	365
2. Adaptación de las NIIF en Diferentes Países de Latinoamérica _____	366
3. Diferencias entre Normativas Locales y NIIF _____	366
4. Impacto de las NIIF en la Presentación de Estados Financieros _____	367
5. Casos de Estudio Internacionales _____	368
1. Caso de Estudio: Adopción de NIIF en una Constructora Multinacional _____	368
2. Caso de Estudio: Diferencias en el Reconocimiento de Costes entre Normativas Locales y NIIF _____	369
6. Desafíos en la Implementación de las NIIF _____	369
<b>Capítulo 19: Innovación y Tecnologías en Contabilidad _____</b>	<b>372</b>
1. Digitalización y Automatización de Procesos Contables _____	372
2. Uso de Software Especializado y Sistemas ERP _____	374
3. Tecnologías Emergentes: BIM, Blockchain y Big Data _____	375
4. Seguridad de la Información y Protección de Datos _____	376
5. Impacto de la Tecnología en la Profesión Contable _____	378
6. Casos Prácticos de Innovación Tecnológica _____	379
1. Caso de Estudio: Implementación de un Sistema ERP Completo _____	379
2. Caso de Estudio: Uso de Blockchain para Contratos Inteligentes _____	380



7. Retos de la Implementación Tecnológica _____	380
8. Futuro de la Contabilidad en el Sector de la Construcción _____	381
<b>Capítulo 20: Sostenibilidad y Responsabilidad Social _____</b>	<b>382</b>
1. Contabilidad Ambiental y Sostenibilidad Financiera _____	382
2. Informes de Sostenibilidad y Estándares ESG _____	383
3. Responsabilidad Social Corporativa en el Sector _____	384
4. Contabilización de Proyectos Sostenibles y Energías Renovables _____	386
5. Tendencias en Inversión Responsable _____	387
6. Casos Prácticos de Sostenibilidad _____	388
1. Caso de Estudio: Construcción de un Edificio Eficiente Energéticamente _____	388
2. Caso de Estudio: Programa de Reciclaje en una Constructora _____	388
7. Importancia Estratégica de la Sostenibilidad _____	389
8. Integración de la Sostenibilidad en la Contabilidad _____	390
9. Retos y Oportunidades de la Responsabilidad Social _____	390
10. Sostenibilidad y Futuro del Sector de la Construcción _____	390
<b>Capítulo 21: Gestión de Riesgos y Compliance _____</b>	<b>392</b>
1. Identificación y Evaluación de Riesgos en el Sector _____	392
2. Controles Internos y Auditoría _____	393
3. Cumplimiento Normativo y Ético _____	394
4. Herramientas para la Gestión de Riesgos _____	396
5. Compliance y Cultura Organizacional _____	398
<b>Capítulo 22: Formación y Desarrollo Profesional en Contabilidad. _____</b>	<b>400</b>
1. Importancia de la Formación Continua en Contabilidad _____	400
2. Certificaciones Profesionales Internacionales _____	401
3. Habilidades y Competencias Clave _____	402
4. Recursos y Programas de Formación _____	404
5. Tendencias en Educación y Desarrollo Profesional _____	405
6. Redes Profesionales y Asociaciones Sectoriales _____	406
<b>PARTE SEXTA _____</b>	<b>409</b>
<b>Casos prácticos de la Contabilidad en el Sector Inmobiliario y de la Construcción _____</b>	<b>409</b>
<b>Capítulo 23: Casos prácticos de la Contabilidad en el Sector Inmobiliario y de la Construcción _____</b>	<b>409</b>
<b>Caso práctico 1. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS. Gestión de existencias en una promotora inmobiliaria pequeña. _____</b>	<b>409</b>
Causa del Problema _____	409
Soluciones Propuestas _____	410
Reestructuración del Sistema Contable _____	410
Capacitación del Personal Contable _____	410
Consecuencias Previstas _____	410
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	411
Lecciones Aprendidas _____	411
<b>Caso práctico 2. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS. _____</b>	





<b>Contabilización de preventas y anticipos de clientes.</b>	<b>412</b>
Causa del Problema	412
Soluciones Propuestas	412
Reclasificación de Anticipos en Pasivos	412
Implementación de un Sistema de Reconocimiento Proporcional de Ingresos	412
Consecuencias Previstas	413
Resultados de las Medidas Adoptadas	413
Lecciones Aprendidas	414
<b>Caso práctico 3. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS. Análisis de desviaciones presupuestarias en un proyecto de construcción.</b>	<b>415</b>
Causa del Problema	415
Soluciones Propuestas	415
Implementación de un Sistema de Control Presupuestario	415
Capacitación del Personal en Gestión de Costes	415
Consecuencias Previstas	416
Resultados de las Medidas Adoptadas	416
Lecciones Aprendidas	417
<b>Caso práctico 4. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS. Valoración de activos inmobiliarios para la venta.</b>	<b>418</b>
Causa del Problema	418
Soluciones Propuestas	418
Actualización del Método de Valoración de Activos	418
Evaluación de Descuentos y Estrategias de Marketing	418
Consecuencias Previstas	419
Resultados de las Medidas Adoptadas	419
Lecciones Aprendidas	420
<b>Caso práctico 5. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS. Reconocimiento de ingresos en contratos de construcción a largo plazo.</b>	<b>421</b>
Causa del Problema	421
Soluciones Propuestas	421
Implementación del Método del Porcentaje de Realización para el Reconocimiento de Ingresos	421
Revisión del Presupuesto y Control de Costes	421
Consecuencias Previstas	422
Resultados de las Medidas Adoptadas	422
Lecciones Aprendidas	423
<b>Caso práctico 6. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS. Contabilización de costes indirectos de obra en proyectos de construcción.</b>	<b>424</b>
Causa del Problema	424
Soluciones Propuestas	424
Creación de Centros de Costes para la Asignación de Costes Indirectos	424
Implementación de un Software de Gestión de Costes	424
Consecuencias Previstas	425
Resultados de las Medidas Adoptadas	425
Lecciones Aprendidas	426
<b>Caso práctico 7. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS. Tratamiento contable de la capitalización de gastos financieros en una promoción inmobiliaria.</b>	<b>427</b>
Causa del Problema	427
Soluciones Propuestas	427
Capitalización Correcta de los Gastos Financieros Vinculados a la Promoción	427
Revisión y Ajuste Retrospectivo de los Estados Financieros	427
Consecuencias Previstas	428
Resultados de las Medidas Adoptadas	428
Lecciones Aprendidas	429
<b>Caso práctico 8. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS.</b>	



<b>Reconocimiento del deterioro de activos inmobiliarios en construcción.</b>	<b>430</b>
Causa del Problema	430
Soluciones Propuestas	430
Realización de Pruebas de Deterioro de Activos Inmobiliarios en Construcción	430
Revaluación Periódica de Activos en Proyectos con Riesgo de Mercado	430
Consecuencias Previstas	431
Resultados de las Medidas Adoptadas	431
Lecciones Aprendidas	432
<b>Caso práctico 9. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS.</b>	
<b>Imputación de costes a proyectos específicos y análisis de rentabilidad.</b>	<b>433</b>
Causa del Problema	433
Soluciones Propuestas	433
Implementación de un Sistema de Costeo por Proyectos	433
Análisis Mensual de Rentabilidad por Proyecto	433
Consecuencias Previstas	434
Resultados de las Medidas Adoptadas	434
Lecciones Aprendidas	435
<b>Caso práctico 10. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS.</b>	
<b>Contabilización de las preventas de unidades inmobiliarias antes de la finalización del proyecto.</b>	<b>436</b>
Causa del Problema	436
Soluciones Propuestas	436
Ajuste en el Reconocimiento de Ingresos por Preventas	436
Creación de una Cuenta de Pasivos para los Anticipos de Clientes	436
Consecuencias Previstas	437
Resultados de las Medidas Adoptadas	437
Lecciones Aprendidas	438
<b>Caso práctico 11. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS.</b>	
<b>Tratamiento contable de las permutas de terrenos.</b>	<b>439</b>
Causa del Problema	439
Soluciones Propuestas	439
Aplicación del Tratamiento Contable Correcto para Permutas de Terrenos	439
Capacitación del Equipo Contable en Normativa Aplicable a Permutas y Operaciones No Monetarias	440
Consecuencias Previstas	440
Resultados de las Medidas Adoptadas	440
Lecciones Aprendidas	441
<b>Caso práctico 12. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS.</b>	
<b>Reconocimiento de ingresos en contratos con cláusulas de revisión de precios.</b>	<b>442</b>
Causa del Problema	442
Soluciones Propuestas	442
Establecimiento de un Procedimiento de Actualización para los Ingresos con Revisión de Precios	442
Implementación de un Sistema de Análisis y Revisión de Proyecciones de Costes	443
Consecuencias Previstas	443
Resultados de las Medidas Adoptadas	444
Lecciones Aprendidas	444
<b>Caso práctico 13. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS. Registro y contabilización de las obras en curso en un proyecto inmobiliario.</b>	<b>445</b>
Causa del Problema	445
Soluciones Propuestas	445
Capitalización Correcta de las Obras en Curso	445
Implementación de un Sistema de Control y Supervisión de Costes en Obras en Curso	445
Consecuencias Previstas	446
Resultados de las Medidas Adoptadas	446
Lecciones Aprendidas	447



<b>Caso práctico 14. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS.</b>	
<b>Detección y contabilización de deterioro en activos inmobiliarios terminados.</b>	<b>448</b>
Causa del Problema	448
Soluciones Propuestas	448
Realización de Pruebas de Deterioro para Determinar el Valor Razonable del Activo	448
Implementación de un Proceso de Monitoreo del Valor de Mercado	449
Consecuencias Previstas	449
Resultados de las Medidas Adoptadas	449
Lecciones Aprendidas	450
<b>Caso práctico 15. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS.</b>	
<b>Contabilización de inversiones inmobiliarias para arrendamiento.</b>	<b>451</b>
Causa del Problema	451
Soluciones Propuestas	451
Reclasificación del Edificio como Inversión Inmobiliaria	451
Implementación de un Sistema de Registro Separado para Ingresos por Arrendamiento	451
Consecuencias Previstas	452
Resultados de las Medidas Adoptadas	452
Lecciones Aprendidas	453
<b>Caso práctico 16. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS.</b>	
<b>Tratamiento de los costes capitalizables en promociones inmobiliarias.</b>	<b>454</b>
Causa del Problema	454
Soluciones Propuestas	454
Reclasificación y Capitalización de los Costes Attribuíbles a la Promoción	454
Implementación de un Protocolo de Identificación y Clasificación de Costes Capitalizables	455
Consecuencias Previstas	455
Resultados de las Medidas Adoptadas	456
Lecciones Aprendidas	456
<b>Caso práctico 17. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS.</b>	
<b>Reconocimiento de ingresos en ventas de inmuebles con cláusulas de financiación diferida.</b>	<b>457</b>
Causa del Problema	457
Soluciones Propuestas	457
Reconocimiento Proporcional de los Ingresos según el Cobro	457
Creación de una Cuenta de Ingresos Diferidos	458
Consecuencias Previstas	458
Resultados de las Medidas Adoptadas	459
Lecciones Aprendidas	459
<b>Caso práctico 18. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS.</b>	
<b>Contabilización de los anticipos recibidos por clientes en promociones inmobiliarias.</b>	<b>460</b>
Causa del Problema	460
Soluciones Propuestas	460
Reclasificación de los Anticipos como Pasivos	460
Implementación de un Proceso de Seguimiento de Anticipos y Progresos de la Obra	460
Consecuencias Previstas	461
Resultados de las Medidas Adoptadas	461
Lecciones Aprendidas	462
<b>Caso práctico 19. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS.</b>	
<b>Contabilización de los costes de urbanización en proyectos de desarrollo de terrenos.</b>	<b>463</b>
Causa del Problema	463
Soluciones Propuestas	463
Reclasificación y Capitalización de los Costes de Urbanización	463
Creación de un Protocolo de Clasificación de Costes de Infraestructura y Urbanización	464
Consecuencias Previstas	464
Resultados de las Medidas Adoptadas	465



Lecciones Aprendidas _____	465
<b>Caso práctico 20. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS.</b>	
<b>Tratamiento contable de las provisiones para riesgos específicos en proyectos de construcción.</b> _____	<b>466</b>
Causa del Problema _____	466
Soluciones Propuestas _____	466
Creación de Provisiones para Riesgos Identificados _____	466
Implementación de un Sistema de Monitoreo y Evaluación de Riesgos durante el Proyecto _____	467
Consecuencias Previstas _____	467
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	468
Lecciones Aprendidas _____	468
<b>Caso práctico 21. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS.</b>	
<b>Tratamiento contable de los ingresos por alquiler durante el desarrollo de proyectos inmobiliarios.</b> _____	<b>469</b>
Causa del Problema _____	469
Soluciones Propuestas _____	469
Reclasificación de los Ingresos de Alquiler como Ingresos Diferidos Vinculados al Proyecto _____	469
Implementación de un Proceso de Seguimiento de Ingresos Temporales durante el Desarrollo de Proyectos _____	469
Consecuencias Previstas _____	470
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	470
Lecciones Aprendidas _____	471
<b>Caso práctico 22. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS.</b>	
<b>Contabilización de los costes financieros capitalizables durante la construcción de un proyecto inmobiliario.</b> _____	<b>472</b>
Causa del Problema _____	472
Soluciones Propuestas _____	472
Capitalización de los Costes Financieros durante la Construcción _____	472
Implementación de un Sistema de Seguimiento de Costes Financieros Capitalizables _____	472
Consecuencias Previstas _____	473
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	473
Lecciones Aprendidas _____	474
<b>Caso práctico 23. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS.</b>	
<b>Contabilización de la venta de unidades en proyectos con financiación compartida.</b> _____	<b>475</b>
Causa del Problema _____	475
Soluciones Propuestas _____	475
Reconocimiento Proporcional de los Ingresos según la Participación Financiera _____	475
Creación de una Cuenta de "Ingresos Diferidos por Financiación Compartida" _____	475
Consecuencias Previstas _____	476
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	476
Lecciones Aprendidas _____	477
<b>Caso práctico 24. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS.</b>	
<b>Contabilización de las permutas de terrenos por unidades futuras de un proyecto inmobiliario.</b> _____	<b>478</b>
Causa del Problema _____	478
Soluciones Propuestas _____	478
Aplicación Correcta del Tratamiento Contable de las Permutas según la NIIF _____	478
Establecimiento de un Sistema de Seguimiento y Control de Permutas de Activos _____	478
Consecuencias Previstas _____	479
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	479
Lecciones Aprendidas _____	480
<b>Caso práctico 25. CONTABILIDAD DE INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS.</b>	
<b>Tratamiento contable de las aportaciones de terrenos por parte de socios en proyectos conjuntos.</b> _____	<b>481</b>
Causa del Problema _____	481

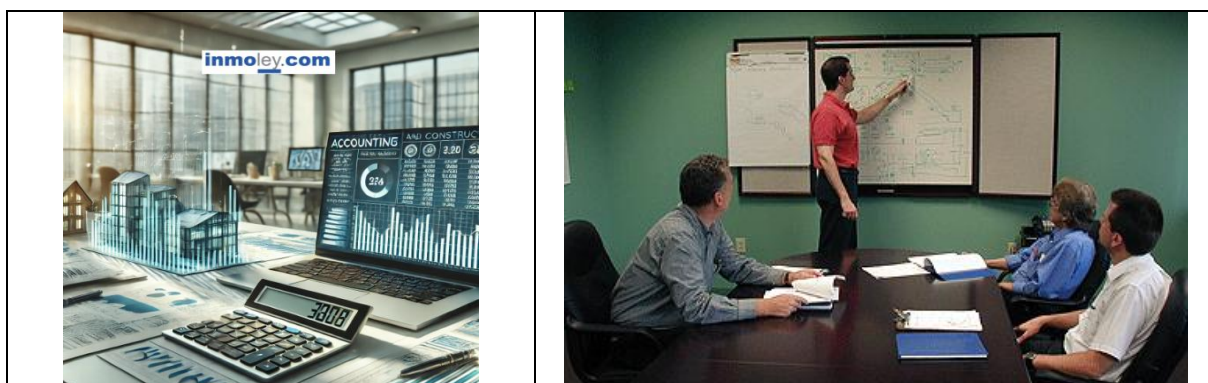


Soluciones Propuestas	481
Reclasificación de la Aportación del Terreno como Capital Contribuido	481
Implementación de un Proceso de Control de las Aportaciones y Participaciones de Socios	481
Consecuencias Previstas	482
Resultados de las Medidas Adoptadas	482
Lecciones Aprendidas	483





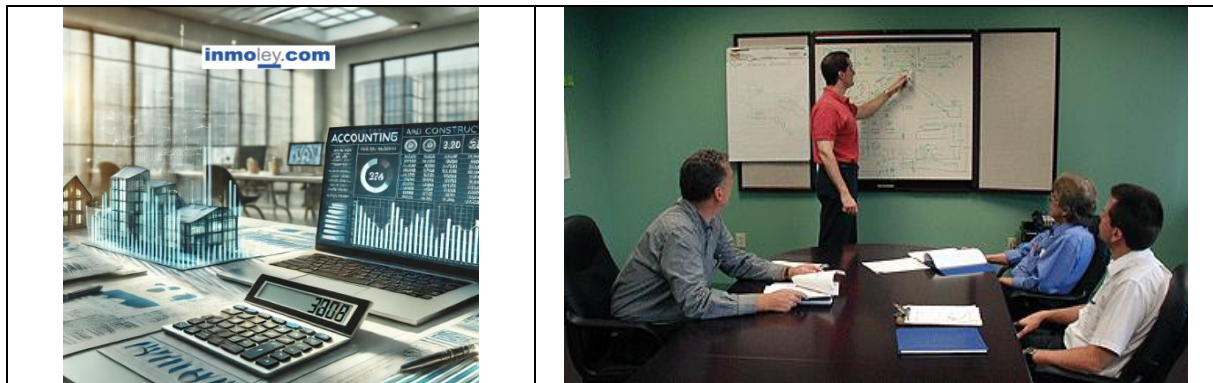
## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- Conocer las cuentas clave y especificaciones del balance general en promoción inmobiliaria.
- Diferenciar entre inmuebles para vender y para alquilar y su tratamiento contable.
- Comprender las particularidades de la contabilidad en empresas constructoras.
- Aprender a contabilizar costes de construcción y contratos específicos del sector.
- Reconocer el momento adecuado para el reconocimiento de ingresos y ganancias en obras.
- Aplicar los principios de contabilidad generalmente aceptados al sector inmobiliario y de la construcción.
- Gestionar la contabilidad de costes y presupuestaria en proyectos inmobiliarios y de construcción.
- Contabilizar activos inmobiliarios, incluyendo valoración, deterioro y amortización.
- Manejar la contabilidad de arrendamientos según el PGC y la NIIF 16.
- Utilizar herramientas y software especializado en contabilidad para el sector.
- Aplicar normativas internacionales y adaptaciones sectoriales del Plan General Contable.
- Resolver casos prácticos de contabilidad en inmobiliarias y constructoras.



## Introducción



### La Importancia de la Contabilidad en Inmobiliarias y Constructoras

En el competitivo mundo del sector inmobiliario y de la construcción, una gestión financiera sólida es esencial para el éxito y la sostenibilidad de las empresas. La contabilidad en inmobiliarias y constructoras no solo se encarga de registrar las transacciones financieras, sino que también proporciona información crucial para la toma de decisiones estratégicas, el control de costes y la planificación de proyectos.

Es esencial explorar la importancia de la contabilidad especializada en este sector y cómo puede marcar la diferencia entre el éxito y el fracaso de un proyecto.

¿Por Qué es Crucial la Contabilidad en el Sector Inmobiliario y de la Construcción?

#### Complejidad de los Proyectos

Los proyectos inmobiliarios y de construcción suelen ser complejos y de larga duración, involucrando múltiples etapas, desde la adquisición de terrenos hasta la entrega final. Una contabilidad precisa permite:

- Seguimiento detallado de costes: Materiales, mano de obra, subcontratas y otros gastos.
- Control presupuestario: Comparar los costes reales con los presupuestados para identificar desviaciones.
- Gestión de ingresos: Reconocer ingresos de manera adecuada, especialmente en contratos a largo plazo.



## Especificidades Contables

La contabilidad en este sector tiene particularidades, como:

- Contabilidad por proyectos: Cada proyecto puede considerarse como una unidad contable independiente.
- Reconocimiento de ingresos y gastos: Según el avance de la obra o la finalización del contrato.
- Gestión de existencias: Valoración de terrenos, obras en curso y promociones inmobiliarias.

## Toma de Decisiones Estratégicas

Una buena contabilidad proporciona información esencial para:

- Evaluar la rentabilidad de proyectos.
- Identificar oportunidades de mejora y ahorro.
- Planificar inversiones y financiamiento.
- Principales Aspectos de la Contabilidad en Inmobiliarias y Constructoras

## Plan de Cuentas Específico

Es fundamental contar con un plan de cuentas adaptado, que permita:

- Distinguir entre costes directos e indirectos.
- Registrar operaciones específicas como anticipos de clientes, retenciones de contratos y provisiones.

## Reconocimiento de Ingresos

- Método del porcentaje de realización: Reconocer ingresos y gastos en función del avance de la obra.
- Método del contrato cumplido: Reconocer ingresos al finalizar el proyecto.

## Gestión de Costes

- Costes laborales: Seguimiento de la mano de obra directa e indirecta.
- Costes de materiales: Control de compras y uso eficiente de recursos.
- Costes indirectos: Gastos generales y administrativos asociados al proyecto.

## Control Presupuestario

- Elaboración de presupuestos detallados para cada proyecto.
- Análisis de desviaciones entre lo presupuestado y lo real.
- Ajustes y medidas correctivas para mantener la rentabilidad.





## Beneficios de una Buena Gestión Contable



### Mejora de la Rentabilidad

- Identificar áreas donde se exceden los costes permite implementar acciones correctivas y mejorar los márgenes de beneficio.



### Cumplimiento Normativo

- La contabilidad adecuada asegura el cumplimiento de normativas fiscales y legales, evitando sanciones y problemas legales.

### Mejor Relación con Inversores y Financiadores

- Una contabilidad transparente y precisa genera confianza en inversores y entidades financieras, facilitando el acceso a financiamiento.

### Toma de Decisiones Informadas

- Proporciona información oportuna y relevante para planificar estrategias, evaluar nuevos proyectos y anticipar riesgos.

### Desafíos Comunes y Cómo Superarlos

#### Complejidad de Normativas y Estándares

- Solución: Mantenerse actualizado con las normas contables específicas del sector, como las NIC/NIIF aplicables.

#### Control de Múltiples Proyectos Simultáneos

- Solución: Implementar sistemas contables y de gestión de proyectos que permitan un seguimiento eficiente.

#### Variabilidad de Costes y Plazos

- Solución: Realizar análisis periódicos de costes y ajustar presupuestos según sea necesario.

#### Gestión de Anticipos y Retenciones

- Solución: Contabilizar correctamente los anticipos de clientes y retenciones en contratos para reflejar la situación financiera real.



## Herramientas y Mejores Prácticas



### Software Especializado

- Utilizar software contable adaptado al sector que permita integrar la gestión financiera con el control de proyectos.



### Formación y Capacitación

- Contar con personal capacitado en las particularidades contables del sector inmobiliario y de la construcción.

### Auditorías Internas

- Realizar auditorías periódicas para asegurar la integridad y exactitud de la información contable.

### Comunicación Interdepartamental

Fomentar la colaboración entre el departamento contable y otros departamentos como operaciones, compras y ventas.

La contabilidad en inmobiliarias y constructoras es mucho más que llevar registros financieros; es una herramienta estratégica que influye directamente en el éxito de los proyectos y la salud financiera de la empresa. Una gestión contable eficaz permite optimizar recursos, mejorar la rentabilidad, cumplir con las obligaciones legales y tomar decisiones informadas.

Invertir en una buena gestión contable es invertir en el futuro y crecimiento sostenible de tu empresa en el sector inmobiliario y de la construcción.

¿Estás listo para llevar la contabilidad de tu empresa al siguiente nivel?

- Implementa sistemas y prácticas contables especializadas.
- Capacita a tu equipo en las particularidades del sector.
- ¡Asegura el éxito financiero de tus proyectos y destaca en el mercado!