



CURSO/GUÍA PRÁCTICA SABER LEER UN BALANCE SIN SER CONTABLE

**ESENCIAL PARA INMOBILIARIAS Y
CONSTRUCTORAS**





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?.....	14
PARTE PRIMERA	16
Introducción a la comprensión de los balances de inmobiliarias y constructoras.....	16
Capítulo 1. Introducción a la comprensión de los balances de inmobiliarias y constructoras.	16
1. ¿Por qué es crucial entender un balance en el sector inmobiliario y de la construcción?	17
2. ¿Cómo aprovechar al máximo esta guía?	17
3. Supuestos y mitos sobre la contabilidad	17
Capítulo 2. Fundamentos de la Contabilidad.....	19
1. Entendiendo el lenguaje de los números.....	19
a. La contabilidad se conoce a menudo como el "lenguaje de los negocios"	19
b. Superando el temor a los balances: Próximos pasos	19
c. El papel del aprendizaje continuo en la comprensión financiera	20
2. Balance General: ¿Qué es y qué no es?	21
3. Componentes clave del balance general	21
Activos	21
Pasivos	21
Patrimonio neto	21
4. Terminología contable básica	22
Activo Corriente	22
Activo No Corriente	22
Pasivo Corriente	22
Pasivo No Corriente.....	22
Patrimonio Neto	22
Depreciación.....	22
Amortización	23
Capítulo 3. Profundizando en el Balance General.....	24
1. Activos: Más allá del efectivo y los edificios	24
Ejemplo	24
2. Pasivos: ¿Deudas o compromisos?	25
Ejemplo	25
3. Patrimonio neto: La verdadera riqueza de la empresa.....	25
Ejemplo	25
4. Caso práctico: Identificando activos, pasivos y patrimonio neto	25
Capítulo 4. ¿Cómo entender un balance sin ser contable?.....	27
1. El balance nos cuenta lo que está sucediendo en la empresa.....	27
a. La situación patrimonial de la empresa (bienes, derechos y obligaciones).	27
Bienes.....	27
Derechos	27



Obligaciones.....	27
b. Activo (bienes y derechos). Pasivo (obligaciones).....	28
ACTIVO	28
Inmovilizado	28
Existencias	28
Realizable.....	28
Disponible.....	28
PASIVO	28
Fondos Propios	28
Exigible a Largo Plazo.....	28
Exigible a Corto Plazo	28
c. Ejemplo.....	29
2. Criterios básicos para evaluar si la empresa está evolucionando adecuadamente.	29
a. Crecimiento del activo	29
Ejemplo	29
b. Crecimiento de los fondos propios.....	30
Ejemplo	30
c. Reducción del pasivo	30
Ejemplo	30
d. Relación entre el activo y el pasivo	30
e. Relación entre el exigible a corto plazo y el disponible.....	30
Ejemplo	30
3. El activo circulante tiene que ser mayor que el exigible a corto plazo.	31
¿Cuánto mayor debería ser?	31
Ejemplo.....	31
4. ¿Qué peso deben tener los fondos propios en el pasivo?	32
5. Fondo de Maniobra.....	33
a. Definición de Fondo de Maniobra	33
Ejemplo de Fondo de Maniobra.....	33
b. Fondo de Maniobra Cero	34
Ejemplo	34
c. Fondo de Maniobra Positivo.....	34
Ejemplo	34
d. Fondo de Maniobra Negativo.....	34
Ejemplo	34
e. El flujo de caja es crucial para determinar el signo del fondo de maniobra.	35
Ejemplo	35
f. Fondo de Maniobra y Periodo Medio de Maduración	35
Ejemplo	35
6. Las fórmulas para saber leer un balance.	36
Liquidez General.....	36
Solvencia	36
Tesorería.....	36
Nivel de Endeudamiento	37
Calidad de la Deuda.....	37
Financiación de Inversiones	37
Autonomía Financiera	37
Capítulo 5. Práctica de los conceptos básicos de la contabilidad para que se entiendan. ..	38
1. Conceptos básicos de contabilidad para que se entiendan.	38



Patrimonio.....	38
Balance de situación.....	38
Cuenta de Pérdidas y Ganancias	38
2. Análisis económico financiero de una inmobiliaria.....	39
a. Fondo de Maniobra	39
b. Ratios económico financieros	39
Ratio de liquidez.....	39
Ratio de disponibilidad	39
Ratio de endeudamiento	39
Ratio de calidad de la deuda	39
Ratio de garantía.....	39
Rentabilidad Económica.....	39
Rentabilidad Financiera	39
3. Análisis económico financiero de una inmobiliaria.....	40
Análisis de balance de situación	40
Análisis de la cuenta de pérdidas y ganancias.....	40
Análisis de ratios financieros	40
Análisis del flujo de caja	40
Análisis de inversiones en propiedades	40
Análisis de riesgo de crédito.....	40
Análisis del entorno de mercado.....	41
Análisis estratégico.....	41
4. Ratios económico - financieros.....	41
a. Fondo de Maniobra	41
Ejemplo	41
b. Ratios económico financieros con EJEMPLOS	41
Ratio de liquidez.....	42
Ratio de disponibilidad	42
Ratio de endeudamiento	42
Ratio de calidad de la deuda	42
Rentabilidad Económica.....	42
Ratio de Garantía	43
Rentabilidad Financiera	43
5. Ratio de liquidez	43
6. Fondo de Maniobra.....	44
PARTE SEGUNDA.....	45
El análisis contable.	45
Capítulo 6. El Análisis contable.....	45
1. Examen de las cuentas anuales.....	45
a. Balance	45
b. Cuenta de Pérdidas y Ganancias	45
c. Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	46
d. Estado de Flujos de Efectivo.....	46
e. Memoria	46
2. Caso práctico de análisis contable.	46
Informe de Auditoría.....	46
Estados Financieros.....	47



Cuenta de Pérdidas y Ganancias	47
Estado de Flujos de Efectivo	47
Informe de Gestión	47
3. Casos prácticos del Informe de Auditoría	48
Informe Limpio	48
Informe con Salvedades	48
Informe Desfavorable o Negación de Opinión	48
4. Estados Financieros.....	49
a. Balance	49
b. Cuenta de Pérdidas y Ganancias	50
c. Estado de Flujos de Efectivo	52
Actividades de Operación	52
Actividades de Inversión	53
Actividades de Financiación	53
d. Memoria	54
Políticas contables	54
Información adicional	54
Segmentación	55
Riesgos y contingencias	55
Propuesta de distribución del beneficio	55
e. Informe de Gestión.....	56
Evolución del negocio	56
Análisis de la situación actual	56
Perspectivas futuras.....	56
Actividades de Investigación y Desarrollo (I+D).....	56
Adquisición de acciones propias	56
Eventos posteriores al cierre	57
f. Informe de los Administradores.....	57
Factores que influyen en la rentabilidad	57
Cambios en el entorno y respuesta de la empresa	58
Política de inversión	58
Política de dividendos	58
Fuentes de financiación	58
Gestión del riesgo	58
g. Informes sobre Generación y Reparto del Valor Añadido, Informes Medioambientales, etc.	58
Informe sobre Generación y Reparto del Valor Añadido.....	59
Informe Medioambiental.....	59
5. Claves del análisis contable.	59
Liquidez	59
Riesgo y solvencia.....	60
Rentabilidad	60
6. Metodología e Instrumentos de Análisis.	60
a. Fases esenciales.....	60
Recogida de datos.....	60
Inspección de los Estados Contables	61
Elaboración de los datos	61
Interpretación de los datos.....	61
Formulación de hipótesis.....	61
Diagnóstico	61
b. Instrumentos que se utilizan en el análisis contable.....	61
Diferencias en Valores Absolutos	61



Fondo de Rotación	61
Valor del margen bruto comercial	61
Ratios	62
7. Análisis de la estructura empresarial.	62
a. Análisis de la Estructura Empresarial.....	62
Estructura Económica (Activo).....	62
Estructura Financiera (Patrimonio neto y Pasivo).....	62
b. Metodología de análisis de las estructuras económicas y financiera.	63
Valores Absolutos	63
Números Relativos	63
Números Índice	63
8. Impacto de los gastos de personal.	63
a. Ventas por Trabajador.....	63
b. Ventas en relación a los Gastos de Personal	63
c. Gastos de Personal por Trabajador	64
9. Recuperación de las Inversiones.	64
Amortización acumulada / Activo fijo bruto	64
Activo fijo neto/Gasto de Amortización	65
Gasto de Amortización/Activo Fijo Bruto.....	65
10. Los ciclos empresariales. El Fondo de Rotación.	66
11. Análisis de la solvencia total.	67
12. Análisis de la Autonomía Financiera. Análisis de la solvencia total.....	68
13. Estado de Flujos de Efectivo (EFE)	70
Importancia de la Gestión de la Tesorería	70
Objetivo del EFE	71
Actividades de Explotación.....	71
Actividades de Inversión	71
Actividades de Financiación	71
Análisis del EFE	71
Interrelación de los Componentes del EFE.....	71
14. Análisis de la relación entre Flujos de Efectivo de las actividades de explotación (TGO), Efectivo procedente de las operaciones (EPO) ó Efectivo procedente de la explotación (EPE). Flujos de Efectivo de las actividades de inversión (TGI).....	73
Fase de lanzamiento o arranque	73
Fase de crecimiento	73
Fase de madurez	73
Fase de declive	74
15. Tesorería Generada por las Operaciones (rentabilidad y liquidez).....	74
Reducir costes	74
Aumentar el volumen de inversiones	74
Modificar la política financiera de cobros y pagos.....	75
Reestructuración de la deuda	75
16. La rentabilidad empresarial.....	75
Margen	75
Rotación	75
Solvencia	76
Endeudamiento.....	76



17. Análisis de la Rentabilidad Económica.	76
18. Análisis de la Rentabilidad Financiera.	77
19. Análisis de la Rentabilidad Integral.	78
Margen	79
Rotación	79
Solvencia	79
Endeudamiento	79
PARTE TERCERA	80
Análisis financiero.	80
Capítulo 7. Análisis Financiero de un balance sin ser contable.	80
1. Fondo de Maniobra.	80
Ejemplo	80
2. Correlación entre activo y pasivo.	81
a. Situación de Estabilidad Financiera	81
b. Situación Financiera Corriente	81
c. Situación de Inestabilidad Financiera	81
d. Situación de Inestabilidad Financiera Grave	81
3. Análisis Financiero a Corto Plazo (liquidez)	82
4. Ratio de Circulante.	82
Ejemplo	82
5. Prueba del Ácido.	83
Ejemplo	83
6. Ratio de tesorería.	83
Ejemplo	84
7. Análisis Financiero a Largo Plazo (solvencia)	84
Ratio de Endeudamiento	84
Ratio de Solvencia	84
Ratio de Rentabilidad	84
Ratio de Rotación de Activos	85
8. Análisis Estático de la solvencia	85
a. Ratio de Endeudamiento General	85
Ejemplo	85
b. Ratio de Autonomía Financiera	85
Ejemplo	85
c. Ratio de Estabilidad	86
Ejemplo	86
d. Ratio de Garantía	86
Ejemplo	86
9. Análisis Dinámico de la Solvencia	86
a. Ratio de Cobertura de Gastos Financieros	86
Ejemplo	86
b. Cash-flow económico	87
Ejemplo	87
c. EBITDA (Beneficios Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización)	88



Ejemplo	88
Capítulo 8. La planificación financiera. Análisis del Balance (rentabilidad y solvencia).	89
1. La planificación financiera.	89
a. Planificación Financiera	89
Ejemplo	89
b. Control.....	90
Ejemplo	90
2. Fundamentos de la Planificación Financiera	90
Objetivos	90
Cursos de acción.....	90
Recursos	91
Implementación del plan.....	91
3. Características de la planificación financiera.	91
a. Definición de los objetivos financieros a corto y largo plazo.	91
b. Establecimiento de políticas financieras.	91
c. Desarrollo de procedimientos que faciliten la implementación de estas políticas financieras.	92
4. Previsiones financieras en función de las ventas estimadas.	92
a. En base al porcentaje sobre ventas.	92
b. En base al presupuesto de Tesorería.	94
5. Elementos que componen un presupuesto de tesorería.	95
a. Los flujos de entrada	95
b. Los flujos de salida.....	95
6. La planificación financiera y la técnica contable.	96
a. Modelos contables	96
b. Modelos de optimización y simulación	96
7. Análisis del balance (rentabilidad y solvencia).	97
a. El balance.....	97
Ejemplo	97
b. Composición del activo	98
Inmovilizado.....	98
Realizable	98
Disponibles.	99
c. Composición del Pasivo	99
Recursos propios o no exigibles	99
Exigible a largo plazo.....	99
Exigible a corto plazo	100
8. Análisis del Balance (rentabilidad y solvencia).	100
a. Rentabilidad.....	100
b. Rentabilidad económica	100
c. Rentabilidad financiera	101
d. Solvencia.....	101
e. Origen y Aplicación de Fondos	101
f. Gráficos	101
9. Caso práctico de análisis de la rentabilidad	102
Rentabilidad Económica	102
Rentabilidad Financiera.....	103
Rentabilidad por Dividendos	103



10. Caso práctico de análisis de la solvencia.....	103
11. Caso práctico de análisis mediante ratios.....	104
a. Financiación de Activo Fijo	104
b. Financiación de activo circulante	105
c. Solvencia total	105
d. Solvencia a corto	105
e. Tesorería.....	106
PARTE CUARTA	107
Ciclo contable: la “radiografía” en movimiento (la vida contable de la empresa).	107
Capítulo 9. Ciclo contable: la “radiografía” en movimiento (la vida contable de la empresa).	107
1. Caso práctico del ciclo contable: la vida contable de la empresa.....	107
2. Caso práctico de las fases del Balance de situación inicial.....	108
Balance de situación inicial	108
Asiento de apertura de la contabilidad	108
Registro de las operaciones del ejercicio	109
Balance de comprobación	109
Regularización contable.....	109
Determinación del resultado del ejercicio	109
Balance de la situación final	109
Asiento de cierre de la contabilidad.....	109
3. Balance de situación.	110
4. Cuenta de pérdidas y ganancias.....	110
5. La memoria.....	111
PARTE QUINTA	113
El Balance en inmobiliarias y constructoras.	113
Capítulo 10. El Balance en el Sector Inmobiliario	113
1. Activos inmobiliarios: Tipos y cómo se reflejan	113
Ejemplo	113
2. Pasivos en el sector inmobiliario	114
Ejemplo	114
3. Patrimonio neto en empresas inmobiliarias.....	114
Ejemplo	114
4. Caso práctico: Balance de una empresa inmobiliaria real	114
Capítulo 11. El Balance en el Sector de la Construcción	116
1. Activos en empresas constructoras: ¿Solo maquinaria y materiales?	116
a. Efectivo en el banco	116
b. Cuentas por cobrar.....	116
c. Inventario.....	116
d. Maquinaria y equipo	117
e. Propiedades y terrenos	117



f. Ejemplo	117
2. Pasivos en el sector de la construcción	117
Ejemplo	117
3. Patrimonio neto en empresas constructoras	118
Ejemplo	118
4. Caso práctico: Balance de una empresa constructora real	118
Capítulo 12. Casos Prácticos Adicionales	120
1. Caso de estudio: Balance de una inmobiliaria en expansión	120
2. Caso de estudio: Balance de una constructora con problemas de flujo de efectivo	121
3. Caso de estudio: Balance de una inmobiliaria en situación de quiebra	121
Capítulo 13. Herramientas y Técnicas para Analizar un Balance en inmobiliarias y constructoras.....	123
1. Ratios contables esenciales y su interpretación.....	123
a. Ratio de liquidez corriente	123
b. Ratio de endeudamiento.....	123
c. Rentabilidad sobre el patrimonio (ROE)	123
2. ¿Cómo identificar signos de alarma en el balance?.....	124
3. Tendencias y análisis comparativo: ¿Cómo ver más allá de los números?	124
4. Caso práctico: Análisis de ratio y tendencias en casos reales	124
Capítulo 14. Casos prácticos de análisis de balances de inmobiliarias y constructoras.	125
Caso práctico 1: Empresa de construcción "ConstruRápido"	125
Caso práctico 2: Inmobiliaria "Casas Bonitas"	127
Caso práctico 3: Promotora "EdificaAlto"	128
Caso práctico 4: Constructora "ObraMaestra"	129
Caso Práctico 5: Inmobiliaria "BuenasVistas"	130
Caso Práctico 6: Constructora "Edificios Verdes"	131
Caso Práctico 7: Empresa de Inmuebles "Inversiones Seguras"	132
Caso Práctico 8: Empresa Constructora "ArquiEstilo"	133
Caso práctico 9: Inmobiliaria "City Skyline"	134
PARTE SEXTA	135
El análisis especializado de los balances de inmobiliarias y constructoras.....	135
Capítulo 15. El Inventario y el Balance de Situación	135
1. El inventario y el balance de situación son herramientas indispensables para el control y la gestión	135
2. El inventario	136
Ejemplo.....	136



3. El balance de situación: lo que se tiene y lo que se debe en una fecha concreta	136
Ejemplo.....	137
3. Caso práctico. ¿Cómo hace una promotora inmobiliaria el inventario y el balance de situación?	137
Capítulo 16. Las transacciones y su repercusión en el balance de situación	140
1. Proceso básico de análisis para registrar adecuadamente los asientos contables en el libro diario	140
a. Identifica la transacción.....	140
b. Determina las cuentas afectadas	140
c. Clasifica las cuentas	140
d. Registra la transacción	141
e. Ejemplo.....	141
2. Operaciones propias de la dinámica de un negocio y los sucesivos cambios que provocan en el balance de situación del mismo	141
a. Cuestiones básicas para el registro de las operaciones y la interpretación del balance	141
b. Registro de las operaciones, obtención del balance de situación de tres magnitudes y análisis del mismo.....	142
c. Registro de las operaciones y obtención del balance de situación de cinco magnitudes	142
3. El libro mayor	143
Capítulo 17. Las transacciones y su repercusión en el balance de situación y en la cuenta de pérdidas y ganancias	144
1. La duración del ejercicio contable.....	144
2. El balance y la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo anual	144
3. Los conceptos de ingreso y gasto	145
4. El principio del devengo. En contabilidad, ingreso no es lo mismo que cobro y gasto no es lo mismo que pago	145
5. Transacciones en un periodo trimestral	145
6. Caso práctico. El balance y la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo anual	145
7. Los conceptos de ingreso y gasto	146
8. Caso práctico del principio del devengo. En contabilidad, ingreso no es lo mismo que cobro y gasto no es lo mismo que pago	146
9. Práctica de las transacciones en un periodo trimestral	146
10. Caso práctico de asiento contable para la compra del terreno	147
Capítulo 18. Las transacciones y su repercusión en el balance de situación y en la cuenta de pérdidas y ganancias. El estado de flujos de efectivo.	149
1. Las empresas comerciales y su almacén de mercancía. Conceptos contables básicos	149
2. La contabilidad de las existencias	149
3. Caso práctico para la compra y venta de materiales.	150
4. El estado de flujos de efectivo	150



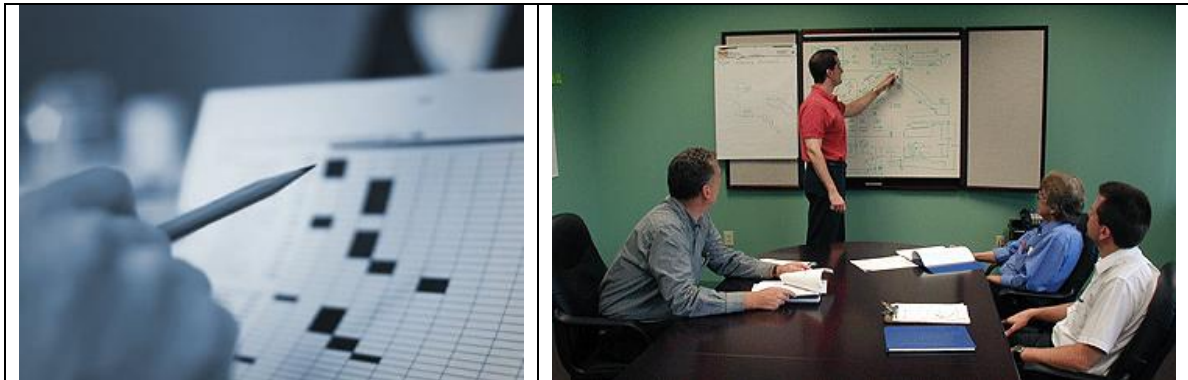
5. La amortización de los inmovilizados y su efecto en el balance y en el resultado.....	151
6. El impuesto sobre el beneficio.....	151
7. Las amortizaciones y el impuesto sobre el beneficio	151
8. Caso práctico de las amortizaciones y el impuesto sobre el beneficio en Promotora Inmobiliaria ABC.....	151
9. Caso práctico de asiento contable para la venta de una propiedad	152
10. Caso práctico de asiento contable para la compra de una propiedad por parte de Promotora Inmobiliaria ABC.....	152
a. Los asientos contables.....	152
b. Estado de flujos de efectivo básico para Promotora Inmobiliaria ABC	153
Actividades de operación.....	153
Actividades de inversión	153
Actividades de financiación	153
Impuesto sobre el beneficio	153
11. Caso práctico de asientos contables de inversión de inmobiliarias.....	153
Capítulo 19. Las transacciones y su repercusión en el balance de situación y en la cuenta de pérdidas y ganancias.	155
1. Las empresas comerciales y su almacén de mercancía. Conceptos contables básicos	155
2. La contabilidad de las existencias en una Promotora Inmobiliaria	155
3. El estado de flujos de efectivo	156
4. La amortización de los inmovilizados y su efecto en el balance y en el resultado.....	156
5. El impuesto sobre el beneficio.....	156
6. Las amortizaciones y el impuesto sobre el beneficio en Promotora Inmobiliaria ABC	156
Capítulo 20. Las transacciones y su repercusión en el balance de situación, en la cuenta de pérdidas y ganancias y en el estado de flujos de efectivo.....	157
1. Las provisiones: son deudas actuales, si bien con alguna indeterminación	157
2. Las contingencias: no son deudas actuales.....	157
3. El deterioro de valor de los activos	158
4. Ingresos procedentes de activos no corrientes e ingresos excepcionales.....	158
5. Pérdidas procedentes de activos no corrientes y gastos excepcionales	158
6. Ingresos y gastos financieros	158
7. Caso práctico de provisiones como son deudas actuales, si bien con alguna indeterminación en una promotora inmobiliaria.	158
Las contingencias: no son deudas actuales	159
El deterioro de valor de los activos	159
8. Los gastos de personal	160
Ejemplo de contabilización de los gastos de personal	160
9. El impuesto sobre el valor añadido (IVA)	161



Ejemplo de contabilización del IVA:	161
10. Las retenciones sufridas al percibir intereses o dividendos	161
Caso práctico de contabilización de las retenciones sufridas al percibir intereses o dividendos	161
11. El resultado conocido como EBITDA.....	162
Caso práctico de contabilización dl resultado conocido como EBITDA.....	162
ANEXO.....	164
Glosario con ejemplos de Términos Contables	164
Pasivo	164
Patrimonio neto	164
Ingresos	164
Gastos.....	164
Depreciación.....	165
Amortización	165
Provisiones	165
Inventario	165
Cuentas por cobrar.....	165
Cuentas por pagar	166
Capital de trabajo	166
Flujo de efectivo	166
Ganancia bruta	166
Ganancia neta.....	166
Beneficio operativo	166
Ebitda	167
Coste de los bienes vendidos (COGS)	167
Pasivos corrientes.....	167
Activos corrientes.....	167
Pasivos a largo plazo.....	167
Activos a largo plazo.....	168
Capital circulante.....	168
Rendimiento de la inversión (ROI)	168
Amortización de la deuda.....	168
Intereses pagados	168
Dividendos pagados	169
Costes fijos	169
Costes variables.....	169
Costes de oportunidad	169
Punto de equilibrio.....	170
Margen bruto	170
Margen neto.....	170



¿QUÉ APRENDERÁ?



Comprender la importancia de entender un balance en el sector inmobiliario y de la construcción. Esto incluirá desmitificar ciertas ideas erróneas sobre la contabilidad y proporcionar una visión general de cómo la contabilidad sirve como un lenguaje común en los negocios.

- Aprender los fundamentos de la contabilidad y las finanzas, incluyendo el propósito y la composición de un balance general. Esto incluirá una introducción a la terminología contable básica y una explicación detallada de los conceptos de activos, pasivos y patrimonio neto.
- Profundizar en la interpretación del balance general y cómo estos reflejan la salud financiera de una empresa.
- Cómo evaluar la evolución de una empresa a través del análisis de su balance general.
- Entender los conceptos y cálculos clave de la contabilidad, como el Fondo de Maniobra, y cómo estos son aplicados en escenarios del mundo real.
- Análisis económico y financiero de una inmobiliaria, comprendiendo los indicadores clave de liquidez y ratios económico financieros.
- Familiarizarse con las cuentas anuales y cómo se interrelacionan entre ellas. Esto también incluirá el análisis de los informes de auditoría y la forma en que estos pueden influir en la interpretación de los estados financieros.
- Comprender cómo analizar la estructura empresarial, el impacto de los gastos de personal, la recuperación de las inversiones, los ciclos empresariales y más.



- Aprender sobre el análisis de la liquidez, el riesgo y la solvencia, la rentabilidad y otros aspectos clave del análisis contable.
- Aplicar los conceptos aprendidos a casos prácticos y situaciones específicas del sector de la construcción.
- Entender el inventario y su efecto en el balance de situación.
- Conocer las transacciones y su repercusión en el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo.



Finalmente, la guía también incluirá un glosario de términos contables con ejemplos, lo que ayudará a reforzar el conocimiento y la comprensión de los términos y conceptos contables.



PARTE PRIMERA

Introducción a la comprensión de los balances de inmobiliarias y constructoras.

Capítulo 1. Introducción a la comprensión de los balances de inmobiliarias y constructoras.

