



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

TEMA:

**RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS MEDIANTE NIIF
15 EN EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO (VENTA
DE TERRENOS DE URBANIZACIONES) DE LA PROVINCIA
DE SANTA ELENA, AÑO 2025: CASO SIMULADO**

**PROYECTO PARA TRABAJO DE INTEGRACIÓN
CURRICULAR PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO EN**

LICENCIADO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

AUTOR:

Kelvin Saúl Beltrán Pozo

LA LIBERTAD – ECUADOR

2026

Aprobación del profesor tutor

En mi calidad de Profesor Tutor del trabajo de titulación, **“Reconocimiento de los ingresos mediante NIIF 15 en empresas del sector inmobiliario (venta de terrenos de urbanizaciones) de la provincia de santa elena, año 2025: caso simulado”**, elaborado por el Sr. **Beltrán Pozo Kelvin Saúl**, egresado de la Carrera de Contabilidad y Auditoría, Facultad de Ciencias Administrativas de la Universidad Estatal Península de Santa Elena, previo a la obtención del título de Licenciado en Contabilidad y Auditoría, declaro que luego de haber asesorado científica y técnicamente su desarrollo y estructura final del trabajo, éste cumple y se ajusta a los estándares académicos y científicos, razón por la cual la apruebo en todas sus partes

Atentamente

Econ. Rosa Margarita Panchana Panchana, Mgtr.
Profesor tutor

Autoría del trabajo

El presente Trabajo de Titulación denominado “Reconocimiento De Los Ingresos Mediante NIIF 15 En Empresas Del Sector Inmobiliario (Venta De Terrenos De Urbanizaciones) De La Provincia De Santa Elena, Año 2025: Caso Simulado”, constituye un requisito previo a la obtención del título de Licenciado en Administración de Empresas de la Facultad de Ciencias Administrativas de la Universidad Estatal Península de Santa Elena.

Yo, Beltrán Pozo Kelvin Saúl con cédula de identidad número 2400290504 declaro que la investigación es absolutamente original, auténtica y los resultados y conclusiones a los que he llegado son de mi absoluta responsabilidad; el patrimonio intelectual del mismo pertenece a la Universidad Estatal Península de Santa Elena.



Beltrán Pozo Kelvin Saúl

C.C. No.: 2400290504

Agradecimientos

Expreso mi más sincero agradecimiento a Dios, por ser mi guía, fortaleza y fuente de sabiduría durante cada etapa de mi formación académica. Gracias por brindarme salud, perseverancia y la oportunidad de culminar este importante logro profesional. Agradezco profundamente a mis madres, Sandra Beltrán y Patricia Beltrán, quienes han sido mi mayor apoyo, inspiración y ejemplo de esfuerzo. Gracias por su amor incondicional, sus consejos, sacrificios y por acompañarme en cada desafío, motivándome siempre a seguir adelante.

Mi gratitud se extiende a las autoridades y docentes de la Universidad Estatal Península de Santa Elena, quienes contribuyeron a mi formación profesional. De manera especial, agradezco al Ing. Toro Álava Wilson, PhD., Director de la Carrera; a la Econ. Cochea Tomalá Hermelinda, Mgtr., Profesora Especialista; a la Econ. Panchana Panchana Rosa, Mgtr., Profesora Tutora; y al Ing. Bohórquez Armijos Emanuel, PhD., Profesor Guía de la UIC, por sus conocimientos, orientación, dedicación y valiosos aportes brindados durante el desarrollo de este trabajo de investigación.

Asimismo, agradezco a mis amigos de grupo: Eloy, Bryan, Camila, Mirka, Walter, Helen, Gabriela, Iliana y Daniela, quienes compartieron conmigo experiencias, aprendizajes y momentos significativos a lo largo de esta etapa universitaria. Su amistad y apoyo hicieron más llevadero este camino.

Finalmente, deseo expresar un agradecimiento especial a W.D., una persona que llegó a mi vida en un momento importante y que, a pesar de las dificultades, diferencias, reproches y desafíos que hemos enfrentado, ha permanecido a mi lado brindándome compañía, apoyo y comprensión. Gracias por estar presente tanto en los buenos como en los malos momentos.

A todos quienes, de una u otra manera, contribuyeron a la realización de este logro, mi más profundo agradecimiento.

Dedicatoria

Dedico este trabajo principalmente a Dios, por iluminar mi camino y permitirme alcanzar este logro.

A mis madres, Sandra Beltrán y Patricia Beltrán, quienes con su amor, esfuerzo y ejemplo me enseñaron a luchar por mis sueños y a nunca rendirme. Este logro también les pertenece.

A mis docentes y compañeros, por formar parte de este proceso de aprendizaje y crecimiento personal y profesional.

Y a W.D., por estar presente en mi vida, acompañándome en cada etapa y brindándome apoyo incluso en los momentos más difíciles.

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

.....
Ing. Wilson Javier Toro Álava,
PhD.

**DIRECTOR DE LA
CARRERA**

.....
Econ. Hermelinda Del Rocío

Cochea Tomala, Mgtr.

PROFESOR ESPECIALISTA

.....
Econ. Rosa Margarita
Panchana Panchana, Mgtr.

PROFESOR TUTOR

.....
Ing. Emanuel Augusto

Bohorquez Armijos, PhD.

PROFESOR GUÍA DE LA UIC

.....
Lic. Andrés Soriano Soriano

ASISTENTE ADMINISTRATIVO

Índice de Contenido

Introducción	14
Planteamiento del problema	15
Formulación y Sistematización del problema	16
Objetivos	17
Objetivo general	17
Objetivos específicos	17
Justificación.....	18
Justificación teórica.....	18
Justificación práctica.....	18
Mapeo.....	19
Capítulo I. Marco Referencial.....	20
Desarrollo de teorías y conceptos	20
Reconocimiento de ingresos según la NIIF 15 en el sector inmobiliario	20
Identificación y formalización del contrato	21
Existencia de contratos formales.....	22
Contratos de financiamiento	22
Promesas de compraventa	22
Obligaciones de desempeño contractuales.....	23
Identificación de obligaciones contractuales	23
Modificaciones contractuales.....	24
Separación de obligaciones de desempeño	24
Precio de la transacción.....	24
Valor contractual del inmueble	25
Descuentos y bonificaciones	25
Asignación proporcional del precio	26
Revisión de Literatura	26

Fundamentos legales	29
Constitución de la República del Ecuador	29
Ley de Compañías.....	30
Superintendente de Compañías, Valores y Seguros	31
Norma Internacional de Información Financiera 15 (NIIF 15).....	31
Capítulo II. Metodología.....	32
Diseño de la investigación	32
Métodos de la investigación.....	33
Población y muestra	34
Recolección y procesamiento de datos	34
Técnicas de investigación	34
Instrumentos de investigación.....	35
Procesamiento de datos	35
Capítulo III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	37
Análisis de datos	37
Planteamiento del caso práctico	37
Registro del reconocimiento de ingresos por venta de terrenos urbanizados	40
Aplicación conforme a la NIIF 15	40
Tratamiento contable sin aplicación de la NIIF 15	42
Registro de la contraprestación variable	43
Aplicación conforme a la NIIF 15	43
Tratamiento contable sin aplicación de la NIIF 15	44
Registro del componente de financiamiento significativo	45
Aplicación conforme a la NIIF 15	45
Tratamiento contable sin aplicación de la NIIF 15	46
Registro de la modificación contractual.....	47
Aplicación conforme a la NIIF 15	47

Tratamiento contable sin aplicación de la NIIF 15	48
Registro de anticipos de clientes	49
Aplicación conforme a la NIIF 15	49
Tratamiento contable sin aplicación de la NIIF 15	50
Registro de los costos para obtener contratos	51
Aplicación conforme a la NIIF 15	51
Tratamiento contable sin aplicación de la NIIF 15	52
Presentación del Estado de Resultados al 31 de diciembre del 2025.....	53
Aplicación conforme a la NIIF 15	53
Tratamiento contable sin aplicación de la NIIF 15	54
Presentación del Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2025 .54	
Aplicación conforme a la NIIF 15	55
Tratamiento contable sin aplicación de la NIIF 15	56
Análisis comparativo de la aplicación de la NIIF 15 y el tratamiento contable sin su aplicación.....	57
Comparación del reconocimiento de ingresos	57
Comparación del Estado de Resultados al 31 de diciembre de 2025.....	58
Comparación del Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025	59
Entrevistas	60
Resumen de entrevistas	68
Discusión.....	69
Conclusiones	71
Recomendaciones.....	72
Referencias.....	73
Apéndice	79

Índice de Apéndice

Apéndice A Matriz de consistencia	79
Apéndice B Guía de entrevista.....	80
Apéndice C Ficha Documental	81
Apéndice D Cronograma.....	83
Apéndice E Balance de Comprobación con aplicación de NIIF 15.....	84
Apéndice F Balance de Comprobación de Saldos sin aplicación de la NIIF 15.....	86
Apéndice G Evidencias de Entrevistas	87
Apéndice H Ficha de tutorías.....	88

Índice de Tablas

Tabla 1 Inversión del proyecto inmobiliario "Ciudad Jardín del Pacífico".....	38
Tabla 2 Estado de Situación Financiera Inicial de Urbanizadora del Pacífico S.A. al 01 de enero de 2025	39
Tabla 3 Ingresos por la venta de terrenos urbanizados	41
Tabla 4 Costo de ventas según NIIF 15	41
Tabla 5 Caso simulado Venta de terrenos urbanizados sin aplicación de la NIIF 15	42
Tabla 7 Venta de terrenos urbanizados del componente del financiamiento significativo.....	46
Tabla 8 Venta financiada sin aplicación de NIIF 15.....	47
Tabla 9 Modificación contractual.....	48
Tabla 10 Modificación contractual sin NIIF 15	49
Tabla 11 Anticipos de clientes.....	50
Tabla 12 Anticipos de clientes sin aplicación de NIIF 15	51
Tabla 13 Costos para obtener contratos	52
Tabla 14 Costos para obtener contratos sin aplicación de NIIF 15.....	53
Tabla 15 Estado de Resultado conforme a la aplicación de la NIIF 15	53
Tabla 16 Estado de Resultado sin la aplicación de la NIIF 15	54
Tabla 17 Estado de situación financiera conforme a la aplicación de la NIIF 15	55
Tabla 18 Estado de situación financiera sin la aplicación de la NIIF 15	56
Tabla 19 Comparativa del reconocimiento de ingresos	57
Tabla 20 Comparativa del Estado de Resultado al 31/12/2025.....	58
Tabla 21 Comparativa del Estado de Situación Financiera al 31/12/2025.....	59



**Reconocimiento de los ingresos mediante NIIF 15 en empresas del sector
inmobiliario (venta de terrenos de urbanizaciones) de la provincia de Santa
Elena, año 2025: caso simulado**

AUTOR:

Beltrán Pozo Kelvin Saul

TUTORA:

Econ. Rosa Margarita Panchana Panchana, Mgtr.

Resumen

La presente investigación analiza el reconocimiento de ingresos mediante la Norma Internacional de Información Financiera 15 (NIIF 15) en empresas del sector inmobiliario, específicamente en la comercialización de terrenos urbanizados de la provincia de Santa Elena mediante un caso simulado. El estudio surge debido a la necesidad de analizar las diferencias existentes entre el tratamiento contable tradicional y la aplicación de la NIIF 15, considerando que un reconocimiento inadecuado de los ingresos puede afectar la razonabilidad de la información financiera y la toma de decisiones. El objetivo general es analizar el impacto de la aplicación de la NIIF 15 en el tratamiento contable y el análisis financiero de las empresas dedicadas a la venta de terrenos urbanizados. La investigación se desarrolla bajo un enfoque mixto, con alcance descriptivo y método deductivo, utilizando como técnicas la revisión documental, entrevistas dirigidas a profesionales del área contable y el desarrollo de un caso práctico simulado. Los resultados evidencian que la aplicación de la NIIF 15 modifica el reconocimiento de los ingresos mediante la identificación de las obligaciones de desempeño, la determinación del precio de la transacción, el tratamiento de la contraprestación variable, la separación del componente significativo de financiación y el reconocimiento de los anticipos de clientes como pasivos contractuales hasta el cumplimiento de las obligaciones establecidas. Se concluye que la aplicación de la NIIF 15 mejora la calidad, confiabilidad y transparencia de la información financiera, permitiendo que los estados financieros reflejen de manera más fiel la realidad económica de las empresas del sector inmobiliario.

Palabras clave: NIIF 15, reconocimiento de ingresos, sector inmobiliario, terrenos urbanizados, estados financieros.



Revenue recognition under IFRS 15 in real estate sector companies (sale of residential development land) in Santa Elena province, 2024: a simulated case study

AUTHOR:

Beltrán Pozo Kelvin Saul

TUTORA:

Econ. Rosa Margarita Panchana Panchana, Mgtr.

Abstract

This research addressed revenue recognition under International Financial Reporting Standard 15 (IFRS 15) in companies operating in the real estate sector, specifically those engaged in the sale of urbanized land in Santa Elena Province. The study arose from the need to analyze the differences between the traditional accounting treatment and the application of IFRS 15, considering that inappropriate revenue recognition may affect the reliability of financial information and decision-making. The main objective was to analyze the impact of applying IFRS 15 on the accounting treatment and financial analysis of companies engaged in the commercialization of urbanized land. The research adopted a mixed-method approach with a descriptive scope and a deductive method, using documentary review, interviews with accounting professionals, and the development of a simulated practical case as data collection techniques. The findings revealed that the application of IFRS 15 modifies revenue recognition through the identification of performance obligations, the determination of the transaction price, the treatment of variable consideration, the separation of significant financing components, and the recognition of customer advances as contract liabilities until the related performance obligations are satisfied. It was concluded that the application of IFRS 15 improves the quality, reliability, and transparency of financial information, enabling financial statements to more faithfully represent the economic reality of transactions conducted by companies in the real estate sector.

Keywords: IFRS 15, revenue recognition, real estate sector, urbanized land, financial statements.

Introducción

La gestión contable y el reconocimiento de ingresos en el sector inmobiliario de Santa Elena, particularmente en la comercialización de terrenos destinados a urbanizaciones, requieren un adecuado rigor técnico que garantice la transparencia de los estados financieros. Bajo esta premisa, resulta fundamental la implementación de la Norma Internacional de Información Financiera 15 (NIIF 15), “Ingresos de Actividades Ordinarias de Contratos con Cliente”, ya que esta normativa proporciona el marco técnico necesario reconocer, medir y presentar de manera adecuada los ingresos derivados de dichas transacciones.

De acuerdo con García Tamayo (2022), la NIIF 15 ofrece una estructura integral para el reconocimiento, registro y presentación de los ingresos provenientes de contratos con clientes, lo que contribuye a mejorar la transparencia y comparabilidad la información financiera. En consecuencia, su aplicación constituye un elemento determinante para las organizaciones del sector inmobiliario, debido a que influye significativamente en los procesos contables y en la evaluación de la rentabilidad de sus operaciones.

El presente estudio tiene como objetivo general analizar el impacto de la aplicación de la NIIF 15 en el tratamiento contable y el análisis financiero de las empresas inmobiliarias dedicadas a la venta de terrenos de urbanizaciones en la provincia de Santa Elena mediante el desarrollo de un caso simulado. Para alcanzar este propósito, la investigación se centra en tres objetivos específicos. En primer lugar, describe el proceso actual del reconocimiento de ingresos en las empresas del sector sin la aplicación de la NIIF 15. En segundo lugar, se identifica los principios de la norma que son aplicables al reconocimiento de ingresos en la venta de terrenos para urbanizaciones, considerando que la NIIF 15 establece un modelo de cinco pasos para determinar el momento y la forma en que los ingresos deben ser reconocidos (Alarcón Bermúdez, 2019).

Finalmente, se determina el impacto financiero derivado de la aplicación de la NIIF 15 mediante el desarrollo de un caso simulado, con el propósito de proyectar sus efectos en los indicadores de rentabilidad y liquidez. Para ello, la investigación adopta un enfoque mixto, cualitativo y cuantitativo, apoyado en métodos deductivos y revisión bibliográfica lo que permite comprender de manera integral los fundamentos, la aplicación y los efectos de esta normativa en el sector inmobiliario.

Planteamiento del problema

La adopción de la Norma Internacional de Información Financiera 15 (NIIF 15) ha transformado significativamente los criterios para el reconocimiento de ingresos mediante la implementación de un modelo de cinco pasos que busca reducir inconsistencias, corregir debilidades presentes en los marcos normativos anteriores y mejorar la comparabilidad de la información entre distintos sectores económicos. Según (Rodríguez Vera, 2021), esta normativa fortalece la calidad de los reportes financieros al establecer lineamientos más precisos para el reconocimiento de ingresos. No obstante, su aplicación presenta importantes desafíos en el sector inmobiliario, debido a que las empresas deben determinar adecuadamente cuando reconocer los ingresos provenientes de la venta de terrenos. Esta situación se vuelve compleja cuando las ventas se realizan mediante contratos a plazos o cuando incluyen compromisos adicionales, como la construcción de obras de infraestructura dentro de la urbanización. Como consecuencia, las empresas requieren aplicar criterios contables más rigurosos para asegurar que los ingresos sean registrados de manera correcta y que los estados financieros reflejen razonablemente su situación económica y financiera.

En el contexto ecuatoriano, la aplicación de las NIIF es obligatoria para las empresas sujetas al control de la Superintendencia de compañías, valores y seguros. Sin embargo, en el sector inmobiliario la NIIF 15, particularmente en la comercialización de terrenos destinados a urbanizaciones cuyos contratos se desarrollan a largo plazo, ya que estas operaciones requieren evaluar aspectos como la transferencia del control, las obligaciones de desempeño y el momento oportuno para el reconocimiento de los ingresos. Al respecto, en el artículo de (Carvajal y Salgado, 2020) señalan que la implementación adecuada de esta norma genera efectos favorables en el desempeño financiero de las empresas inmobiliarias de mayor tamaño, lo que evidencia la importancia de su correcta aplicación para mejorar los indicadores de rentabilidad y la calidad de la información financiera.

Asimismo, Pico Llerena (2022) destaca que los contratos de venta terrenos a plazos a menudo suelen incorporar servicios adicionales, como la construcción de infraestructura básica y obras complementarias, los cuales deben ser evaluados como obligaciones de desempeño independientes. Esta situación modifica el tratamiento contable tradicional de los ingresos y requiere una adecuada interpretación de los

principios establecidos en la NIIF 15. En consecuencia, la falta de un entendimiento uniforme sobre estos lineamientos genera discrepancias entre las prácticas contables aplicadas por las empresas y las disposiciones normativas vigentes.

En la provincia de Santa Elena, las características propias de las operaciones inmobiliarias y la complejidad de los contratos de venta de terrenos para urbanizaciones representan un desafío para la correcta aplicación de los criterios establecidos por la NIIF 15, especialmente en aspectos relacionados con el reconocimiento de ingresos diferidos y la presentación razonable de la información financiera. En este sentido, Avilés Mite (2023) identifica inconsistencias en el registro de ingresos diferidos tanto en los estados financieros como en el formulario 101, debido a la omisión del reconocimiento de diferentes temporarias. Esta situación podría evidenciar errores en la aplicación de las normativas contables y afectar la razonabilidad de la información financiera presentada por las entidades.

A esta problemática se suma lo señalado por Gonzales Hugo (2021), quien advierte que los costos tributarios derivados del desconocimiento normativo, las practicas inadecuadas o la falta de control en la gestión de la información contable pueden generar consecuencias económicas significativas para la empresa y sus accionistas. Estas situaciones pueden afectar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, sino también la calidad de la información utilizada para la toma de decisiones empresariales.

De igual manera, Gonzales Hugo (2023), en una investigación desarrollada en Universidad Estatal Península de Santa Elena sobre la NIIF 15, el reconocimiento de ingresos y los índices financieros, identifica dificultades en la toma de decisiones estratégicas debido a la ausencia de análisis sistemáticos de razones financieras. Esta situación podría estar relacionada con una representación inadecuada de los ingresos ocasionada por una aplicación incorrecta de la NIIF 15, lo que limita la capacidad de las empresas para evaluar su desempeño económico financiero. En virtud de lo expuesto, surge la necesidad de analizar la aplicación de la NIIF 15 en el tratamiento contable y el análisis financiero de las operaciones de venta de terrenos de urbanizaciones, mediante un caso simulado representativo del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena, con la finalidad de comprender los efectos derivados de los criterios establecidos para el reconocimiento de ingresos.

Formulación y Sistematización del problema

formulación del problema

¿De qué manera la aplicación de la NIIF 15 para el reconocimiento de ingresos incide en el tratamiento contable y en el análisis financiero de las operaciones de venta de terrenos urbanizados mediante un caso simulado en el sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena?

Sistematización del problema

- ¿Cuál es el tratamiento contable aplicable en el reconocimiento de ingresos derivados de la venta de terrenos de urbanizaciones, conforme a los lineamientos de la NIIF 15 en el contexto del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena?
- ¿Cuáles son los principios y criterios establecidos por la NIIF 15 aplicables al reconocimiento de ingresos a las operaciones de venta de terrenos urbanizados?
- ¿Cuáles son los efectos contables y financieros derivados de la aplicación de la NIIF 15 en las operaciones de ventas de terrenos urbanizados, a partir del análisis de un caso simulado representativo del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena?

Objetivos

Objetivo general

Analizar la aplicación de la NIIF 15 en el tratamiento contable y el análisis financiero de reconocimiento de ingresos de las operaciones de venta de terrenos urbanizados, mediante un caso simulado representativo del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena.

Objetivos específicos

- Describir el tratamiento contable de una operación simulada de venta de terrenos urbanizados para el reconocimiento de ingresos conforme a la NIIF 15.
- Determinar los principios y criterios establecidos por la NIIF 15 aplicables al reconocimiento de ingresos en operaciones de venta de terrenos urbanizados.
- Analizar los efectos contables y financieros derivados de la aplicación de la NIIF 15 en el caso simulado de venta de terrenos urbanizados representativo del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena.

Justificación

Justificación teórica

La presente investigación se justifica desde una perspectiva teórica debido a que contribuye al análisis y comprensión de la aplicación de la norma internacional de información financiera 15 (NIIF 15) en las empresas del sector inmobiliario dedicadas a la venta de terrenos para urbanizaciones. El estudio permite profundizar en los principios relacionados con el reconocimiento de ingresos establecidos por la normativa internacional y su incidencia en el tratamiento contable de este tipo de operaciones.

Asimismo, aporta conocimiento sobre una realidad poco estudiada en el contexto de la provincia de Santa Elena, contribuyendo a reducir la brecha existente entre el tratamiento contable tradicional aplicado a estas organizaciones y los lineamientos establecidos por la NIIF 15. De esta manera, la investigación fortalece el sustento académico relacionado con el reconocimiento de ingresos y proporciona información relevante para futuras investigaciones vinculadas al área contable y financiera.

Justificación práctica

Desde una perspectiva práctica, la investigación se justifica por la necesidad de proporcionar herramientas que faciliten la correcta aplicación de la NIIF 15 en las empresas inmobiliarias dedicadas a la venta de terrenos para urbanizaciones en la provincia de Santa Elena.

Para ello, se desarrolla un caso simulado de venta de terrenos de urbanizaciones, en el cual se describe el tratamiento contable inicial del reconocimiento de ingresos antes de contrastarlo con los criterios establecidos por la NIIF 15, lo que permite identificar las prácticas contables empleadas y las posibles limitaciones existentes en el registro de este tipo de operaciones.

Asimismo, se identifican los principios y criterios establecidos por la NIIF 15 aplicables a las operaciones de venta de terrenos de urbanizaciones, proporcionando un marco de referencia que facilita la comprensión de los requerimientos normativos para el reconocimiento de ingresos.

Finalmente, se analizan los efectos contables y financieros derivados de la aplicación de la NIIF 15 mediante un caso simulado, con el propósito de evidenciar los efectos que esta normativa genera en los indicadores de rentabilidad y liquidez. De esta manera, la investigación proporciona elementos que contribuyen al

fortalecimiento de los procesos contables y financieros de las empresas, favoreciendo una toma de decisiones más fundamentada y una mejor calidad de la información financiera.

Mapeo

El presente estudio se estructura sobre un mapeo conceptual y metodológico que articula el problema de investigación con sus componentes y el camino a seguir para su resolución. Esta estructura vincula la variable de estudio, sus dimensiones e indicadores con la metodología seleccionada, asegurando una aproximación coherente y sistemática.

Desde una perspectiva metodológica, este mapeo define un enfoque mixto que combina elementos cualitativos para la descripción de los procesos y la recolección de información con elementos cuantitativos para la determinación del impacto financiero.

El estudio tiene un alcance descriptivo y un diseño no experimental, debido a que no se manipulan las variables de estudio, sino que se analizan en su contexto para comprender la aplicación de la NIIF 15 en el reconocimiento de ingresos. Se empleó el método deductivo, partiendo de los principios establecidos en la NIIF 15 para su aplicación en un caso simulado de venta de terrenos de urbanizaciones. Como parte del componente cualitativo de la investigación, se consideró la participación de dos informantes clave: un contador y una analista financiera con experiencia en el sector inmobiliario, seleccionados por su conocimiento y experiencia profesional, a quienes se aplicó una entrevista semiestructurada de doce preguntas.

Capítulo I. Marco Referencial

Desarrollo de teorías y conceptos

Reconocimiento de ingresos según la NIIF 15 en el sector inmobiliario

A criterio de Cueva (2024), la NIIF 15 introduce una innovación fundamental en el reconocimiento de ingresos al exigir la existencia de un contrato formal definido como un pacto que establece derechos y obligaciones recíprocos entre la entidad y el cliente, aunque dicho acuerdo pueda ser verbal o implícito, su verdadera novedad reside en la estipulación de condiciones explícitas que la normativa local no había considerado previamente, tales como la aprobación de los términos, la certeza del cobro y la identificación clara de los compromisos de pago.

Este enfoque contractual se alinea con el propósito general de la norma. Según la perspectiva de Masaquiza (2022), la NIIF 15 sobre ingresos de actividades ordinarias tiene como propósito cardinal instituir los principios de contabilidad que las empresas deben seguir para registrar sus entradas monetarias, esto implica que se debe cuantificar el monto que la entidad percibe o está legitimada a percibir cuando cumple con la transferencia de un bien o servicio a un cliente, lo cual constituye el cumplimiento de una obligación de desempeño contractual.

La rigurosidad y transparencia que exige esta estandarización contable global genera importantes beneficios para el entorno empresarial. Tal como postula Barrantes (2018), los beneficios de la implementación de las NIIF son profundos y diversos para las organizaciones, influyendo positivamente en aspectos como la generación de empleo, la optimización de los costos de financiamiento y transacción, y el fortalecimiento del mercado de capitales, un argumento respaldado por una firma auditora, la cual sostiene que la adopción de este marco normativo es una plataforma ideal para elevar la calidad de la gestión financiera, logrando mayor uniformidad en las políticas contables y cosechando ventajas como una mayor transparencia, una mejor comparabilidad y aumento sustancial de la eficiencia.

A pesar de sus claros beneficios y estructura que establece para el registro, la aplicación sigue presentando retos. De acuerdo con el análisis de Nación (2024), la NIIF 15 establece un proceso obligatorio de cinco pasos para el registro de los ingresos, el cual inicia con el reconocimiento del contrato y concluye con el cumplimiento de las responsabilidades pactadas, a pesar de la claridad de este marco,

las equivocaciones en la interpretación y la ejecución de la normativa han provocado conflictos y dificultad en el momento de llevar a cabo el reconocimiento de las ganancias,

Identificación y formalización del contrato

Según lo que dice Pilligua en (2019), es muy importante saber qué es un contrato y cómo se hace formalmente cuando se aplica la NIIF 15. Esto ayuda a que la empresa y el cliente sepan cuáles son sus derechos y obligaciones. La norma dice que un contrato debe tener ciertas condiciones, como que las dos partes lo aprueben, que se especifiquen los bienes o servicios que se van a transferir y que se determinen los términos de pago. Así, cuando se hace un contrato de manera correcta, se puede asegurar que los ingresos por las ventas a crédito de materiales de construcción se cuenten de manera adecuada. Esto considera las obligaciones de desempeño y el cumplimiento de las condiciones que acordaron la empresa y el cliente.

La identificación y formalización de contratos es muy importante para las empresas. Esto se debe a que les permite mantener un control adecuado sobre las operaciones que realizan con sus clientes. Un autor, Pajuelo, mencionó en el año (2021) que las normativas internacionales fueron creadas para evitar que haya diferencias en la forma en que se reconocen transacciones económicas similares. Según Ugalde, esto es útil. La formalización de contratos ayuda a reducir errores en el reconocimiento de ingresos. También evita que haya interpretaciones confusas y fortalece la transparencia de la información financiera que presentan las empresas. Además, facilita el cumplimiento de los estándares internacionales establecidos por el IASB.

Asimismo, Molina (2018) sostiene que la NIIF 15 establece lineamientos específicos para la identificación de contratos mediante un proceso estructurado que permite reconocer correctamente las obligaciones de desempeño. En este contexto, pueden existir distintos tipos de contratos según la naturaleza de la operación comercial, entre ellos contratos de ventas a crédito, contratos con múltiples obligaciones de desempeño y contratos modificados por cambios en las condiciones iniciales pactadas. Cada uno de estos requiere una evaluación particular para determinar el tratamiento contable correspondiente, asegurando que la asignación del precio y el reconocimiento de ingresos se efectúen conforme a los principios establecidos por la normativa internacional.

Existencia de contratos formales

Según un estudio reciente de Sernaque en (2023), para reconocer ingresos de manera adecuada según la NIIF 15, es fundamental tener contratos formales. Estos contratos sirven como respaldo legal y contable para las obligaciones acordadas entre una empresa y un cliente. Un contrato se considera válido cuando se cumplen ciertos requisitos. Primero, las partes deben haber aprobado el acuerdo. Además, deben estar claros los derechos de cada parte y las condiciones de pago. El contrato también debe tener un fundamento comercial sólido. Por último, es importante que la empresa pueda cobrar la cantidad acordada. La formalización de contratos trae varios beneficios. Por un lado, garantiza transparencia en las transacciones. Por otro, reduce el riesgo de malas interpretaciones.

Contratos de financiamiento

Según Ramírez, en (2018), los contratos de financiamiento son acuerdos en los que una entidad consigue dinero de una institución financiera o de terceros. A cambio, la entidad se compromete a hacer pagos en un plazo determinado. En el contexto de la NIIF 15, estos contratos son importantes cuando tienen un componente de financiamiento significativo. Esto puede afectar la forma en que se reconocen los ingresos. La norma indica que se debe separar el efecto financiero del efecto comercial. De esta forma, identificar correctamente los contratos de financiamiento permite reflejar de manera justa el valor del dinero en el tiempo. Esto asegura que la información financiera presentada sea transparente y fiable.

Promesas de compraventa

Según Ricardo, en el año (2018), las promesas de compraventa son acuerdos en los que las partes se comprometen a celebrar un contrato de compraventa en el futuro. En estos acuerdos se establecen condiciones como el precio, el objeto y el plazo de cumplimiento. La Norma Internacional de Información Financiera 15, o NIIF 15, da importancia a este tipo de acuerdos porque permiten identificar las obligaciones y los derechos contractuales entre la entidad y el cliente de manera anticipada. Las promesas de compraventa también ayudan a brindar seguridad jurídica y financiera en las transacciones comerciales. Esto se logra asegurando que el reconocimiento de ingresos se realice de acuerdo con las condiciones pactadas y con las normas internacionales de información financiera.

Obligaciones de desempeño contractuales

Según Martínez (2021) ,las obligaciones de desempeño en un contrato son los compromisos que una entidad adquiere para entregar bienes o servicios a un cliente. En el contexto de la NIIF 15, estas obligaciones son clave para reconocer ingresos. Cada obligación debe identificarse por separado si el bien o servicio es distinto y el cliente puede beneficiarse de él de forma independiente. De esta manera, identificar correctamente las obligaciones de desempeño permite determinar con precisión cuándo y cómo se deben reconocer los ingresos contablemente.

La importancia de las obligaciones de desempeño contractuales es que permiten garantizar transparencia y uniformidad en el tratamiento contable de los ingresos derivados de las actividades comerciales. Según lo que dice Rojas en el año (2023), la Norma Internacional de Información Financiera 15 exige que cada empresa evalúe detalladamente cada compromiso contractual. El objetivo de esto es asignar adecuadamente el precio de la transacción a las obligaciones identificadas. Esto ayuda a evitar errores cuando se reconocen los ingresos. Además, fortalece la confiabilidad de los estados financieros y facilita la interpretación de la información económica. Esto es importante para los inversionistas, los administradores y los organismos de control.

Ramos, en el año (2020), dice que las obligaciones de desempeño en un contrato tienen características especiales. Esto las hace diferentes dentro de un contrato comercial. Algunas de estas características son que se pueden identificar por separado, que el control pasa al cliente y que se pueden cumplir en un momento específico o a lo largo del tiempo. También se pueden clasificar según el tipo de bien o servicio que se ofrece. Esto puede ser mediante la entrega de productos, la prestación de servicios de manera continua o la combinación de varios compromisos en una misma transacción comercial.

Identificación de obligaciones contractuales

Según Avilés, en el año (2021), determinar las obligaciones contractuales es muy importante cuando se aplica la NIIF 15. Esto nos ayuda a saber exactamente qué bienes o servicios la empresa se comprometió a dar al cliente en un contrato. Para hacer esto, se analiza cada promesa hecha en el contrato para ver si se puede considerar una obligación separada. Se considera si el cliente puede usar el bien o servicio de forma independiente. La identificación correcta de las obligaciones contractuales es

crucial para que los ingresos se reconozcan de manera correcta. Esto hace que la información financiera que presentan las empresas sea más transparente y confiable.

Modificaciones contractuales

Según Mata, en su publicación de (2018), cuando se hacen cambios en un contrato, se está modificando el acuerdo original. Estos cambios pueden incluir cosas como la cantidad de bienes o servicios que se entregarán, el precio que se pagará o las fechas límite para cumplir con lo acordado. Estas modificaciones deben ser analizadas con cuidado para decidir si se consideran un nuevo contrato o simplemente un cambio al contrato que ya existía. Esto depende de lo que se haya cambiado. Al tratarlas de manera correcta, se logra que la contabilidad sea coherente. Así, la información financiera que se presenta refleja de manera realista cómo se están llevando a cabo las operaciones comerciales.

Separación de obligaciones de desempeño

Según Domínguez (2023), la separación de obligaciones de desempeño significa identificar y diferenciar cada bien o servicio que se promete en un contrato. Esto se hace para reconocer los ingresos de manera independiente, como lo establece la NIIF 15. Para hacer esto, hay que analizar si los bienes o servicios son distintos. Es decir, si el cliente puede aprovecharlos por separado o con otros recursos que ya tenga. La separación correcta de obligaciones de desempeño permite asignar el precio de la transacción de manera adecuada a cada parte del contrato. Esto brinda transparencia, precisión y uniformidad en cómo se manejan los ingresos contablemente.

Precio de la transacción

Según Lozano en el año (2021), determinar y asignar el precio de la transacción es algo muy importante en la NIIF 15. La entidad tiene que establecer cuánto dinero espera recibir a cambio de los bienes o servicios que le da al cliente. Para hacer esto, hay que considerar cosas como pagos que pueden cambiar, descuentos, incentivos, y cualquier otra condición en el contrato que pueda afectar el valor final de la transacción. También, la norma dice que el precio que se determina se tiene que distribuir entre las obligaciones de desempeño identificadas en el contrato, para que los ingresos se reconozcan de manera adecuada.

La importancia de determinar y asignar el precio de la transacción es que garantiza que los ingresos se reconozcan de manera transparente y real. De acuerdo con Gonzales en el año (2021), este proceso permite que las entidades muestren con

precisión el valor de los bienes o servicios que se transfieren al cliente, evitando que los estados financieros se distorsionen y fortaleciendo la confiabilidad de la información contable. Además, asignar el precio de manera adecuada ayuda a cumplir con lo que establece la NIIF 15, lo que permite comparar las finanzas de diferentes organizaciones y mercados internacionales.

Por otra parte, Barrantes en el año (2018) dice que determinar y asignar el precio de la transacción tiene características específicas que dependen del tipo de contrato y las condiciones pactadas. Entre estas características destacan la consideración de contraprestaciones fijas y variables, la evaluación de descuentos comerciales, la inclusión de componentes de financiamiento y la distribución proporcional del precio entre las obligaciones de desempeño identificadas. También, este proceso puede variar dependiendo del tipo de contrato comercial, ya sea por ventas directas, contratos a largo plazo o acuerdos con múltiples bienes y servicios, lo que exige un análisis detallado para asegurar un tratamiento contable adecuado.

Valor contractual del inmueble

Según Guerrón, en el año (2021), el valor contractual del inmueble es el monto de dinero que las partes acuerdan pagar en un contrato de compraventa o financiamiento inmobiliario. Este valor es la base para que los contadores y financieros reconozcan la operación. En el contexto de la NIIF 15, este valor debe mostrar de manera realista lo que la entidad espera recibir a cambio de transferir el inmueble al cliente. Esto incluye cosas como descuentos, financiamiento, pagos diferidos y otras cláusulas del contrato. Al determinar correctamente el valor contractual del inmueble, se puede asegurar que las transacciones sean transparentes, que los estados financieros sean confiables y que los ingresos se reconozcan correctamente según las normas internacionales de información financiera.

Descuentos y bonificaciones

Espejo dijo en el año (2022), que los descuentos y las bonificaciones son incentivos que las empresas dan a sus clientes para vender más, hacer que los consumidores sigan comprando o para que cumplan con ciertas condiciones de los contratos. De acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera número 15, hay que tener en cuenta estos incentivos cuando se determina el precio de una transacción, porque afectan directamente la cantidad de dinero que la empresa espera recibir. Por lo tanto, si se registran correctamente los descuentos y las bonificaciones

en la contabilidad, se puede saber cuánto valen realmente las operaciones comerciales. Esto ayuda a que la información financiera sea clara, precisa y cumpla con las normas internacionales de información financiera.

Asignación proporcional del precio

La forma en que se distribuye el precio de una transacción entre los diferentes servicios o productos es importante. Según Lozano en el año (2021), esto se hace tomando como base el precio de cada servicio o producto por separado. En el contexto de la NIIF 15, esto ayuda a que los ingresos se reconozcan de manera adecuada cuando se entrega algo al cliente. Cada parte del contrato debe reflejar la parte correspondiente del precio acordado. La asignación correcta del precio también ayuda a que la información financiera sea clara y uniforme. Esto es beneficioso para las empresas que presentan esta información.

Revisión de Literatura

En primer lugar, la investigación elaborada por Lozano Yadira (2022) en Perú (Arequipa), titulada "NIIF 15 y el componente de financiación y su impacto financiero en los anticipos de clientes de las empresas del sector inmobiliario, distrito de Lima Metropolitana, 2021", expone como problemática principal que la aplicación deficiente de la NIIF 15 en las empresas inmobiliarias genera una representación inexacta de los ingresos, lo cual distorsiona los indicadores financieros clave y complica la gestión y el análisis de la cartera de clientes. De esta forma, el objetivo principal del estudio fue determinar la relación de causalidad entre la correcta implementación de la NIIF 15 y el comportamiento financiero de la cartera de clientes. Respecto al diseño metodológico, la autora utilizó un enfoque cuantitativo, de tipo descriptivo-correlacional, basándose en el análisis de estados financieros y la aplicación de encuestas a los directivos del área financiera de la muestra empresarial. Los hallazgos revelaron que una adopción rigurosa de la NIIF 15 mejora la calidad de la información financiera, lo que se tradujo en un incremento significativo en la precisión del análisis de riesgo de la cartera y en una reducción de los niveles de incobrabilidad. A modo de conclusión, la investigación establece que la norma contable es esencial para la transparencia y la gestión efectiva del riesgo crediticio en el sector inmobiliario.

En un contexto relacionado, la tesis de Barrantes Fanny (2018), desarrollada en Perú (Lima), titulada "La NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes

de Contratos con Clientes y la evaluación del impacto financiero y tributario en el sector automotriz, Lima, Perú", argumenta que la problemática fundamental se encuentra en el tratamiento contable incorrecto de los depósitos que son devueltos a los clientes (garantías), ya que las prácticas anteriores a la NIIF 15 los incluían indebidamente como parte del ingreso, inflando las cifras operacionales. Por consiguiente, el propósito de la investigación fue evaluar el impacto de la NIIF 15 en la correcta identificación y separación de las obligaciones de desempeño relacionadas con la devolución de depósitos financieros. En cuanto al enfoque metodológico, el autor empleó un diseño descriptivo y comparativo, analizando los asientos contables y estados financieros de un grupo de empresas automotrices en Lima antes y después de la implementación de la norma. Entre los principales hallazgos, se destaca que la aplicación rigurosa de la NIIF 15 permitió una clasificación más precisa de estos flujos como pasivos y no como ingresos, reduciendo el riesgo de sobreestimación del ingreso neto reportado en un promedio del 4%. Finalmente, la conclusión subraya la importancia de esta norma para diferenciar claramente los pasivos de las obligaciones de desempeño, logrando una representación más fiel de los ingresos reales en el sector automotriz.

Por otro lado, la investigación realizada por Rodríguez Carol (2021), en España (Mogrovejo), titulada "Aplicación de la NIIF 15 respecto a los contratos de construcción y su efecto en el resultado operacional de la empresa Rodrigo Contratistas SRL 2019", identifica como problemática central que la empresa constructora no aplicaba de manera uniforme los criterios de reconocimiento de ingresos en los contratos a largo plazo, resultando en una distorsión del resultado operacional y dificultando la evaluación de la gestión gerencial. Ante esta situación, el objetivo principal del estudio se centró en determinar el impacto específico de la implementación de la NIIF 15 en la fiabilidad y transparencia del resultado operacional de la compañía. Con respecto a la metodología utilizada, el autor desarrolló un estudio de caso con alcance explicativo, contrastando los estados de resultados obtenidos con la normativa anterior frente a los generados bajo el modelo de reconocimiento de ingresos de la NIIF 15. Los resultados obtenidos evidenciaron que la aplicación de la NIIF 15 aseguró que los ingresos se reconocieran en función del progreso de la obra (a lo largo del tiempo), lo que resultó en una utilidad operacional más estable y menos volátil en el periodo de estudio. A modo de conclusión, el trabajo enfatiza que la NIIF 15 es indispensable para que las empresas

constructoras reflejen con precisión el desempeño financiero real de sus contratos, recomendando su adopción estricta.

Continuando con la temática en el sector de la construcción, la tesis Pico Cristina (2022), también ubicada en Ecuador (Ambato), lleva por título "La NIIF 15 en ingresos procedentes de contratos con los clientes en empresas de construcción del Ecuador". El autor señala como principal problemática que la aplicación heterogénea de la NIIF 15 en las empresas constructoras ecuatorianas genera inconsistencias en la forma de reconocer el ingreso y el margen de ganancia a lo largo del contrato, afectando la comparabilidad y la transparencia de la información financiera. Por consiguiente, el estudio tuvo como objetivo primordial analizar la incidencia de la NIIF 15 en el reconocimiento y la medición de los ingresos procedentes de los contratos con clientes en el sector de la construcción a nivel nacional. Respecto a la metodología utilizada, la investigación se desarrolló bajo un enfoque mixto (cuantitativo y cualitativo), de alcance descriptivo, basándose en el análisis de los estados financieros de las empresas del sector y la aplicación de entrevistas a contadores expertos. Como evidencia de los resultados, se comprobó que la implementación de los cinco pasos del modelo de la NIIF 15 es crucial para estandarizar la medición del progreso de la obra, lo que resultó en una mejora del 10% en la fiabilidad de los ingresos reportados periódicamente. A modo de conclusión, el investigador recomienda a las autoridades contables y a las empresas del sector crear guías específicas para la aplicación de esta norma, adaptadas a las particularidades de los contratos de construcción en Ecuador.

A su vez, la investigación de Martínez Erick (2021), llevada a cabo en Ecuador (Quito), se titula "Efectos de la aplicación de la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes en el sector de importación tecnológica ubicado en el Distrito Metropolitano de Quito, 2019 - 2020". El autor manifiesta que la principal dificultad observada es que las empresas de importación tecnológica no aplicaban consistentemente el modelo de cinco pasos de la NIIF 15, lo cual generaba inconsistencias en la medición de sus ingresos y afectaba negativamente la toma de decisiones gerenciales. Con este escenario, el propósito central del estudio fue evaluar los efectos directos de la aplicación de la NIIF 15 en los estados financieros y la gestión operativa del sector de importación tecnológica en Quito. En lo referente a la metodología, se empleó un enfoque cuantitativo, con un diseño longitudinal que permitió comparar los resultados operativos antes y después de la implementación de

la norma. Los resultados demostraron que una aplicación completa de la NIIF 15 brindó mayor transparencia en el momento del reconocimiento del ingreso, lo cual contribuyó a una mejora del 15% en la precisión de los reportes de ingresos diferidos. Como síntesis, se establece que la NIIF 15 es una herramienta clave para la planificación financiera en empresas con contratos de servicio complejos, y se sugiere realizar auditorías constantes para asegurar su cumplimiento.

Para cerrar este análisis, González Hugo (2023), en la provincia de Santa Elena, Ecuador, presenta su investigación titulada "NIIF 15 y el reconocimiento de ingresos". La problemática que aborda el autor se centra en la confusión y la inconsistencia que aún existe entre las pequeñas y medianas empresas (PYMES) de la provincia al aplicar los principios fundamentales de la NIIF 15, lo que resulta en un reconocimiento erróneo de los ingresos y un incumplimiento de la normativa internacional. En consecuencia, el objetivo principal del estudio fue analizar y diagnosticar el grado de cumplimiento y los desafíos que presenta el reconocimiento de ingresos bajo la NIIF 15 en las PYMES de Santa Elena. Con base en la metodología, se implementó un diseño de campo, de corte descriptivo y transversal, utilizando encuestas dirigidas a contadores y gerentes para evaluar su conocimiento y la aplicación práctica de la norma. Los resultados arrojaron que, si bien hay conciencia sobre la NIIF 15, existe una brecha significativa en la aplicación del principio de identificación de obligaciones de desempeño, lo que se traduce en inexactitudes en la medición de los ingresos. La conclusión principal es que la formación continua y la adaptación de sistemas contables son esenciales para que las PYMES logren una implementación exitosa de la NIIF 15, garantizando la transparencia de sus estados financieros.

Fundamentos legales

Constitución de la República del Ecuador

Según el Decreto legislativo de la constitución de la república del Ecuador (2021), en su última modificación, establece principios relacionados con la transparencia económica, el control financiero y la seguridad jurídica en las actividades empresariales. Asimismo, promueve la aplicación de normas que garanticen información financiera confiable y adecuada para la toma de decisiones económicas dentro de las organizaciones.

Artículo 31. "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la

ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía." (p. 9)

Artículo 323. "Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación." (p. 29)

Ley de Compañías

De acuerdo con la Ley de compañías (2017), en los art.20 y art 23 nos indica lo siguiente:

Art. 20.- Las compañías constituidas en el Ecuador, sujetas a la vigilancia y control de la Superintendencia de Compañías y Valores, enviarán a ésta, en el primer cuatrimestre de cada año: a) Copias autorizadas del balance general anual, del estado de la cuenta de pérdidas y ganancias, así como de las memorias e informes de los administradores y de los organismos de fiscalización establecidos por la Ley; b) La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, incluyendo tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas, conforme a las resoluciones que para el efecto emita la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; y, c) Los demás datos que se contemplaren en el reglamento expedido por la Superintendencia de Compañías y Valores. (p. 9) El balance general anual y el estado de la cuenta de pérdidas y ganancias estarán aprobados por la junta general de socios o accionistas, según el caso; dichos documentos, lo mismo que aquellos a los que aluden los literales b) y c) del inciso anterior, estarán firmados por las personas que determine el reglamento y se presentarán en la forma que señale la Superintendencia. (p. 4)

Art. 23.- Las compañías extranjeras que operen en el país y estén

sujetas a la vigilancia de la Superintendencia de Compañías y Valores deberán enviar a ésta, en el primer cuatrimestre de cada año. a) Copias autorizadas del balance anual y del estado de cuenta de pérdidas y ganancias de su sucursal o establecimiento en el Ecuador; b) La nómina de los apoderados o representantes; c) Copia autorizada del anexo sobre el Movimiento Financiero de Bienes y Servicios, del respectivo ejercicio económico; y, d) Los demás datos que solicite la Superintendencia. Los documentos que contengan los datos requeridos en este artículo se presentarán suscritos por los personeros y en la forma que señale la Superintendencia de Compañías y Valores. (p. 5)

Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Por otro lado, dentro de las Supercias (2018) nos da implicaciones específicas para el manejo de las empresas urbanizadoras. Esta normativa establece la obligación de llevar registros contables adecuados y presentar estados financieros razonables, permitiendo que las empresas reflejen correctamente sus operaciones económicas y financieras. Además, las compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros deben aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en la preparación de sus estados financieros.

Resolución No. 06.Q.ICI.004. "Artículo Primero. - Adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera 'NIIF', emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), para su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros."

Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS. G.11.010. "Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA), así como sus interpretaciones, modificaciones y actualizaciones emitidas por los organismos competentes, serán de aplicación obligatoria para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías."

Norma Internacional de Información Financiera 15 (NIIF 15)

La Norma Internacional de Información Financiera (2019), sustenta que la NIIF 15 exige la aplicación estricta del modelo de cinco pasos para saber el momento y la forma de reconocer los ingresos. Exige evaluar detalladamente la

formalización de contratos, delimitar las obligaciones de desempeño separadas (como obras de infraestructura adicionales en urbanizaciones), determinar el precio de la transacción y el momento exacto de la transferencia del control de los terrenos al cliente.

El objetivo de esta Norma es establecer los principios que aplicará una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente.

Para cumplir el objetivo del párrafo 1, el principio básico de esta Norma es que una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias para representar la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con los clientes por un importe que refleje la contraprestación a que la entidad espera tener derecho, a cambio de dichos bienes o servicios.

Una entidad considerará los términos del contrato y todos los hechos y circunstancias relevantes cuando aplique esta Norma. Una entidad aplicará esta Norma, incluyendo el uso de cualquier solución práctica, de forma congruente a los contratos con características similares y en circunstancias parecidas.

Esta Norma especifica la contabilización de un contrato individual con un cliente. Sin embargo, como una solución práctica, una entidad puede aplicar esta Norma a una cartera de contratos (u obligaciones de desempeño) con características similares, si la entidad espera de forma razonable que los efectos sobre los estados financieros de aplicar esta Norma a la cartera no diferirían de forma significativa de su aplicación a cada contrato individual (u obligación de desempeño) de la cartera. Al contabilizar una cartera, una entidad utilizará estimaciones y suposiciones que reflejen el tamaño y composición de la cartera.

Capítulo II. Metodología

Diseño de la investigación

La presente investigación es de enfoque mixto, integrado componentes cualitativos y cuantitativos, debido a la naturaleza de los objetivos planteados. El

enfoque cuantitativo permite medir y analizar de manera objetiva el impacto financiero derivados por la aplicación de la NIIF 15 en los ingresos del sector. Asimismo, permite evaluar la recopilación y el análisis de datos numéricos mediante la tabulación de la información obtenida del caso simulado. Por su parte, el enfoque cualitativo contribuyó al sustento normativo de la investigación, permitiendo examinar y comprender el tratamiento contable vigente y los principios establecidos por la NIIF 15 aplicables a la venta de terrenos. La integración de ambos enfoques permitió desarrollar un análisis más preciso y estructurado sobre la forma en que el reconocimiento de ingresos se vio afectado por la aplicación de dicha norma.

El alcance exploratorio resultó pertinente para indagar y profundizar en la problemática relacionada con la aplicación de la NIIF 15 en un sector específico como la venta de terrenos en la provisión de Santa Elena. Este alcance facilitó la obtención de un panorama inicial respecto al nivel de preparación de las empresas y al conocimiento existente sobre la normativa. Adicionalmente, la investigación tiene alcance descriptivo, ya que la información recopilada permitió detallar y cuantificar los procesos de reconocimientos de ingresos, así como las características del estado actual de la problemática estudiada, consiguiendo analizar con precisión los efectos derivados de la implementación de la NIIF 15 en los distintos casos prácticos simulados desarrollados dentro de la investigación.

Métodos de la investigación

Para el presente estudio se utilizaron tres métodos de investigación que permitieron alcanzar los objetivos propuestos y determinar el impacto de la NIIF 15 en el contexto de las empresas inmobiliarias de la provincia de Santa Elena.

Se empleó el método deductivo como punto de partida de la investigación. Este método facilitó la aplicación de los principios generales establecidos en la NIIF 15 a una situación particular. Para ello, se revisaron teorías y postulados normativos con el propósito de deducir y establecer las pautas que debían regir el reconocimiento de ingresos en los contratos con clientes de este sector. Este proceso permitió definir las dimensiones e indicadores relevantes para el desarrollo del estudio.

Por otro lado, empleó el método analítico, el cual fue fundamental para la investigación. Una vez realizada la deducción normativa, se procedió a descomponer el proceso de reconocimiento de ingresos en sus elementos constitutivos, tales como la identificación del contrato, sus componentes y los principios de reconocimiento

aplicables. Este método permitió examinar detalladamente el tratamiento contable utilizado y contrastarlo con el tratamiento resultante de la aplicación de la NIIF 15, logrando identificar y evaluar las diferencias específicas reflejadas en el análisis financiero.

Asimismo, se empleó el método de caso simulado, basado en la realidad operativa de una empresa inmobiliaria de la provincia. Este método permitió aplicar de manera práctica los principios de la NIIF 15 utilizando información contable representativa. El caso simulado constituyó una herramienta fundamental para demostrar empíricamente el impacto de la norma, ya que permitió cuantificar y comparar el valor de los ingresos y los principales indicadores financieros entre el escenario bajo el tratamiento contable actual y el escenario derivado de la aplicación de la NIIF 15.

Población y muestra

Dado que la presente investigación se configuró como un estudio de caso de naturaleza simulada, no requirió la delimitación de una población ni de una muestra en sentido estadístico. Esto se debió a que el desarrollo del trabajo se fundamentó en la creación de una entidad con fines académicos, diseñada para ilustrar la correcta aplicación del reconocimiento de ingresos establecido en la NIIF15 en una operación simulada de venta de terrenos para urbanizaciones.

En consecuencia, el análisis se sustentó en la simulación de transacciones financieras y en la elaboración proyectada de estados financieros, lo que permitió evidenciar de manera práctica los efectos derivados de la aplicación de esta normativa. De esta forma, fue posible evaluar y demostrar el impacto de la NIIF 15 sobre el reconocimiento de ingresos y su incidencia en la información financiera presentada en el caso desarrollado.

Recolección y procesamiento de datos

Técnicas de investigación

Entrevista. En lo que respecta a la recolección de información primaria de carácter cualitativo, se recurrió a la entrevista dirigida a un contador o gerente financiero vinculado al sector de urbanizaciones. Esta técnica permitió obtener información relevante de primera mano, sustentada en la experiencia práctica y en los desafíos operativos asociados con la aplicación de la NIIF 15. Asimismo, facilitó la

comprensión de los procedimientos utilizados para el reconocimiento de ingresos y de los criterios empleados en la gestión contable de este tipo de operaciones.

Análisis Documental. De manera complementaria, se empleó el análisis documental de informes financieros correspondientes al sector inmobiliario, con el propósito de examinar y comprender sistemáticamente la información cuantitativa disponible. Esta técnica proporcionó una base sólida para la construcción del caso simulado y permitió contrastar los datos obtenidos con los lineamientos contables establecidos en la Norma Internacional de Información Financiera 15. Además, contribuyó a sustentar el análisis financiero y la evaluación de los efectos derivados de la aplicación de dicha normativa.

Instrumentos de investigación

Guía de entrevista. En lo referente a los instrumentos de investigación, se utilizó una guía de entrevista con el propósito de estandarizar la recolección de percepciones, opiniones y experiencias de los informantes clave. Este instrumento permitió obtener información relevante y consistente, útil para validar los supuestos operativos planteados en el modelo simulado y fortalecer los resultados descriptivos de la investigación desde una perspectiva profesional.

Fichas documentales. De manera complementaria, se emplearon fichas documentales para facilitar el análisis sistemático de información financiera específica y comparable. Mediante un registro uniforme de los datos y de la estructura de los estados financieros correspondientes al sector de urbanizaciones, este instrumento permitió organizar y documentar información relevante para el estudio. Asimismo, proporcionó insumos verificables que sirvieron de base para la construcción y calibración del caso simulado, garantizando una mayor correspondencia con la realidad económica y financiera del sector analizado.

Procesamiento de datos

En lo que concierne al análisis de resultados, esta etapa se ejecutó mediante la aplicación del método analítico, el cual permitió descomponer y examinar detalladamente la información obtenida, y del método deductivo, que facilitó la interpretación de los hallazgos a partir de los principios y lineamientos establecidos en la NIIF 15.

Respecto al tratamiento de los datos cuantitativos, este se llevó a cabo mediante el uso de Microsoft Excel, herramienta que permitió transformar las cifras financieras

obtenidas de los reportes simulados en información estructurada y organizada. Asimismo, facilitó el análisis del tratamiento contable del reconocimiento de ingresos y la construcción del caso simulado, permitiendo evaluar de manera integral los efectos financieros derivados de la aplicación de la NIIF 15.

De manera complementaria, para el tratamiento de los datos cualitativos obtenidos mediante la entrevista, se empleó Microsoft Word con el propósito de transcribir, organizar y sistematizar la información recopilada a través de grabaciones y apuntes. Este proceso permitió desarrollar un análisis descriptivo de las experiencias, criterios y desafíos identificados en relación con la aplicación de la NIIF 15, contribuyendo a una mejor comprensión de sus implicaciones dentro del sector inmobiliario.

Capítulo III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Análisis de datos

En el presente capítulo se exponen los resultados obtenidos mediante el desarrollo de un caso práctico aplicado a una empresa ficticia del sector inmobiliario dedicada a la comercialización de terrenos urbanizados en la provincia de Santa Elena. El propósito del caso consiste en analizar el reconocimiento de ingresos derivados de las ventas de terrenos urbanizados, considerando los lineamientos establecidos en la Norma Internacional de Información Financiera 15 (NIIF 15) *Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes*.

Planteamiento del caso práctico

Situación actual

En la provincia de Santa Elena, el sector inmobiliario ha experimentado un crecimiento sostenido durante los últimos años como resultado del incremento en la demanda de terrenos destinados a proyectos residenciales, comerciales y turísticos. Este comportamiento ha impulsado a las empresas urbanizadoras a desarrollar proyectos que incluyen obras de infraestructura básica, tales como redes de agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, vías de acceso, aceras, bordillos y áreas recreativas, con el propósito de ofrecer terrenos urbanizados que cumplan con las condiciones necesarias para su comercialización.

En este contexto, el reconocimiento de los ingresos provenientes de la venta de terrenos urbanizados constituye un aspecto relevante para la preparación de información financiera confiable. La aplicación de la NIIF 15 establece criterios específicos para determinar el momento en que los ingresos deben reconocerse, considerando la transferencia del control de los bienes al cliente y las condiciones establecidas en los contratos de compraventa. No obstante, en la práctica aún pueden presentarse tratamientos contables que no consideran estos requerimientos, generando diferencias significativas en la presentación de los estados financieros.

Con el propósito de analizar estas diferencias, se desarrolla el caso práctico de la empresa ficticia Urbanizadora del Pacífico S.A., cuya actividad principal consiste en el desarrollo y comercialización de terrenos urbanizados en la provincia de Santa Elena. A partir de este caso se examina el tratamiento contable de diversas operaciones relacionadas con la venta de terrenos urbanizados, aplicando tanto los criterios establecidos en la NIIF 15 como un

tratamiento contable sin la aplicación de dicha norma, con el fin de comparar el efecto de ambos enfoques sobre la información financiera de la entidad.

Descripción de la empresa

Urbanizadora del Pacífico S.A. es una sociedad anónima constituida conforme a la legislación ecuatoriana, cuya actividad económica se centra en la adquisición de terrenos, planificación urbanística, ejecución de obras de infraestructura y comercialización de terrenos urbanizados destinados principalmente al uso residencial.

Para el ejercicio económico 2025, la empresa desarrolla el proyecto inmobiliario denominado "**Ciudad Jardín del Pacífico**", conformado por **200 terrenos urbanizados** con un área promedio de **250 m²** cada uno. El proyecto contempla la ejecución de obras de infraestructura básica que incluyen calles asfaltadas, aceras, bordillos, redes de agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, drenaje pluvial y áreas verdes, elementos que incrementan el valor comercial de los terrenos y forman parte de las obligaciones asumidas por la empresa frente a sus clientes.

La inversión inicial efectuada por Urbanizadora del Pacífico S.A. comprende la adquisición del terreno matriz y todos los costos directamente relacionados con el desarrollo del proyecto inmobiliario "Ciudad Jardín del Pacífico". Estos desembolsos permiten que los terrenos cuenten con la infraestructura requerida para su posterior comercialización.

Tabla 1

Inversión del proyecto inmobiliario "Ciudad Jardín del Pacífico"

Concepto	Valor
Compra del terreno matriz	\$ 2,000,000.00
Obras de urbanización	\$ 1,500,000.00
Estudios técnicos y permisos	\$ 300,000.00
Mano de obra directa	\$ 400,000.00
Costos indirectos de urbanización capitalizados	\$ 200,000.00
Costo total del proyecto	\$ 4,400,000.00

Como se observa en la **Tabla 1**, la inversión total destinada al desarrollo del proyecto inmobiliario asciende a \$4.400.000,00, monto que representa el costo de adquisición y adecuación de los terrenos urbanizados. La mayor participación corresponde a la compra del terreno matriz, seguida por las obras de urbanización, las cuales constituyen los componentes más representativos de la inversión debido a que permiten dotar a los terrenos de la infraestructura necesaria para su comercialización.

Como punto de partida para el desarrollo del caso práctico, se presenta el Estado de Situación Financiera Inicial de Urbanizadora del Pacífico S.A. al 01 de enero de 2025. Este estado financiero refleja la posición económica de la empresa antes del reconocimiento de las

operaciones relacionadas con la comercialización de terrenos urbanizados y servirá como base para el registro contable de las transacciones analizadas en la presente investigación.

Tabla 2

Estado de Situación Financiera Inicial de Urbanizadora del Pacífico S.A. al 01 de enero de 2025

Urbanizadora del Pacífico s.a.		
Estado de Situación Financiera Inicial		
Al 01 de enero de 2025		
<i>(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)</i>		
ACTIVO		
Activo corriente		
Caja	\$	20,000.00
Bancos	\$	680,000.00
Cuentas por cobrar comerciales	\$	95,000.00
Anticipos a proveedores	\$	45,000.00
IVA crédito tributario	\$	35,000.00
Inventario de terrenos urbanizados	\$	4,400,000.00
Total activo corriente	\$	5,275,000.00
Activo no corriente		
Maquinaria y equipo	\$	250,000.00
Vehículos	\$	180,000.00
Equipos de oficina	\$	45,000.00
Equipos de computación	\$	50,000.00
(-) Depreciación acumulada	-\$	70,000.00
Total activo no corriente	\$	455,000.00
TOTAL ACTIVO	\$	5,730,000.00
PASIVO		
Pasivo corriente		
Proveedores	\$	210,000.00
Obligaciones laborales	\$	40,000.00
IVA por pagar	\$	18,000.00
Retenciones por pagar	\$	22,000.00
Total pasivo corriente	\$	290,000.00
Pasivo no corriente		
Préstamo bancario LP	\$	1,200,000.00
Total pasivo no corriente	\$	1,200,000.00
TOTAL PASIVO	\$	1,490,000.00
PATRIMONIO		
Capital social	\$	3,500,000.00
Reserva legal	\$	240,000.00
Resultados acumulados	\$	500,000.00
Total patrimonio	\$	4,240,000.00
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$	5,730,000.00

De acuerdo con la **Tabla 2**, Urbanizadora del Pacífico S.A. presenta un total de activos de \$5.637.000,00, de los cuales el 92,90 % corresponde al activo corriente, siendo el inventario de terrenos urbanizados el rubro de mayor importancia dentro de la estructura financiera de la empresa. Esta composición es consistente con la naturaleza de las actividades desarrolladas por las empresas inmobiliarias, cuyo principal activo corresponde a los terrenos destinados para la venta.

Registro del reconocimiento de ingresos por venta de terrenos urbanizados

El 15 de marzo de 2025, Urbanizadora del Pacífico S.A. celebra contratos de compraventa con **20 clientes** para la venta de **20 terrenos urbanizados** pertenecientes al proyecto inmobiliario "**Ciudad Jardín del Pacífico**".

Las condiciones pactadas en los contratos son las siguientes:

- Cantidad de terrenos vendidos: **20**
- Precio de venta por terreno: **\$ 45.000,00**
- Valor total del contrato: **\$ 900.000,00**
- Entrada equivalente al **30 %** al momento de la firma del contrato.
- Saldo financiado a **24 meses**.
- Entrega inmediata del terreno urbanizado.
- Transferencia del control mediante la suscripción de la escritura pública.

Aplicación conforme a la NIIF 15

La NIIF 15 establece que los ingresos deben reconocerse cuando la entidad satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia del control del bien o servicio al cliente. En el caso de la venta de terrenos urbanizados, el reconocimiento del ingreso ocurre cuando el comprador obtiene el control del terreno, situación que generalmente se evidencia mediante la suscripción de la escritura pública y la entrega del inmueble.

Por ende, se debe aplicar el modelo de cinco pasos que propone la norma.

Paso 1. Identificación del contrato con el cliente La empresa celebra contratos de compraventa con veinte clientes, los cuales cumplen con los criterios establecidos en la NIIF 15 para su reconocimiento, debido a que existen derechos y obligaciones claramente definidos, condiciones de pago identificables, sustancia comercial y probabilidad de recaudo de la contraprestación acordada.

Paso 2. Identificación de las obligaciones de desempeño La obligación de desempeño consiste en la entrega de cada terreno urbanizado con las condiciones de infraestructura comprometidas en el contrato.

Al momento de la firma de la escritura pública, la empresa transfiere el control del terreno al comprador, por lo que la obligación de desempeño se considera satisfecha en un momento determinado.

Paso 3. Determinación del precio de la transacción. El precio de la transacción corresponde al importe acordado entre la empresa y los clientes. Donde el número de terrenos es de 20 y el precio de cada terreno es de \$45000.

Precio total del contrato: 20×45.000

Precio total del contrato= 900.000,00

Paso 4. Asignación del precio de la transacción. Debido a que el contrato contempla una única obligación de desempeño, el precio total de la transacción se asigna íntegramente a la venta de los terrenos urbanizados.

Paso 5. Reconocimiento del ingreso. Como el control de los terrenos urbanizados se transfiere mediante la escritura pública y la entrega del inmueble, la empresa reconoce el ingreso por el valor total de la obligación de desempeño satisfecha.

Tabla 3

Ingresos por la venta de terrenos urbanizados

Fecha	Detalle	Debe	Haber
15/03/2025	Bancos	\$ 270,000.00	
	Cuentas por cobrar comerciales	\$ 630,000.00	
	Ingresos por venta de terrenos urbanizados		\$ 900,000.00

Glosa: Por el reconocimiento del ingreso correspondiente a la venta de veinte terrenos urbanizados del proyecto "Ciudad Jardín del Pacífico", cuya obligación de desempeño fue satisfecha mediante la transferencia del control de los terrenos a los clientes

Tabla 4

Costo de ventas según NIIF 15

Fecha	Detalle	Debe	Haber
15/03/2025	Costo de ventas	\$ 440,000.00	
	Inventario de terrenos urbanizados		\$ 440,000.00

Glosa: Por el reconocimiento del costo de ventas correspondiente a los veinte terrenos urbanizados vendidos durante el período y la disminución del inventario.

Conforme a la NIIF 15, el ingreso se reconoce en el momento en que la empresa transfiere el control de los terrenos urbanizados a los clientes mediante la formalización de la escritura pública. En consecuencia, el reconocimiento del ingreso no depende del momento en que se recaude la totalidad del precio pactado, sino del cumplimiento de la obligación de desempeño establecida en el contrato.

En esta operación, la empresa reconoce un ingreso por **\$900.000,00**, una cuenta por cobrar por el saldo financiado y la entrada recibida en efectivo, reflejando adecuadamente la esencia económica de la transacción y el cumplimiento de los criterios establecidos por la NIIF 15.

Tratamiento contable sin aplicación de la NIIF 15

Con el propósito de establecer una comparación respecto del tratamiento requerido por la NIIF 15, a continuación, se presenta el registro contable de la misma operación bajo un tratamiento contable sin la aplicación de dicha norma. En este escenario, la empresa reconoce el ingreso considerando únicamente el criterio tradicional de la compraventa y la emisión de la escritura pública, sin desarrollar el análisis de las obligaciones de desempeño ni aplicar el modelo de los cinco pasos establecido por la NIIF 15.

Para efectos del presente caso práctico se consideran las mismas condiciones contractuales descritas anteriormente. Por ende, el asiento contable queda de la siguiente manera tanto de la venta de la venta de los terrenos, el registro de los costos de venta.

Tabla 5

Caso simulado Venta de terrenos urbanizados sin aplicación de la NIIF 15

Fecha	Detalle	Debe	Haber
15/03/2025	Bancos	\$270,000.00	
	Cuentas por cobrar comerciales	\$630,000.00	
	Ventas de terrenos urbanizados		\$900,000.00

Glosa: Registro de la venta de veinte terrenos urbanizados conforme al tratamiento contable tradicional.

En este caso, el reconocimiento del ingreso coincide con el momento de la venta y la entrega del terreno urbanizado; sin embargo, el tratamiento contable se limita al registro de la operación comercial sin considerar el procedimiento establecido en la NIIF 15 para el reconocimiento de ingresos provenientes de contratos con clientes.

A diferencia del tratamiento basado en los criterios establecidos en la NIIF 15, la empresa no realiza la identificación formal del contrato, de las obligaciones de desempeño ni la asignación del precio de la transacción conforme al modelo de los cinco pasos. Aunque el resultado contable de esta operación no presenta diferencias monetarias respecto al tratamiento bajo la NIIF 15, las discrepancias comenzarán a evidenciarse en las siguientes transacciones, especialmente en aquellas relacionadas con la contraprestación variable, el componente significativo de financiación, los anticipos de clientes y los costos para obtener contratos.

Registro de la contraprestación variable

Posteriormente el 30 de abril de 2025, como estrategia comercial, **Urbanizadora del Pacífico S.A.** ofrece a los compradores un descuento equivalente al **5 % sobre el saldo financiado**, siempre que cancelen la totalidad de su obligación antes de doce meses.

Con base en la experiencia de años anteriores y el comportamiento histórico de sus clientes, la administración estima que existe una probabilidad del **70 %** de que los compradores cumplan con esta condición y obtengan el beneficio.

Aplicación conforme a la NIIF 15

La NIIF 15 establece que cuando el precio de una transacción incluye importes variables, la entidad debe estimar la contraprestación que espera recibir, considerando únicamente aquella porción cuyo reconocimiento sea altamente probable de no revertirse en períodos posteriores. Esta estimación permite que los ingresos reflejen de manera razonable la contraprestación esperada por la entidad, evitando el reconocimiento de valores que posteriormente deban revertirse.

En el presente caso práctico, la empresa concede un incentivo comercial condicionado al pago anticipado del saldo financiado, situación que constituye una contraprestación variable conforme a los requerimientos de la NIIF 15. Conforme a lo explicado se procede a la aplicación del modelo de cinco pasos de la NIIF 15.

Paso 1. Identificación del contrato. La contraprestación variable forma parte de los contratos de compraventa celebrados con los clientes, por lo que constituye un elemento del precio de la transacción que debe evaluarse conforme a la NIIF 15.

Paso 2. Identificación de la obligación de desempeño. La obligación de desempeño continúa siendo la entrega del terreno urbanizado. La existencia del descuento no modifica dicha obligación, sino únicamente el importe esperado de la contraprestación.

Paso 3. Determinación del precio de la transacción. De conformidad con la NIIF 15, la entidad debe estimar la contraprestación variable considerando el importe que espera recibir. Donde el saldo financiado es de \$630000 con el porcentaje de descuento del 5% y con una probabilidad estimada del 70%

Cálculo del descuento máximo posible: Saldo Financiado * Porcentaje de descuento

Cálculo del descuento máximo posible: \$630000 * 5%

Descuento máximo posible: \$31500

Cálculo contraprestación variable: Descuento máximo posible*Probabilidad estimada

Cálculo contraprestación variable: \$31500*70%

Contraprestación variable: \$22050

Paso 4. Asignación del precio de la transacción. La estimación de la contraprestación variable se asigna a la obligación de desempeño correspondiente a la venta de los terrenos urbanizados.

Paso 5. Reconocimiento del ingreso. En cumplimiento de la NIIF 15, el ingreso previamente reconocido debe ajustarse por el valor estimado de la contraprestación variable, reconociendo simultáneamente un pasivo por reembolso esperado.

Tabla 6
Contraprestación variable

Fecha	Detalle	Debe	Haber
30/04/2025	Ingresos por venta de terrenos urbanizados	\$ 22,050.00	
	Pasivo por reembolso (Contraprestación variable)		\$ 22,050.00

Glosa: Registro de la estimación de la contraprestación variable correspondiente al descuento ofrecido a los clientes, conforme a los requerimientos de la NIIF 15.

Como se observa en la **Tabla 7**, la empresa disminuye el ingreso inicialmente reconocido por \$ **22.050,00**, debido a que estima que una parte de los clientes accederá al descuento ofrecido. Este tratamiento permite que los ingresos reflejen el importe que la entidad espera recibir efectivamente por la venta de los terrenos urbanizados, evitando una sobrevaloración de los resultados del período.

Tratamiento contable sin aplicación de la NIIF 15

En un tratamiento contable sin la aplicación de la NIIF 15, la empresa no realiza una estimación previa de la contraprestación variable, debido a que el descuento únicamente se reconoce cuando el cliente cumple las condiciones establecidas y este se hace efectivo.

En consecuencia, al 30 de abril de 2025 no se efectúa ningún ajuste sobre los ingresos previamente registrados.

A diferencia de la NIIF 15, el tratamiento contable sin la aplicación de la norma mantiene el ingreso inicialmente reconocido sin efectuar ajustes por la estimación del descuento. Como consecuencia, los ingresos del período permanecen sobrevalorados en \$ **22.050,00**, ya que no se considera la probabilidad de que una parte de los clientes acceda al incentivo comercial.

Esta diferencia repercute directamente en la utilidad del ejercicio y en la presentación del pasivo, puesto que no se reconoce la obligación potencial derivada de la contraprestación variable.

Registro del componente de financiamiento significativo

Por consiguiente, el 01 de julio de 2025, Urbanizadora del Pacífico S.A. celebra contratos para la venta de **20 terrenos urbanizados** mediante un plan de financiamiento a **cinco años**.

Las condiciones pactadas son las siguientes:

- Número de terrenos vendidos: **20**
- Precio de contado por terreno: \$ **45.000,00**
- Precio financiado por terreno: \$ **60.000,00**
- Plazo de financiamiento: **5 años**

Aplicación conforme a la NIIF 15

De acuerdo con la NIIF 15, la diferencia entre el precio de contado y el precio financiado corresponde a un componente significativo de financiación, por lo que deberá separarse del ingreso por venta.

Aplicando el modelo de los cinco pasos de la NIIF 15:

Paso 1. Identificación del contrato. La empresa celebra contratos individuales de compraventa con sus clientes, en los cuales se establecen las condiciones de pago, plazo de financiamiento y obligaciones de ambas partes.

Paso 2. Identificación de las obligaciones de desempeño. La obligación de desempeño consiste en la entrega del terreno urbanizado conforme a las condiciones pactadas en el contrato.

Una vez transferido el control mediante la escritura pública, la obligación de desempeño queda satisfecha.

Paso 3. Determinación del precio de la transacción. De conformidad con la NIIF 15, el precio de la transacción corresponde al precio de contado.

La diferencia con el precio financiado representa un ingreso financiero. El precio de contado por terreno es de \$45000, el número de terrenos son 20 y precio financiado por terreno es de \$60000

Cálculo precio de transacción según NIIF 15: P. de contado de terreno* N. de terrenos

Cálculo precio de transacción según NIIF 15: \$45000* 20

Precio de transacción según NIIF 15: \$900000

Cálculo de precio financiado total: P. financiado por terreno* N. de terrenos

Cálculo de precio financiado total: \$60000*20

Precio financiado total: \$1200000

Cálculo de componente de financiación: P. Financiado Total- P. transacción (NIIF 15)

Cálculo de componente de financiación: \$1200000- \$900000=**\$300000**

Componente de financiación: \$300000

Paso 4. Asignación del precio de la transacción. El precio de contado se asigna a la obligación de desempeño correspondiente a la entrega de los terrenos urbanizados.

El componente significativo de financiación será reconocido como ingreso financiero durante el plazo del contrato.

Paso 5. Reconocimiento del ingreso. Al momento de la entrega del terreno urbanizado, la empresa reconoce únicamente el ingreso correspondiente al precio de contado.

El ingreso financiero será reconocido posteriormente conforme transcurra el tiempo.

Tabla 6

Venta de terrenos urbanizados del componente del financiamiento significativo

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
	Cuentas por cobrar comerciales	\$ 1,200,000.00	
01/06/2026	Ingresos por venta de terrenos urbanizados		\$ 900,000.00
	Ingresos financieros diferidos		\$ 300,000.00

Glosa: Registro de la venta de veinte terrenos urbanizados, separando el componente significativo de financiación conforme a la NIIF 15.

Conforme a la NIIF 15, la empresa reconoce como ingreso por ventas únicamente el precio de contado de los terrenos urbanizados (\$ 900.000,00), mientras que la diferencia de \$ 300.000,00 corresponde al componente significativo de financiación, el cual será reconocido como ingreso financiero durante el plazo de financiamiento.

Este tratamiento permite separar la actividad principal de la empresa (venta de terrenos) de la operación de financiamiento concedida a los clientes, proporcionando una representación más fiel de los ingresos derivados de cada actividad.

Tratamiento contable sin aplicación de la NIIF 15

En un tratamiento contable sin la aplicación de la NIIF 15, la empresa reconoce como ingreso el valor total financiado pactado con el cliente, sin distinguir entre el precio de venta del terreno y el beneficio financiero derivado del plazo otorgado para el pago.

La empresa comercializa veinte terrenos urbanizados mediante un plan de financiamiento a cinco años, registrando el valor total del contrato como ingreso por ventas.

Tabla 7*Venta financiada sin aplicación de NIIF 15*

Fecha	Detalle	Debe	Haber
01/07/2025	Cuentas por cobrar comerciales	\$ 1,200,000.00	
	Ventas de terrenos urbanizados		\$ 1,200,000.00

Glosa: Registro de la venta financiada de veinte terrenos urbanizados bajo un tratamiento contable sin aplicación de la NIIF 15.

. En este tratamiento, la empresa reconoce como ingreso el valor total financiado (\$ **1.200.000,00**), sin separar el componente financiero asociado al plazo de pago. Como consecuencia, los ingresos por ventas se incrementan en \$ **300.000,00** respecto al tratamiento establecido por la NIIF 15, generando una sobrevaloración de los ingresos operacionales del período.

La NIIF 15, en cambio, distingue claramente entre el ingreso generado por la venta del terreno urbanizado y el ingreso derivado del financiamiento concedido al cliente, permitiendo que los estados financieros reflejen con mayor precisión la naturaleza económica de ambas operaciones.

Registro de la modificación contractual

Por consiguiente, el 15 de septiembre de 2025, uno de los clientes que adquirió un terreno urbanizado solicita modificar el contrato original, incorporando los siguientes trabajos adicionales:

- Ampliación del terreno.
- Construcción de cerramiento perimetral.
- Instalación adicional de adoquinado.

Como resultado de esta modificación, la empresa acuerda un precio adicional de \$ **20.000,00**, correspondiente a los nuevos bienes y servicios solicitados.

Aplicación conforme a la NIIF 15

La NIIF 15 establece que cuando las partes de un contrato aprueban una modificación que altera el alcance de los bienes o servicios comprometidos, la entidad debe evaluar si dicha modificación constituye un contrato independiente o si forma parte del contrato original. Esta evaluación permite determinar el tratamiento contable adecuado y el momento en que deben reconocerse los ingresos derivados de la modificación contractual.

En el presente caso práctico, uno de los clientes solicita la incorporación de obras complementarias al contrato inicialmente celebrado para la adquisición de un terreno urbanizado. Aplicando el modelo de los cinco pasos de la NIIF 15

Paso 1. Identificación del contrato. La modificación es aprobada por ambas partes mediante una adenda al contrato inicial, en la que se establecen el nuevo alcance de la operación y la contraprestación adicional.

Paso 2. Identificación de las obligaciones de desempeño. La modificación incorpora nuevas obligaciones de desempeño relacionadas con la ampliación del terreno y la ejecución de obras complementarias, las cuales son distintas de la obligación originalmente satisfecha mediante la entrega del terreno urbanizado.

Paso 3. Determinación del precio de la transacción. El precio correspondiente a la modificación contractual asciende a \$ 20.000,00.

Paso 4. Asignación del precio de la transacción. El precio adicional se asigna íntegramente a las nuevas obligaciones de desempeño incorporadas mediante la modificación contractual.

Paso 5. Reconocimiento del ingreso. Una vez ejecutadas las obras adicionales y transferido su control al cliente, la empresa reconoce el ingreso correspondiente a la modificación contractual.

Tabla 8
Modificación contractual

Fecha	Detalle	Debe	Haber
15/09/2025			
	Cuentas por cobrar comerciales	\$ 20,000.00	
	Pasivo por contrato		\$ 20,000.00
Glosa: Registro del ingreso correspondiente a la modificación del contrato por la ejecución de obras complementarias, de conformidad con la NIIF 15.			

De acuerdo con la NIIF 15, la empresa evalúa la modificación contractual como una ampliación del alcance del contrato inicial, debido a que incorpora nuevas obligaciones de desempeño y una contraprestación adicional acordada entre las partes. En consecuencia, el ingreso por \$ 20.000,00 se reconoce únicamente cuando las nuevas obligaciones son satisfechas, garantizando que el reconocimiento del ingreso refleje la transferencia efectiva del control de los bienes y servicios adicionales.

Tratamiento contable sin aplicación de la NIIF 15

En un tratamiento contable sin la aplicación de la NIIF 15, la modificación contractual no es objeto de una evaluación específica respecto a las obligaciones de desempeño ni a la naturaleza del cambio contractual. Generalmente, el valor adicional pactado se registra directamente como un incremento de las ventas al momento de su facturación.

La empresa acuerda con el cliente la ejecución de obras adicionales por un valor de \$ **20.000,00**, registrando el importe directamente como una venta adicional.

Tabla 9

Modificación contractual sin NIIF 15

Fecha	Detalle	Debe	Haber
15/09/2026	Cuentas por cobrar comerciales	\$ 20,000.00	
	Ingresos por servicios complementarios		\$ 20,000.00
Glosa: Registro del valor adicional derivado de la modificación contractual bajo un tratamiento contable sin aplicación de la NIIF 15.			

En este tratamiento, el valor adicional del contrato se reconoce directamente como una venta, sin evaluar si la modificación constituye una obligación de desempeño distinta o una ampliación del contrato original. Aunque el importe reconocido es el mismo (\$ **20.000,00**), el tratamiento contable difiere del establecido por la NIIF 15, ya que esta requiere analizar la naturaleza de la modificación contractual antes de determinar el momento y la forma en que debe reconocerse el ingreso

Registro de anticipos de clientes

No obstante, el 10 de octubre de 2025, Urbanizadora del Pacífico S.A. recibe anticipos de **40 futuros compradores**, quienes entregan \$ **5.000,00** cada uno como reserva para la adquisición de terrenos urbanizados correspondientes a una nueva etapa del proyecto "**Ciudad Jardín del Pacífico**".

Al cierre del ejercicio económico 2025, los terrenos aún no han sido entregados ni se ha transferido su control a los clientes.

Aplicación conforme a la NIIF 15

La NIIF 15 establece que los importes recibidos de los clientes antes del cumplimiento de la obligación de desempeño no constituyen ingresos para la entidad. En estos casos, los valores recibidos deben reconocerse como un pasivo contractual, debido a que la empresa mantiene la obligación de transferir el bien o servicio comprometido en el contrato.

Con el propósito de evidenciar este tratamiento, se desarrolla la siguiente operación según la aplicación del modelo de los cinco pasos de la NIIF 15.

Paso 1. Identificación del contrato. La empresa celebra contratos de reserva con los futuros compradores, mediante los cuales estos entregan un anticipo para asegurar la adquisición de un terreno urbanizado.

Paso 2. Identificación de las obligaciones de desempeño. La obligación de desempeño consiste en entregar el terreno urbanizado al cliente en las condiciones establecidas en el contrato.

Al 31 de diciembre de 2025 esta obligación aún no ha sido cumplida.

Paso 3. Determinación del precio de la transacción

Según los datos correspondientes los números de clientes son 40, además de un anticipo de cada uno de \$5000 por lo tanto los anticipos recibidos ascienden a:

Cálculo de anticipo recibido = Número de clientes * Anticipo por cliente

Cálculo de anticipo recibido = $40 * \$5000 = \200000

Anticipo recibido = \$200000

Paso 4. Asignación del precio de la transacción. El valor recibido corresponde a contratos pendientes de ejecución, por lo que no puede asignarse aún a una obligación de desempeño satisfecha.

Paso 5. Reconocimiento del ingreso. Como la empresa aún no ha transferido el control de los terrenos urbanizados, el importe recibido no cumple los requisitos para ser reconocido como ingreso.

En consecuencia, el valor recibido debe registrarse como un **pasivo contractual (Anticipos de clientes)**.

Tabla 10
Anticipos de clientes

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
10/10/2025	Bancos	\$ 200,000.00	
	Anticipos de clientes (Pasivo por contrato)		\$ 200,000.00

Glosa: Por el registro de los anticipos recibidos de futuros compradores para la adquisición de terrenos urbanizados cuya entrega se realizará durante el ejercicio económico 2026.

De conformidad con la NIIF 15, los anticipos recibidos no representan ingresos para la empresa, debido a que la obligación de desempeño continúa pendiente al cierre del período. En consecuencia, el valor de **\$ 200.000,00** se reconoce como un pasivo contractual, reflejando el compromiso de la empresa de entregar los terrenos urbanizados en el futuro.

Este tratamiento evita el reconocimiento anticipado de ingresos y garantiza que los estados financieros representen fielmente la situación económica de la entidad.

Tratamiento contable sin aplicación de la NIIF 15

En un tratamiento contable sin la aplicación de la NIIF 15, es frecuente que los anticipos recibidos de los clientes sean registrados directamente como ingresos al momento de su cobro,

sin considerar si la empresa ha cumplido o no con la obligación de entregar el bien comprometido.

La empresa recibe anticipos por \$ 200.000,00 correspondientes a reservas de futuros compradores, registrando dichos valores como ingresos del período.

Tabla 11

Anticipos de clientes sin aplicación de NIIF 15

Fecha	Detalle	Debe	Haber
10/10/2026	Bancos	\$ 200,000.00	
	Ventas de terrenos urbanizados		\$ 200,000.00

Glosa: Registro de los anticipos recibidos de clientes como ingresos del período bajo un tratamiento contable sin aplicación de la NIIF 15.

En este tratamiento, el importe recibido se reconoce inmediatamente como ingreso, aun cuando la empresa no ha entregado los terrenos urbanizados ni ha transferido el control a los clientes. Como consecuencia, los ingresos del período se incrementan en \$ 200.000,00 y no se reconoce el pasivo asociado a la obligación pendiente.

En contraste, la NIIF 15 exige registrar estos valores como un pasivo contractual hasta que la empresa satisfaga la obligación de desempeño, permitiendo que los estados financieros reflejen de forma más adecuada la realidad económica de la operación.

Registro de los costos para obtener contratos

Pasando ahora al 20 de noviembre de 2025, Urbanizadora del Pacífico S.A. paga comisiones por \$ 30.000,00 a sus asesores comerciales, correspondientes exclusivamente a contratos de venta efectivamente obtenidos durante el ejercicio económico 2025.

La administración estima que dichos costos serán recuperados mediante los ingresos generados por los contratos celebrados, razón por la cual cumplen con los criterios establecidos por la NIIF 15 para su reconocimiento como un activo.

Aplicación conforme a la NIIF 15

La NIIF 15 establece que los costos incrementales incurridos para obtener un contrato con un cliente deben reconocerse como un activo cuando la entidad espera recuperarlos mediante los beneficios económicos futuros derivados del contrato. Posteriormente, dichos costos deberán amortizarse de forma sistemática durante el período en que se reconozcan los ingresos relacionados con el contrato. Donde aplicamos el modelo de cinco pasos de la normativa.

Paso 1. Identificación del contrato. Las comisiones pagadas están directamente relacionadas con contratos celebrados con clientes y corresponden a costos incrementales derivados de su obtención.

Paso 2. Identificación de las obligaciones de desempeño. Las obligaciones de desempeño corresponden a la entrega de los terrenos urbanizados comprometidos en los respectivos contratos.

Paso 3. Determinación del costo recuperable. El costo incremental por obtener contratos asciende a \$ 30.000,00, importe que la empresa espera recuperar mediante la ejecución de los contratos suscritos. **Determinación de los costos para obtener contratos es de \$ 30.000,00.**

Paso 4. Reconocimiento del activo. De conformidad con la NIIF 15, las comisiones pagadas se reconocen inicialmente como un activo, debido a que representan costos incrementales para obtener contratos y se espera recuperar su valor mediante los ingresos futuros.

Paso 5. Amortización del activo. El activo reconocido deberá amortizarse de forma sistemática durante el período en que la empresa reconozca los ingresos relacionados con los contratos obtenidos.

Para efectos del presente caso práctico, la amortización no se registra durante el ejercicio 2025, debido a que el objetivo es evidenciar el reconocimiento inicial del activo.

Tabla 12

Costos para obtener contratos

Fecha	Detalle	Debe	Haber
20/11/2025			
	Activo por costos para obtener contratos	\$ 30,000.00	
	Bancos		\$ 30,000.00

Glosa: Por el reconocimiento de las comisiones pagadas a los asesores comerciales correspondientes a contratos de venta efectivamente obtenidos durante el período, conforme a la NIIF 15.

Como se observa en la **Tabla 13**, las comisiones pagadas no se reconocen inmediatamente como un gasto del período, sino como un activo, debido a que representan costos directamente atribuibles a la obtención de contratos cuyos beneficios económicos serán recuperados en períodos posteriores.

Este tratamiento permite aplicar el principio de asociación entre ingresos y gastos, evitando que el resultado del período se vea afectado por costos que generarán beneficios futuros.

Tratamiento contable sin aplicación de la NIIF 15

En un tratamiento contable sin la aplicación de la NIIF 15, las comisiones pagadas por la obtención de contratos generalmente se reconocen como un gasto del período en el momento

en que se incurren, sin considerar la posibilidad de recuperar dichos costos mediante los ingresos futuros derivados de los contratos celebrados.

La empresa paga comisiones por \$ **30.000,00** a sus asesores comerciales y reconoce el desembolso directamente como un gasto de ventas.

Tabla 13

Costos para obtener contratos sin aplicación de NIIF 15

Fecha	Detalle	Debe	Haber
20/11/2025	Gasto por comisiones sobre ventas	\$ 30,000.00	
	Bancos		\$ 30,000.00

Glosa: Por el reconocimiento de las comisiones pagadas a los asesores comerciales correspondientes a contratos de venta efectivamente obtenidos durante el período, conforme a la NIIF 15.

En este tratamiento, las comisiones pagadas se reconocen inmediatamente como un gasto del período, disminuyendo la utilidad del ejercicio en \$ **30.000,00**. A diferencia de la NIIF 15, no se reconoce un activo que represente el derecho de la empresa a recuperar dichos costos mediante los ingresos futuros provenientes de los contratos obtenidos.

Presentación del Estado de Resultados al 31 de diciembre del 2025

Una vez registradas las operaciones desarrolladas durante el ejercicio económico 2025, se presenta el Estado de Resultados de **Urbanizadora del Pacífico S.A.**, elaborado bajo dos enfoques contables. En primer lugar, se expone el estado financiero preparado conforme a los requerimientos establecidos en la NIIF 15 y, posteriormente, el estado elaborado bajo un tratamiento contable sin la aplicación de dicha norma, con el propósito de evidenciar la incidencia de cada tratamiento en la determinación del resultado del ejercicio.

Aplicación conforme a la NIIF 15

Tabla 14

Estado de Resultado conforme a la aplicación de la NIIF 15

Urbanizadora del pacífico s.a. Estado de Resultados Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)		
Ingresos ordinarios		
Ingresos por venta de terrenos urbanizados	\$	1,777,950.00
Ingresos por servicios complementarios	\$	20,000.00
Total ingresos de actividades ordinarias	\$	1,797,950.00
Costo de ventas	-\$	880,000.00
Utilidad bruta	\$	917,950.00
Otros ingresos		
Ingresos financieros	\$	30,000.00
Total otros ingresos	\$	30,000.00

Gastos de operación		
Gasto por amortización de costos para obtener contratos	-\$	6,000.00
Total gastos de operación	-\$	6,000.00
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$	941,950.00

El Estado de Resultados elaborado conforme a la NIIF 15 refleja el reconocimiento de los ingresos considerando la transferencia del control de los terrenos urbanizados, la estimación de la contraprestación variable, la separación del componente significativo de financiación y el reconocimiento de los costos para obtener contratos, de acuerdo con los criterios establecidos por la norma. En consecuencia, el resultado del ejercicio representa de manera razonable la realidad económica de las operaciones efectuadas durante el período.

Tratamiento contable sin aplicación de la NIIF 15

Tabla 15

Estado de Resultado sin la aplicación de la NIIF 15

Urbanizadora del pacífico s.a.		
Estado de Resultados		
Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025		
<i>(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)</i>		
Ingresos de actividades ordinarias		
Ventas de terrenos urbanizados	\$	2,300,000.00
Ingresos por servicios complementarios	\$	20,000.00
Total ingresos	\$	2,320,000.00
Costo de ventas	-\$	880,000.00
Utilidad bruta	\$	1,440,000.00
Gastos operacionales		
Gasto por comisiones sobre ventas	-\$	30,000.00
Total gastos operacionales	-\$	30,000.00
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$	1,410,000.00

El Estado de Resultados elaborado sin la aplicación de la NIIF 15 presenta el reconocimiento de las operaciones bajo un tratamiento contable tradicional, sin considerar los criterios específicos establecidos para la estimación de la contraprestación variable, el componente significativo de financiación, los anticipos de clientes y los costos para obtener contratos. Este estado financiero servirá posteriormente como base para el análisis comparativo entre ambos tratamientos contables.

Presentación del Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2025

Con base en las operaciones registradas durante el ejercicio económico 2025, se presenta el Estado de Situación Financiera de **Urbanizadora del Pacífico S.A.** bajo dos enfoques contables. El primero corresponde a la aplicación de la NIIF 15 y el segundo a un tratamiento contable sin la aplicación de dicha norma. Ambos estados financieros permiten

observar la posición financiera de la entidad al cierre del período y constituyen el fundamento para el análisis comparativo desarrollado en el siguiente apartado.

Aplicación conforme a la NIIF 15

Tabla 16

Estado de situación financiera conforme a la aplicación de la NIIF 15

Urbanizadora del pacífico s.a. Estado de Situación Financiera Al 31 de diciembre de 2025 <i>(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)</i>		
ACTIVO		
Activo Corriente		
Caja	\$	15,000.00
Bancos	\$	1,125,000.00
Cuentas por cobrar comerciales	\$	1,660,000.00
Anticipos a proveedores	\$	35,000.00
IVA crédito tributario	\$	22,000.00
Inventario de terrenos urbanizados	\$	3,520,000.00
Activo por costos para obtener contratos	\$	24,000.00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	\$	6,401,000.00
Activo No Corriente		
Maquinaria y equipo	\$	220,000.00
Vehículos	\$	160,000.00
Equipos de oficina	\$	30,000.00
Equipos de computación	\$	40,000.00
(-) Depreciación acumulada	-\$	50,000.00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	\$	400,000.00
TOTAL ACTIVO	\$	6,801,000.00
PASIVO		
Pasivo Corriente		
Proveedores	\$	180,000.00
Obligaciones laborales	\$	35,000.00
IVA por pagar	\$	15,000.00
Retenciones por pagar	\$	20,000.00
Pasivo por contraprestación variable	\$	22,050.00
Pasivo por contrato (Anticipos de clientes)	\$	200,000.00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	\$	472,050.00
Pasivo No Corriente		
Préstamo bancario a largo plazo	\$	850,000.00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	\$	850,000.00
TOTAL PASIVO	\$	1,322,050.00
PATRIMONIO		
Capital social	\$	4,037,000.00
Reserva legal	\$	100,000.00
Resultados acumulados	\$	400,000.00
Utilidad del ejercicio 2025	\$	941,950.00

TOTAL PATRIMONIO	\$	5,478,950.00
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$	6,801,000.00

El Estado de Situación Financiera elaborado conforme a la NIIF 15 presenta los activos, pasivos y patrimonio de la entidad considerando el reconocimiento de los pasivos contractuales, la estimación de la contraprestación variable, los activos por costos para obtener contratos y los demás efectos derivados de la aplicación de la norma, proporcionando una representación fiel de la situación financiera al cierre del ejercicio.

Tratamiento contable sin aplicación de la NIIF 15

Tabla 17

Estado de situación financiera sin la aplicación de la NIIF 15

Urbanizadora del pacífico s.a. Estado de Situación Financiera Al 31 de diciembre de 2025 <i>(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)</i>		
ACTIVO		
Activo Corriente		
Caja	\$	15,000.00
Bancos	\$	1,125,000.00
Cuentas por cobrar comerciales	\$	1,930,000.00
Anticipos a proveedores	\$	35,000.00
IVA crédito tributario	\$	22,000.00
Inventario de terrenos urbanizados	\$	3,520,000.00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	\$	6,647,000.00
Activo No Corriente		
Maquinaria y equipo	\$	220,000.00
Vehículos	\$	160,000.00
Equipos de oficina	\$	30,000.00
Equipos de computación	\$	40,000.00
(-) Depreciación acumulada	-\$	50,000.00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	\$	400,000.00
TOTAL ACTIVO	\$	7,047,000.00
PASIVO		
Pasivo Corriente		
Proveedores	\$	180,000.00
Obligaciones laborales	\$	35,000.00
IVA por pagar	\$	15,000.00
Retenciones por pagar	\$	20,000.00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	\$	250,000.00
Pasivo No Corriente		
Préstamo bancario a largo plazo	\$	850,000.00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	\$	850,000.00
TOTAL PASIVO	\$	1,100,000.00
PATRIMONIO		
Capital social	\$	4,037,000.00
Reserva legal	\$	100,000.00

Resultados acumulados	\$	400,000.00
Utilidad del ejercicio 2025	\$	1,410,000.00
TOTAL PATRIMONIO	\$	5,947,000.00
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$	7,047,000.00

El Estado de Situación Financiera elaborado sin la aplicación de la NIIF 15 refleja la posición financiera de la empresa bajo un tratamiento contable tradicional, en el cual determinadas operaciones son reconocidas utilizando criterios distintos a los establecidos por la norma. Este estado financiero será utilizado posteriormente para efectuar la comparación con el tratamiento conforme a la NIIF 15 e identificar las principales diferencias generadas por ambos enfoques.

Análisis comparativo de la aplicación de la NIIF 15 y el tratamiento contable sin su aplicación

Una vez presentados el Estado de Resultados y el Estado de Situación Financiera bajo ambos tratamientos contables, se realiza un análisis comparativo con el propósito de identificar las principales diferencias generadas por la aplicación de la NIIF 15 en el reconocimiento de los ingresos provenientes de la venta de terrenos urbanizados. Para ello, se examinan las variaciones observadas en el reconocimiento de ingresos, en el resultado del ejercicio y en la situación financiera de **Urbanizadora del Pacífico S.A.** al cierre del período 2025.

Comparación del reconocimiento de ingresos

Con el propósito de evidenciar el efecto de la aplicación de la NIIF 15 en el reconocimiento de los ingresos, la **Tabla 19** presenta una comparación entre los valores registrados conforme a dicha norma y aquellos obtenidos mediante un tratamiento contable sin su aplicación. El análisis considera las principales operaciones desarrolladas durante el ejercicio económico 2025.

Tabla 18

Comparativa del reconocimiento de ingresos

Concepto	NIIF 15	Tratamiento tradicional (SIN NIIF 15)	Variación	Impacto
Venta inicial de terrenos	\$ 900,000.00	\$ 900,000.00	\$ -	No existe diferencia.
Contraprestación variable	-\$ 22,050.00	\$ -	\$ 22,050.00	La NIIF 15 reduce el ingreso por la estimación del descuento.
Venta financiada	\$ 900,000.00	\$ 1,200,000.00	\$ 300,000.00	El tratamiento tradicional incorpora intereses como ventas.
Ingresos financieros	\$ 300,000.00	\$ -	-\$ 300,000.00	La NIIF 15 separa el componente financiero.

Modificación contractual	\$ 20,000.00	\$ 20,000.00	\$ -	Igual importe; cambia el procedimiento de reconocimiento.
Anticipos de clientes	\$ -	\$ 200,000.00	\$ 200,000.00	El tratamiento tradicional reconoce ingresos anticipadamente.

Como se observa en la **Tabla 19**, el reconocimiento de los ingresos presenta diferencias importantes entre ambos tratamientos contables. Estas variaciones se originan principalmente en la aplicación de los criterios establecidos por la NIIF 15 para la determinación del precio de la transacción y el momento en que los ingresos deben reconocerse.

En el caso de la venta inicial de los terrenos urbanizados y la modificación contractual, ambos tratamientos presentan el mismo importe reconocido, debido a que la transferencia del control del bien o servicio ocurre en el mismo período contable. Sin embargo, las diferencias comienzan a evidenciarse en operaciones que involucran contraprestaciones variables, componentes significativos de financiación y anticipos recibidos de clientes.

Bajo la NIIF 15, la contraprestación variable disminuye el ingreso reconocido al estimarse el descuento esperado que probablemente será concedido a los clientes. Asimismo, la norma exige separar el componente significativo de financiación, reconociendo únicamente el precio de contado como ingreso por ventas y registrando la diferencia como ingreso financiero durante el plazo del contrato. Por otra parte, los anticipos recibidos de clientes permanecen registrados como pasivos contractuales hasta que la empresa satisfaga la obligación de desempeño correspondiente.

En contraste, el tratamiento contable sin la aplicación de la NIIF 15 reconoce como ingresos el valor total financiado de las ventas y los anticipos recibidos, sin efectuar estimaciones por contraprestación variable ni separar el componente financiero. Como resultado, los ingresos del período resultan superiores a los determinados conforme a la NIIF 15.

Comparación del Estado de Resultados al 31 de diciembre de 2025

Con la finalidad de identificar el efecto que produce la aplicación de la NIIF 15 sobre el desempeño financiero de la entidad, la **Tabla 23** presenta una comparación entre los Estados de Resultados obtenidos bajo ambos tratamientos contables.

Tabla 19
Comparativa del Estado de Resultado al 31/12/2025

Concepto	NIIF 15	Tradicional sin NIIF 15	Variación
Total ingresos	\$1,827,950.00	\$ 2,320,000.00	\$ 492,050.00

Costo de ventas	-\$ 880,000.00	-\$ 880,000.00	\$ -
Gastos por comisiones	-\$ 6,000.00	-\$ 30,000.00	-\$ 24,000.00
Utilidad antes de impuestos	\$ 941,950.00	\$ 1,410,000.00	\$ 468,050.00

Los resultados presentados en la **Tabla 20** evidencian diferencias significativas en la determinación de la utilidad del ejercicio. Aunque el costo de ventas permanece constante en ambos tratamientos, los ingresos y algunos gastos presentan variaciones derivadas de los criterios de reconocimiento establecidos por la NIIF 15.

La aplicación de la norma reduce los ingresos operacionales debido a la estimación de la contraprestación variable, la separación del componente significativo de financiación y el diferimiento del reconocimiento de los anticipos de clientes. Asimismo, las comisiones pagadas para obtener contratos son reconocidas inicialmente como un activo, en lugar de registrarse totalmente como gasto del período.

Por su parte, el tratamiento contable sin la aplicación de la NIIF 15 presenta una utilidad superior, debido a que incorpora como ingresos valores que aún no cumplen los criterios de reconocimiento establecidos por la norma. En consecuencia, el resultado del ejercicio refleja un desempeño financiero más favorable, aunque no representa de manera íntegra la realidad económica de las operaciones realizadas durante el período.

Comparación del Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025

Con el propósito de analizar la incidencia de ambos tratamientos contables sobre la posición financiera de la entidad, la **Tabla 24** presenta una comparación del Estado de Situación Financiera elaborado conforme a la NIIF 15 y del Estado preparado sin la aplicación de dicha norma.

Tabla 20

Comparativa del Estado de Situación Financiera al 31/12/2025

Concepto	NIIF 15	Tradicional	Diferencia
Activo	\$6,801,000.00	\$ 7,047,000.00	\$ 246,000.00
Pasivo	\$1,322,050.00	\$ 1,100,000.00	-\$ 222,050.00
Patrimonio	\$5,478,950.00	\$ 5,947,000.00	\$ 468,050.00

La **Tabla 21** muestra que la aplicación de la NIIF 15 genera diferencias en la composición de los activos, pasivos y patrimonio de la empresa. Estas variaciones responden principalmente al reconocimiento de pasivos contractuales por anticipos de clientes, a la estimación de la contraprestación variable y al reconocimiento de activos por costos para obtener contratos.

Como consecuencia, el pasivo presentado bajo la NIIF 15 es superior al registrado mediante el tratamiento contable tradicional, debido a que la entidad mantiene obligaciones

pendientes de satisfacer al cierre del ejercicio económico. De igual manera, el patrimonio refleja un importe menor, resultado del diferimiento del reconocimiento de determinados ingresos que aún no cumplen los requisitos establecidos por la norma.

En contraste, el tratamiento contable sin la aplicación de la NIIF 15 presenta un patrimonio superior, debido al reconocimiento anticipado de ingresos que incrementan la utilidad del período. Estas diferencias evidencian la importancia de aplicar los criterios establecidos por la NIIF 15 para lograr una representación más fiel de la situación financiera y del desempeño económico de las empresas dedicadas a la comercialización de terrenos urbanizados.

Entrevistas

Entrevista 1: Lcda. Joseline Muñoz (CPA)

1. ¿Qué elementos considera indispensables para que un contrato de venta de terrenos cumpla con los requisitos establecidos por la NIIF 15?

Para que un contrato de venta de terrenos cumpla con la NIIF 15 debe reunir cinco condiciones fundamentales: la aprobación de las partes, la identificación clara de los derechos y obligaciones de comprador y vendedor, la determinación de las condiciones de pago, la existencia de fundamento comercial y la probabilidad de recaudar la contraprestación pactada. Además, el contrato debe especificar claramente el terreno objeto de la venta, el precio acordado y las condiciones de entrega y transferencia del control del bien.

Análisis. Estos requisitos son esenciales debido a que permiten reconocer los ingresos de manera adecuada y evitar registros contables que no reflejen la realidad económica de las operaciones. En el sector inmobiliario, donde pueden presentarse contratos con pagos diferidos, anticipos o cláusulas especiales, la verificación del cumplimiento de estos criterios contribuye a que la información financiera sea confiable, transparente y acorde con los principios establecidos por la NIIF 15.

2. ¿Cómo se contabilizan los contratos de venta de terrenos que incluyen financiamiento a largo plazo para el cliente?

Cuando un contrato incorpora un financiamiento significativo, la NIIF 15 exige separar el componente financiero del ingreso por la venta. El valor del terreno debe reconocerse por su precio de contado, mientras que los intereses derivados del financiamiento se reconocen posteriormente como ingresos financieros utilizando el método del interés efectivo durante el plazo del contrato.

Análisis. La separación de estos componentes permite reflejar adecuadamente la naturaleza económica de cada operación. El ingreso derivado de la venta de terrenos urbanizados corresponde a la actividad principal de la entidad, mientras que los intereses representan un componente financiero asociado al financiamiento otorgado al cliente. Esta diferenciación evita la sobrevaloración de los ingresos ordinarios y contribuye a una presentación más transparente y fiable de la información financiera, conforme a los criterios establecidos por la NIIF 15.

3. ¿Cuál es el tratamiento contable que se otorga a las promesas de compraventa antes de la transferencia definitiva del terreno?

Las promesas de compraventa no generan automáticamente el reconocimiento del ingreso. Mientras no se transfiera el control del terreno al comprador y no se cumplan las obligaciones de desempeño establecidas en el contrato, los valores recibidos se reconocen como pasivos contractuales o anticipos de clientes.

Análisis. La identificación correcta de las obligaciones de desempeño constituye uno de los aspectos fundamentales de la NIIF 15, debido a que permite determinar el momento y la forma en que debe reconocerse cada componente del ingreso. Este procedimiento contribuye a evitar errores en la contabilización de operaciones inmobiliarias que incluyen bienes o servicios adicionales, garantizando que el reconocimiento contable refleje adecuadamente las obligaciones asumidas con los clientes.

4. ¿Cómo identifica la empresa las obligaciones de desempeño incluidas en los contratos de venta de terrenos urbanizados?

La empresa analiza cada contrato para identificar los bienes o servicios comprometidos con el cliente. Si además del terreno ofrece obras de urbanización, instalación de servicios básicos u otras actividades diferenciables, estas pueden constituir obligaciones de desempeño independientes y deberán evaluarse por separado para el reconocimiento de ingresos.

Análisis. La identificación correcta de las obligaciones de desempeño constituye uno de los aspectos fundamentales de la NIIF 15, debido a que permite determinar el momento y la forma en que debe reconocerse cada componente del ingreso. Este procedimiento contribuye a evitar errores en la contabilización de operaciones inmobiliarias que incluyen bienes o servicios adicionales, garantizando que el reconocimiento contable refleje adecuadamente las obligaciones asumidas con los clientes.

5. ¿De qué manera se reconocen los cambios o modificaciones realizadas a los contratos de venta una vez firmados?

Las modificaciones contractuales deben analizarse para determinar si constituyen un contrato independiente o una modificación del contrato existente. Dependiendo de las características del cambio, la empresa ajustará el precio de la transacción y el reconocimiento de ingresos de forma prospectiva o retrospectiva, conforme a los lineamientos de la NIIF 15.

Análisis. Las modificaciones contractuales son frecuentes en el sector inmobiliario debido a renegociaciones entre las partes involucradas. Por esta razón, resulta necesario evaluar cada modificación antes de su reconocimiento contable, debido a que los cambios en los términos del contrato pueden afectar el importe y el momento en que se reconocen los ingresos. La aplicación adecuada de los criterios establecidos por la NIIF 15 permite determinar el tratamiento contable correspondiente y garantizar que la información financiera refleje las condiciones económicas reales de la operación.

6. Cuando un contrato incluye urbanización, infraestructura u otros servicios adicionales, ¿cómo se separan las obligaciones de desempeño para su reconocimiento contable?

La empresa debe evaluar si cada servicio prometido puede distinguirse del terreno vendido. Si los servicios de urbanización, infraestructura o instalación de servicios básicos representan beneficios independientes para el cliente, cada uno constituye una obligación de desempeño separada y el ingreso correspondiente se reconocerá cuando cada obligación sea satisfecha.

Análisis. La determinación adecuada del precio de la transacción constituye un aspecto fundamental en la aplicación de la NIIF 15, debido a que representa la base para el reconocimiento del ingreso correspondiente. Una estimación incorrecta de este valor puede ocasionar errores en la medición de los ingresos reconocidos y afectar la razonabilidad de la información financiera presentada en los estados financieros.

7. ¿Qué criterios utiliza la empresa para determinar el valor contractual que servirá de base para el reconocimiento de ingresos?

La empresa determina el precio de la transacción considerando el importe que espera recibir del cliente. Para ello analiza descuentos, bonificaciones, contraprestaciones variables, financiamiento significativo y cualquier otro elemento que pueda modificar el valor económico del contrato antes de reconocer el ingreso.

Análisis. La correcta determinación del precio de la transacción constituye la base para el reconocimiento de ingresos conforme a la NIIF 15. Una adecuada valoración permite que los ingresos reflejen razonablemente los beneficios económicos esperados, evitando distorsiones en la información financiera y fortaleciendo la confiabilidad de los estados financieros.

8. ¿Cómo afectan los descuentos, incentivos o bonificaciones otorgados a los clientes en la determinación del ingreso según la NIIF 15?

Los descuentos, incentivos y bonificaciones forman parte de la contraprestación variable y reducen el importe del ingreso que la empresa puede reconocer. Estos valores deben estimarse utilizando métodos confiables y revisarse continuamente durante la vigencia del contrato para reflejar adecuadamente el ingreso esperado.

Análisis. Los descuentos, incentivos y bonificaciones influyen directamente en la medición del ingreso al formar parte de la contraprestación variable. La realización de estimaciones razonables y su actualización cuando existen cambios en las condiciones contractuales garantizan un reconocimiento de ingresos acorde con la realidad económica de las operaciones.

9. ¿Qué procedimiento se emplea para distribuir el precio de la transacción cuando existen varias obligaciones de desempeño dentro de un mismo contrato?

La NIIF 15 establece que el precio de la transacción debe distribuirse entre las obligaciones de desempeño con base en el precio de venta independiente de cada bien o servicio. Si dichos precios no son observables, la empresa debe estimarlos utilizando métodos apropiados y consistentes.

Análisis. La distribución del precio de la transacción entre las distintas obligaciones de desempeño permite reconocer los ingresos de manera proporcional y objetiva. En el sector inmobiliario, este procedimiento resulta fundamental cuando un contrato contempla la venta del terreno junto con servicios complementarios, asegurando el cumplimiento de los lineamientos establecidos por la NIIF 15.

10. ¿Cuáles son las principales características de la venta de terrenos urbanizados que influyen en el reconocimiento de ingresos bajo la NIIF 15?

Las principales características son la existencia de múltiples obligaciones de desempeño, la transferencia del control del terreno, los contratos con financiamiento, la contraprestación variable y las condiciones específicas pactadas entre las partes. Todos estos elementos determinan el momento y el importe del ingreso que debe reconocerse.

Análisis. Las operaciones de venta de terrenos urbanizados presentan características particulares que requieren un análisis detallado para determinar el momento y el importe del reconocimiento de ingresos. Esto demuestra que la aplicación de la NIIF 15 depende del cumplimiento de criterios técnicos y no únicamente de la formalización del contrato..

11. ¿Qué aspectos de las operaciones inmobiliarias generan mayores dificultades al momento de aplicar la NIIF 15?

Las principales dificultades corresponden a la identificación de las obligaciones de desempeño, la determinación del momento de transferencia del control, la estimación de contraprestaciones variables, la separación de componentes financieros y el tratamiento de modificaciones contractuales. Estos aspectos requieren un análisis profesional y documentación suficiente.

Análisis. La aplicación de la NIIF 15 en el sector inmobiliario exige un elevado nivel de conocimiento técnico debido a la complejidad de aspectos como la identificación de las obligaciones de desempeño, la determinación del momento de transferencia del control y el tratamiento de modificaciones contractuales. Su correcta aplicación favorece la confiabilidad y razonabilidad de la información financiera.

12. ¿En qué momento considera que debe reconocerse el ingreso por la venta de terrenos urbanizados y qué factores sustentan dicha decisión?

El ingreso debe reconocerse cuando la empresa transfiere el control del terreno al cliente y cumple las obligaciones de desempeño establecidas en el contrato. Para determinar ese momento se consideran factores como la entrega del terreno, la aceptación del comprador, la existencia del derecho de cobro y el cumplimiento de las condiciones contractuales acordadas entre las partes.

Análisis. El reconocimiento de ingresos debe efectuarse cuando la empresa transfiere el control del terreno y cumple las obligaciones de desempeño establecidas en el contrato. Este criterio fortalece la transparencia y la calidad de la información financiera al garantizar que los ingresos sean registrados en el momento en que la obligación contractual ha sido efectivamente satisfecha.

Entrevista 2: Ing. Cinthia Bellolio Sánchez (Cartera y Cobranza CNT)

1. ¿Qué elementos considera indispensables para que un contrato de venta de terrenos cumpla con los requisitos establecidos por la NIIF 15?

Desde el área de cartera y cobranza, considero indispensable que el contrato establezca claramente la identificación de las partes, el objeto del contrato, el precio de venta, las condiciones de financiamiento, el cronograma de pagos, las obligaciones de ambas partes y las cláusulas relacionadas con incumplimientos. Además, es importante verificar que exista una alta probabilidad de recuperación de la cartera antes de formalizar la venta, ya que esto permite cumplir con los criterios establecidos por la NIIF 15 para el reconocimiento de ingresos.

Análisis. El reconocimiento de ingresos depende no solo de la existencia del contrato, sino también de la evaluación de la capacidad de cobro del cliente. Este criterio contribuye a

garantizar que los ingresos reconocidos representen beneficios económicos que la empresa espera recibir de manera razonablemente segura.

2. ¿Cómo se contabilizan los contratos de venta de terrenos que incluyen financiamiento a largo plazo para el cliente?

Cuando el cliente adquiere un terreno mediante financiamiento, el área de cartera administra el cronograma de pagos y controla el cumplimiento de cada cuota. Contablemente, el valor del terreno corresponde al ingreso por venta, mientras que los intereses generados por el financiamiento se reconocen gradualmente durante el plazo del crédito, conforme se devengan.

Análisis. La diferenciación entre el ingreso generado por la venta del terreno y los ingresos financieros derivados del financiamiento permite una presentación más adecuada de los estados financieros. Asimismo, facilita el control de las cuentas por cobrar y el reconocimiento contable conforme a la esencia económica de la operación.

3. ¿Cuál es el tratamiento contable que se otorga a las promesas de compraventa antes de la transferencia definitiva del terreno?

Durante la etapa de promesa de compraventa, los valores cancelados por el cliente se registran como anticipos o pasivos contractuales, ya que todavía no se ha transferido el control del terreno. Desde cartera se realiza el seguimiento de los pagos hasta que el cliente cumpla las condiciones necesarias para formalizar la escritura definitiva.

Análisis. Los anticipos recibidos durante la promesa de compraventa no constituyen ingresos hasta que la empresa transfiera el control del terreno al cliente. Este tratamiento se ajusta a los principios establecidos por la NIIF 15 para el reconocimiento de ingresos.

4. ¿Cómo identifica la empresa las obligaciones de desempeño incluidas en los contratos de venta de terrenos urbanizados?

En los contratos revisamos si la empresa únicamente vende el terreno o también ofrece obras de urbanización, instalación de servicios básicos u otros beneficios adicionales. Esta identificación es importante porque cada compromiso puede generar diferentes condiciones de cobro y seguimiento dentro de la administración de cartera.

Análisis. La adecuada identificación de las obligaciones de desempeño facilita el reconocimiento de ingresos y el seguimiento del cumplimiento contractual. Además, permite determinar con mayor precisión el momento en que corresponde reconocer cada componente del ingreso conforme a la normativa vigente.

5. ¿De qué manera se reconocen los cambios o modificaciones realizadas a los contratos de venta una vez firmados?

Cuando un contrato presenta modificaciones, como cambios en el plazo de pago, refinanciamientos o ajustes en el precio, el área de cartera actualiza el plan de pagos y comunica dichos cambios al departamento contable para que se evalúe el tratamiento correspondiente conforme a la NIIF 15.

Análisis. La coordinación entre las áreas de cartera y contabilidad resulta fundamental para evaluar las modificaciones contractuales y determinar su tratamiento contable. Un adecuado seguimiento de estos cambios contribuye a mantener la razonabilidad de las cuentas por cobrar y del reconocimiento de ingresos.

6. Cuando un contrato incluye urbanización, infraestructura u otros servicios adicionales, ¿cómo se separan las obligaciones de desempeño para su reconocimiento contable?

Cuando existen servicios adicionales, la empresa identifica cada compromiso adquirido con el cliente y establece un seguimiento independiente para verificar su cumplimiento. Esto permite controlar que los cobros correspondan al avance de las obligaciones pactadas y facilita el reconocimiento adecuado de los ingresos.

Análisis. La separación de las obligaciones de desempeño permite reflejar con mayor precisión la realidad económica de cada contrato. Asimismo, fortalece el control interno y asegura que los ingresos sean reconocidos únicamente cuando las obligaciones correspondientes han sido cumplidas.

7. ¿Qué criterios utiliza la empresa para determinar el valor contractual que servirá de base para el reconocimiento de ingresos?

Se analiza el valor total acordado con el cliente considerando descuentos, promociones, financiamiento, intereses y cualquier condición especial incluida en el contrato. El objetivo es establecer el valor que realmente espera recuperar la empresa durante la vigencia del crédito.

Análisis. La determinación del valor contractual considera todos los elementos que pueden modificar el importe esperado de recuperación, como descuentos, promociones, financiamiento y condiciones especiales. Este procedimiento favorece un reconocimiento de ingresos basado en valores razonables y acordes con las condiciones reales del contrato.

8. ¿Cómo afectan los descuentos, incentivos o bonificaciones otorgados a los clientes en la determinación del ingreso según la NIIF 15?

Los descuentos y bonificaciones disminuyen el valor que finalmente recibirá la empresa, por lo que deben reflejarse desde el inicio del contrato. En cartera se actualizan los saldos por cobrar para mantener un control adecuado de las obligaciones pendientes del cliente.

Análisis. Los descuentos y bonificaciones disminuyen el importe del ingreso reconocido y afectan directamente las cuentas por cobrar. Su adecuada contabilización

contribuye a presentar información financiera confiable y acorde con la realidad económica de las operaciones.

9. ¿Qué procedimiento se emplea para distribuir el precio de la transacción cuando existen varias obligaciones de desempeño dentro de un mismo contrato?

La empresa distribuye el valor contractual entre cada obligación de desempeño identificada y posteriormente realiza el seguimiento del cumplimiento de cada una. Esto facilita controlar los cobros y determinar cuándo corresponde reconocer cada parte del ingreso.

Análisis. La distribución del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño permite asociar los ingresos con cada compromiso cumplido. Este procedimiento fortalece la transparencia de la información financiera y mejora el control de las operaciones inmobiliarias.

10. ¿Cuáles son las principales características de la venta de terrenos urbanizados que influyen en el reconocimiento de ingresos bajo la NIIF 15?

Las ventas de terrenos urbanizados generalmente incluyen financiamiento, pagos en cuotas, entrega futura del bien, infraestructura complementaria y condiciones contractuales específicas. Todos estos aspectos influyen tanto en el control de la cartera como en el momento en que la empresa puede reconocer contablemente los ingresos.

Análisis. Las características propias de las ventas de terrenos urbanizados requieren una aplicación rigurosa de la NIIF 15, ya que las condiciones particulares de cada contrato influyen directamente en el momento y el importe del reconocimiento de ingresos.

11. ¿Qué aspectos de las operaciones inmobiliarias generan mayores dificultades al momento de aplicar la NIIF 15?

Las mayores dificultades corresponden al seguimiento de clientes con financiamiento a largo plazo, refinanciamientos, incumplimientos de pago, modificaciones contractuales y determinación del momento en que el cliente obtiene el control del terreno. Estas situaciones requieren coordinación permanente entre cartera, ventas y contabilidad.

Análisis. La aplicación de la NIIF 15 involucra la participación coordinada de diferentes áreas de la empresa. La adecuada gestión de financiamientos, modificaciones contractuales y recuperación de cartera contribuye a garantizar registros contables confiables y una correcta administración de las operaciones.

12. ¿En qué momento considera que debe reconocerse el ingreso por la venta de terrenos urbanizados y qué factores sustentan dicha decisión?

Desde el punto de vista de cartera y cobranza, el ingreso debe reconocerse cuando la empresa ha cumplido las condiciones contractuales para transferir el control del terreno al

cliente y existe evidencia suficiente de que el cobro será recuperable. Para ello se consideran el cumplimiento de las obligaciones de desempeño, la formalización de la entrega y la capacidad de pago del cliente.

Análisis. El reconocimiento de ingresos debe sustentarse en el cumplimiento de las obligaciones contractuales, la transferencia del control del terreno y la expectativa razonable de recuperación del cobro. Este enfoque fortalece la confiabilidad de los estados financieros al reflejar operaciones efectivamente realizadas.

Resumen de entrevistas

Las entrevistas realizadas a una **Contadora Pública Autorizada (CPA)** y a una **Ingeniera de Cartera y Cobranza** permitieron obtener una visión integral sobre la aplicación de la **NIIF 15** en las empresas del sector inmobiliario dedicadas a la venta de terrenos urbanizados. Desde la perspectiva contable, se evidenció la importancia de cumplir con los cinco pasos establecidos por la norma para reconocer los ingresos, prestando especial atención a la identificación de las obligaciones de desempeño, la determinación del precio de la transacción y el momento en que se transfiere el control del terreno al cliente. Por otro lado, la visión del área de cartera y cobranza permitió comprender cómo la administración del crédito, el seguimiento de los pagos y la evaluación de la capacidad de cobro influyen directamente en la correcta aplicación de estos criterios contables.

Estos elementos son relevantes en la medición de los ingresos, debido a que las estimaciones realizadas por la empresa pueden afectar el valor que será reconocido contablemente. Por esta razón, es necesario actualizar dichas estimaciones cuando existan cambios en las condiciones de la operación, evitando el reconocimiento anticipado de ingresos por valores superiores a los que la entidad espera obtener. Asimismo, quedó claro que el análisis de cada contrato debe realizarse de manera individual para garantizar que el tratamiento contable refleje la realidad económica de la operación.

Otro aspecto relevante identificado fue la importancia de reconocer los ingresos únicamente cuando la empresa ha cumplido las obligaciones de desempeño y el cliente ha obtenido el control del terreno, evitando registrar ingresos de forma anticipada. Además, ambas profesionales coincidieron en que la evaluación de la probabilidad de recuperación de la contraprestación constituye un elemento fundamental para asegurar la razonabilidad de la información financiera. Esto demuestra que la aplicación de la NIIF 15 no solo implica el cumplimiento de una norma contable, sino también una adecuada gestión administrativa y

financiera que reduzca el riesgo de incobrabilidad y fortalezca la confiabilidad de los estados financieros.

Finalmente, como estudiante de Contabilidad, el análisis conjunto de ambas entrevistas permitió comprender que la correcta aplicación de la NIIF 15 requiere conocimientos técnicos, criterio profesional y una estrecha interacción entre las diferentes áreas de la empresa. La información obtenida evidencia que el reconocimiento de ingresos en el sector inmobiliario debe sustentarse en el cumplimiento de las obligaciones contractuales, la adecuada valoración de las condiciones de financiamiento y la recuperación esperada de los recursos económicos. En consecuencia, la implementación adecuada de esta norma contribuye a que las empresas presenten información financiera transparente, comparable y útil para la toma de decisiones de los usuarios internos y externos.

Discusión

Los resultados obtenidos mediante las entrevistas realizadas a las profesionales del área contable permitieron evidenciar que la aplicación de la NIIF 15 en las empresas dedicadas a la comercialización de terrenos urbanizados requiere un análisis integral de cada contrato celebrado con el cliente. Las entrevistadas coincidieron en que el reconocimiento de los ingresos no depende únicamente de la firma del contrato o del cobro recibido, sino del cumplimiento de los criterios establecidos por la norma, especialmente la transferencia del control del terreno y la satisfacción de las obligaciones de desempeño. Asimismo, señalaron que aspectos como la identificación de las obligaciones contractuales, la determinación del precio de la transacción, la separación del componente significativo de financiación, el tratamiento de los anticipos de clientes y las modificaciones contractuales influyen directamente en el momento y el importe del ingreso reconocido. De igual manera, destacaron que una aplicación adecuada de la NIIF 15 permite presentar estados financieros que reflejan de forma razonable la realidad económica de las operaciones inmobiliarias, fortaleciendo la transparencia de la información financiera y facilitando la toma de decisiones por parte de la administración.

Posteriormente se comparan los resultados obtenidos en las preguntas 4 y 7 de la entrevista con la investigación desarrollada en la tesis de Palomino (2019), titulada "La NIIF15 y su incidencia en el impuesto a la renta de las empresas inmobiliarias en lima metropolitana". En ambas investigaciones se evidencia que la identificación de las obligaciones de desempeño constituye uno de los aspectos más importantes para el reconocimiento de los ingresos, ya que permite determinar de manera independiente los bienes o servicios comprometidos con el

cliente antes de reconocer el ingreso correspondiente. Asimismo, existe coincidencia respecto a la determinación del precio de la transacción, debido a que tanto las entrevistadas como los autores del estudio señalan que este debe considerar descuentos, contraprestaciones variables, componentes de financiación y demás condiciones contractuales que puedan modificar el valor económico del contrato. Estas similitudes demuestran que la correcta identificación de las obligaciones de desempeño y la determinación adecuada del precio de la transacción constituyen elementos fundamentales para la aplicación de la NIIF 15 en distintos aspectos económicos.

En relación con las preguntas 2 y 12 de la entrevista, los resultados obtenidos guardan estrecha relación con la investigación de Pajuelo Amador y Stuart Becerra (2020), en su tema "Impacto contable y tributario de la aplicación de la NIIF 15 en el reconocimiento de ingresos en las empresas del sector inmobiliario del Perú". Las entrevistadas manifestaron que, cuando existe financiamiento a largo plazo, es necesario separar el ingreso por la venta del terreno de los intereses derivados del financiamiento, reconociéndolos como ingresos financieros durante la vigencia del contrato. De igual forma, coincidieron en que el ingreso debe reconocerse únicamente cuando la empresa transfiere el control del terreno al cliente y cumple las obligaciones de desempeño establecidas en el contrato. Estos resultados son consistentes con los hallazgos del estudio peruano, el cual concluye que la aplicación del modelo de cinco pasos de la NIIF 15 mejora el reconocimiento de los ingresos y evita su contabilización anticipada, permitiendo que los estados financieros representen con mayor fidelidad la realidad económica de las operaciones inmobiliarias.

Finalmente, las respuestas obtenidas en las preguntas 5 y 8 de la entrevista presentan similitud con la investigación de Patricio Minaa (2022) "Análisis del efecto de la NIIF 15 en el reconocimiento de ingresos en empresas inmobiliarias". Las profesionales entrevistadas señalaron que las modificaciones contractuales deben analizarse para determinar si corresponden a un contrato independiente o a una modificación del contrato existente, mientras que los descuentos, incentivos y bonificaciones deben incorporarse como parte de la contraprestación variable antes del reconocimiento del ingreso. De manera similar, la investigación concluye que la correcta aplicación de la NIIF 15 exige evaluar cada modificación contractual y considerar todos los elementos que afectan el precio de la transacción, con el propósito de que los ingresos reconocidos reflejen fielmente las condiciones económicas pactadas entre las partes. En consecuencia, ambos estudios coinciden en que el adecuado tratamiento de las modificaciones contractuales y de la contraprestación variable

fortalece la razonabilidad de los estados financieros y mejora la calidad de la información financiera utilizada para la toma de decisiones.

Conclusiones

Se concluye que el proceso de reconocimiento de ingresos aplicado bajo un tratamiento contable sin la implementación de la NIIF 15 se fundamenta principalmente en criterios tradicionales, en los cuales el ingreso suele reconocerse con la firma del contrato, la emisión de la escritura pública o la recepción de anticipos, sin efectuar un análisis integral de las obligaciones de desempeño establecidas en el contrato. Esta situación puede conducir al reconocimiento anticipado de ingresos y comprometer la razonabilidad de la información financiera, conforme a los resultados obtenidos en el caso simulado para empresas del sector inmobiliario dedicadas a la comercialización de terrenos urbanizados.

Se concluye que la NIIF 15 proporciona un modelo técnico estructurado basado en cinco pasos que permite reconocer los ingresos de manera consistente con la esencia económica de las operaciones. Entre los principios que presentan mayor incidencia en la venta de terrenos urbanizados se encuentran la identificación del contrato con el cliente, la determinación de las obligaciones de desempeño, el establecimiento del precio de la transacción, la asignación de dicho precio y el reconocimiento del ingreso cuando se transfiere el control del terreno al comprador. La aplicación de estos principios favorece la presentación de información financiera con mayor confiabilidad, transparencia y comparabilidad, en concordancia con los lineamientos establecidos por la NIIF 15.

Se concluye que el análisis del caso simulado evidencia que la aplicación de la NIIF 15 origina diferencias relevantes en comparación con el tratamiento contable tradicional, especialmente en el reconocimiento de la contraprestación variable, la separación del componente significativo de financiación, el tratamiento de los anticipos de clientes y la capitalización de los costos para obtener contratos. Estas diferencias se reflejan en el Estado de Resultados y en el Estado de Situación Financiera, permitiendo que los estados financieros representen con mayor fidelidad la realidad económica de las operaciones analizadas, de conformidad con los principios de reconocimiento y medición establecidos por la NIIF 15.

Finalmente, se concluye que la aplicación de la NIIF 15 permite evidenciar, a partir del caso simulado, cambios en el tratamiento contable y en el análisis financiero de las operaciones relacionadas con la venta de terrenos urbanizados, al establecer criterios técnicos más rigurosos para el reconocimiento de los ingresos derivados de contratos con clientes. Los resultados obtenidos demuestran que la aplicación del modelo de cinco pasos de la NIIF 15 contribuye a

mejorar la calidad de la información financiera, reduce el riesgo de reconocimiento anticipado de ingresos y permite que los estados financieros representen con mayor fidelidad la realidad económica de las operaciones analizadas, proporcionando información útil para la toma de decisiones de la administración, inversionistas y demás usuarios de la información contable.

Recomendaciones

Se recomienda que las empresas dedicadas a la comercialización de terrenos urbanizados revisen y fortalezcan sus procedimientos internos para el reconocimiento de ingresos, con el propósito de evitar la aplicación de criterios tradicionales que puedan generar registros anticipados o inadecuados. Asimismo, es conveniente que los contratos de venta sean analizados de manera integral antes de su contabilización, verificando el cumplimiento de los requisitos establecidos por la NIIF 15 para garantizar la razonabilidad de la información financiera.

Se recomienda a las empresas del sector inmobiliario implementar procesos permanentes de capacitación dirigidos al personal de las áreas contable, financiera y comercial sobre la aplicación de la NIIF 15, especialmente en lo relacionado con la identificación de las obligaciones de desempeño, la determinación del precio de la transacción, el tratamiento de la contraprestación variable, los componentes significativos de financiación y las modificaciones contractuales. De esta manera, se favorecerá una aplicación uniforme de la norma y se reducirá el riesgo de errores en el reconocimiento de los ingresos.

Se recomienda que las empresas desarrollen políticas contables específicas para el reconocimiento de ingresos derivados de la venta de terrenos urbanizados, incorporando procedimientos que permitan identificar oportunamente los efectos financieros de la aplicación de la NIIF 15 sobre los estados financieros. Asimismo, es aconsejable elaborar análisis periódicos que faciliten evaluar el impacto de la norma en los resultados económicos y en la situación financiera de la entidad, contribuyendo a una adecuada planificación y toma de decisiones.

Se recomienda que las empresas del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena adopten plenamente los lineamientos establecidos por la NIIF 15 en el reconocimiento de los ingresos procedentes de contratos con clientes, fortaleciendo sus políticas contables y mecanismos de control interno. La correcta aplicación de esta norma permitirá generar estados financieros más confiables, transparentes y comparables, favoreciendo la toma de decisiones de la administración, inversionistas y demás usuarios de la información financiera, además de contribuir al cumplimiento de las disposiciones contables vigentes

Referencias

- Alarcón Bermúdez , J. (2019). Análisis del tratamiento contable de los ingresos bajo NIIF 15. *UTADEO*. <https://expeditiorepositorio.utadeo.edu.co/handle/20.500.12010/2518>
- Avilés Mite , K. (2023). *El SRI y la NIIF 15 en negocios de construcción, en el cantón Guayaquil, año 2021*. Santa Elena. <https://repositorio.upse.edu.ec/items/0984f64f-53aa-4aec-b06f-fa0943a32bcc>
- Aviles, K. (2021). *El SRI y la NIIF 15 en negocios de construcción, en el cantón Guayaquil, año 2021* (Vol. 7). Guayaquil, Guayas, Ecuador. <https://ciencialatina.org/index.php/cienciala/article/view/6400>
- Barrantes, F. (2018). *La NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes y la evaluación del impacto financiero y tributario en el sector automotriz, Lima, Perú*. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC). Peru: UPC. <https://doi.org/10.19083/tesis/625740>
- Barrantes, F. (2018). *La NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes y la evaluación del impacto financiero y tributario en el sector automotriz, Lima, Perú*. Lima. <https://repositorioacademico.upc.edu.pe/handle/10757/625740>
- Barrantes, F. (2018). *La NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes y la evaluación del impacto financiero y tributario en el sector automotriz, Lima, Perú*. Tesis, Lima. <https://repositorioacademico.upc.edu.pe/handle/10757/625740>
- Bermúdez, A. (2019). *Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con clientes*. UniQuito. https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/vigentes/niif/NIIF15_2014_v12112014.pdf
- Carvajal, A., & Salgado, L. (2020). Revisión teórica de los cinco pasos de la NIIF 15: nuevo modelo de reconocimiento de ingresos ordinarios. http://scielo.sld.cu/scielo.php?pid=S2073-60612021000200022&script=sci_arttext
- Cueva, R. (2024). *Análisis de las provisiones de Ingresos según NIIF 15 en la carga tributaria y el cumplimiento fiscal de la Empresa EPCM EXPERTS S.A.C., 2023*. Trabajo de suficiencia profesional, Universidad de ciencias aplicadas, Lima . Retrieved 30 de Septiembre de 2025, from <https://repositorioacademico.upc.edu.pe/handle/10757/683120>

- Diana, A. (2021). *Análisis del impacto financiero por la aplicación de la NIIF 15 denominada ingresos ordinarios por contratos con clientes en el sector hotelero código CIIU 15510.01 del cantón Cuenca período 2018 – 2019*. Cuenca, Ecuador. <http://dspace.ups.edu.ec/handle/123456789/20191>
- Dominguez, J. (2023). Un análisis de la NIIF 15: “Ingresos Ordinarios procedentes de contratos con clientes”. *Facultad de Economía y Empresa*, 25. <https://accid.org/wp-content/uploads/2019/06/Juan-Luis-Dom%C3%ADnguez-y-Oscar-Martinez-vfinal-NIIF-15.pdf>
- ECUADOR, C. D. (2021). *ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESTADO*. Ecunext. https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/02/Constitucion-de-la-Republica-del-Ecuador_act_ene-2021.pdf
- Ecuador, G. d. (2017). *Ley de Compañías*. Web. https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2023/04/ECLEX-PRO-MERCANTI-LEY_DE_COMPANIAS.pdf
- Espejo, A. (2022). *Estados financieros en las empresas de software bajo las NIIF 15 ingresos procedentes de contratos con los clientes*. Ambato, Ecuador. <https://repositorio.uta.edu.ec/server/api/core/bitstreams/ed93f5c6-a651-4f61-b596-a1a212c13eb4/content>
- García Tamayo, G. (2022). *NIIF 15 un diagnóstico inicial conforme la norma internacional de información financiera*. España. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8809166>
- Gonzales Del Pezo, H. (2021). *Efecto del COVID-19 en los ingresos de las actividades ordinarias (Niif 15) y su presentación de los estados financieros de las microempresas del cantón La Libertad*. Santa Elena. <https://repositorio.upse.edu.ec/items/1d6b0c03-f5ce-495d-955b-ef5da8c4b58a>
- Gonzales Del Pezo, H. (2023). *NIC NIIF 15; reconocimiento de ingresos*. Santa Elena. <https://repositorio.upse.edu.ec/items/f195410f-3848-4d61-a3e6-7d88df82ab7f>
- Gonzales, H. (2021). *Efecto del COVID-19 en los ingresos de las actividades ordinarias (Niif 15) y su presentación de los estados financieros de las microempresas del cantón La Libertad*. Universidad Estatal Península de Santa Elena. Santa Elena: GYE. <https://repositorio.upse.edu.ec/items/1d6b0c03-f5ce-495d-955b-ef5da8c4b58a>
- Gonzales, H. (2023). *NIC NIIF 15; reconocimiento de ingresos*. Tesis, Santa Elena. <https://repositorio.upse.edu.ec/items/f195410f-3848-4d61-a3e6-7d88df82ab7f>

- Guerron, S. (2021). *Impacto de la NIIF 15 en la valoración empresarial del sector hotelero mediante el método de múltiplos* (T-3484 ed., Vol. 1). (I. Velastegui, Ed.) Cuenca, Ecuador: Velastegui. <https://repositorio.uasb.edu.ec/handle/10644/8046>
- Javier, M. A. (2022). *Análisis del efecto de la NIIF 15 en el reconocimiento de ingresos tributarios en empresas inmobiliarias- estudio del caso Inmobiliaria Corbal Cia.Ltda.* Quito, Ecuador: Web. <https://www.dspace.uce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/52796d54-6db8-4a2a-abb6-5e7f3663d17e/content>
- Lozano, Y. (2021). *NIIF 15: El componente de financiación y su impacto financiero en los anticipos de clientes de las empresas del sector inmobiliario, distritos de Lima Metropolitana, 2021.* Universidad Metropolitana, Chiclayo. <https://repositorioacademico.upc.edu.pe/handle/10757/661427>
- Lozano, Y. (2021). *NIIF 15: El componente de financiación y su impacto financiero en los anticipos de clientes de las empresas del sector inmobiliario, distritos de Lima Metropolitana, 2021.* Chiclayo. <https://repositorioacademico.upc.edu.pe/handle/10757/661427>
- Lozano, Y. (2022). *NIIF 15: El componente de financiación y su impacto financiero en los anticipos de clientes de las empresas del sector inmobiliario, distritos de Lima Metropolitana, 2021.* Tesis, Lima. <https://repositorioacademico.upc.edu.pe/handle/10757/661427>
- Manya, M. (2020). *Análisis financiero y tributario sectorial de la implementación de la niif 15 en una empresa constructora de urbanizaciones y lotizaciones.* Guayaquil. <https://repositorioacademico.upc.edu.pe/handle/10757/625740>
- Martinez, E. (2021). *Efectos de la aplicación de la NIIF 15 (Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes) en el sector de importación tecnológico ubicado en el Distrito Metropolitano de Quito, 2019 – 2020.* Universidad politecnica salesiana Ecuador. Quito: Salesiana. <http://dspace.ups.edu.ec/handle/123456789/20978>
- Martinez, E. (2021). *Efectos de la aplicación de la NIIF 15 (Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes) en el sector de importación tecnológico ubicado en el Distrito Metropolitano de Quito, 2019 – 2020.* Tesis, Quito. <https://dspace.ups.edu.ec/handle/123456789/20978>
- Masaquiza , E. (2022). *NIIF 15 y el tratamiento contable de la fidelización de clientes en el sector turístico.* Tesis doctoral, Ambato. Retrieved 30 de Septiembre de 2025, from <https://repositorio.uta.edu.ec/handle/123456789/35496>

- Masaquiza , E. (2022). *NIIF 15 y el tratamiento contable de la fidelización de clientes en el sector turístico*. Quito: ecup. <https://repositorio.uta.edu.ec/items/603fb9de-01fd-44de-b6a8-f12cb923ec31>
- Matta, S. (2018). *Aplicación de la NIIF 15 y su incidencia en el reconocimiento de los ingresos y costos en la empresa Constructora Janet E. I. R. L. – Trujillo, 2017: revisión sistemática de la literatura*. Tesis , trujillo. <https://repositorio.upn.edu.pe/handle/11537/14606>
- Molina, M. (2018). Implicancias contables y tributarias de la NIIF 15 en la industria nacional de las telecomunicaciones. En G. Soldaña, *Revista lidera* (pág. 40). peru. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/revistalidera/article/view/23622>
- Nación , E. (2024). *La NIIF 15 y su incidencia en la determinación del impuesto a la renta en la empresa inmobiliaria YS EMPRESAS SAC, en el distrito de Santiago de Surco, Perú, 2023*. Universidad tecnologica de Perú. Perú: Facultad administrativa. <https://hdl.handle.net/20.500.12867/12822>
- Orellana, M. (2020). *Análisis financiero y tributario sectorial de la implementación de la niif 15 en una empresa constructora de urbanizaciones y lotizaciones*. Universidad tecnica de Guyaquil. Ecuador: ecup. <https://repositorioacademico.upc.edu.pe/handle/10757/625740>
- Pajuelo Amador , K. M., & Stuart Becerra, O. Z. (2020). *Impacto contable y tributario de la aplicacion de la NIIF 15 ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes en el reconocimeinto de ingresos en las empresas del sector inmobiliario del peru*. Lima, Peru: Repositorio. <https://tesis.pucp.edu.pe/server/api/core/bitstreams/77ca951b-1148-44af-8567-930eeb2e23fd/content>
- Pajuelo, K. (2021). *Impacto contable y tributario de la aplicación de la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes en el reconocimiento de ingresos en las empresas del sector inmobiliario del Perú*. Tesis de Titulacion profesional, Pontifica universidad catolica de Perú facultad de ciencias contables, Perú. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/18248>
- Palimino, B. S. (2019). *La NIIF 15 y su incidencia en el impuesto ala renta de las empresas inmobiliarias en lima metropolitana*. (F. Sanchez, Ed.) Lima, Metropolitana, Peru: Llaque Sanchez. <https://repositorio.usmp.edu.pe/backend/api/core/bitstreams/d84be7bb-66d6-438c-a296-b45d89878c1c/content>

- Pico Llerena, C. (2022). *La NIIF 15 en ingresos procedentes de contratos con los clientes en empresas de construcción del Ecuador*. Ecuador Ambato. <https://repositorio.uta.edu.ec/items/8d774cae-3888-40ff-a81e-8d25636914f5>
- Pico, C. (2022). *La NIIF 15 en ingresos procedentes de contratos con los clientes en empresas de construcción del Ecuador*. Ambato. <https://repositorio.uta.edu.ec/items/8d774cae-3888-40ff-a81e-8d25636914f5>
- Pilligua, R. (2019). *Tratamiento contable de los ingresos bajo NIIF 15 y efectividad en los estados financieros de la empresa Perugachi, cantón Salinas, 2018*. Universidad estatal península de Santa Elena. Santa Elena: Repositorio. <https://repositorio.upse.edu.ec/handle/46000/5006>
- Ramírez , G. (9 de Octubre de 2018). Mejoramiento del reconocimiento de ingresos a partir de la NIIF 15 en Ecuador. *Revista Científica UISRAEL*, 5. http://scielo.senescyt.gob.ec/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2631-27862018000100053
- Ramos, M. (2020). *La NIIF 15 ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con cliente y su relación en la determinación del Impuesto a la renta de la empresa Tale Constructora S.A.C. Barranco - 2018*. Tesis de titulación, Universidad autónoma de Perú, Lima. <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/968/Calderon%20Bravo%2c%20Hebert%3b%20%20Veliz%20Gacia%2c%20Thalia.pdf?sequence=3&isAllowed=y>
- Ricardo, C. (2018). *La NIIF 15 - ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes - y la evaluación de su impacto financiero y tributario en las empresas del sector construcción*. Lima, Lima, Peru: Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC. <https://doi.org/10.19083/tesis/624499>
- Rodriguez Vera, C. (2021). *Aplicación de la NIIF 15 respecto de los contratos de construcción y su efecto en el estado de resultados operacional de la empresa Rodriguez contratistas SRL 2019*. España. <https://tesis.usat.edu.pe/handle/20.500.12423/3410>
- Rodriguez, C. (2021). *Aplicación de la NIIF 15 respecto de los contratos de construcción y su efecto en el estado de resultados operacional de la empresa Rodriguez contratistas SRL 2019*. Tesis, Mogrovejo. <https://tesis.usat.edu.pe/handle/20.500.12423/3410>
- Rojas, L. (28 de Marzo de 2023). Implementación de NIIF 15 en compañías listadas en la Bolsa de Valores de Colombia y Santiago de Chile. *Pensamiento & Gestión*, 5.

http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S1657-62762022000200061&script=sci_arttext

Salgado, L. (2021). Revisión teórica de los cinco pasos de la NIIF 15: nuevo modelo de reconocimiento de ingresos ordinarios. *Milax reconocimiento de ingresos*, 8.

http://scielo.sld.cu/scielo.php?pid=S2073-60612021000200022&script=sci_arttext

Sernaque, S. (2023). *Análisis y propuesta de aplicación de NIIF 15 y NIC 16 para una empresa de obras y servicios*. Trabajo de Suficiencia Profesional, Universidad de Piura, Piura.

<https://pirhua.udep.edu.pe/backend/api/core/bitstreams/87ebaeab-c215-4150-82e9-9d85af0c3d38/content>

SuperCias. (2018). *Ley de Compañías*. A+A-.

<https://www.supercias.gob.ec/portalscv/index.htm>

Valencia, E. (6 de Diciembre de 2018). Plan para la implementación de la NIIF 15 en una empresa de telefonía. *Revista Científica UISRAEL*, 5(3), 5.

http://scielo.senescyt.gob.ec/scielo.php?pid=S2631-27862018000300051&script=sci_arttext

Apéndice

Apéndice A Matriz de consistencia

Tema	Problemas	Objetivos	Variable	Dimensiones	Indicadores	Metodología	
RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS MEDIANTE NIIF 15 EN EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO (VENTA DE TERRENOS DE URBANIZACIONES) DE LA PROVINCIA DE SANTA ELENA, AÑO 2025: CASO SIMULADO	Problema Principal: ¿De qué manera la aplicación de la NIIF 15 para el reconocimiento de ingresos incide en el tratamiento contable y en el análisis financiero de las operaciones de venta de terrenos urbanizados mediante un caso simulado en el sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena?	Objetivo General Analizar la aplicación de la NIIF 15 en el tratamiento contable y el análisis financiero de reconocimiento de ingresos de las operaciones de venta de terrenos urbanizados, mediante un caso simulado representativo del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena.	Reconocimiento de ingresos según la NIIF 15 en el sector inmobiliario	Identificación y formalización del contrato	Existencia de contratos formales	Enfoque Mixto: Cualitativo Cuantitativo	
		Sistematización del Problema: ¿Cuál es el tratamiento contable aplicable en el reconocimiento de ingresos derivados de la venta de terrenos de urbanizaciones, conforme a los lineamientos de la NIIF 15 en el contexto del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena? ¿Cuáles son los principios y criterios establecidos por la NIIF 15 aplicables al reconocimiento de ingresos a las operaciones de venta de terrenos urbanizados? ¿Cuáles son los efectos contables y financieros derivados de la aplicación de la NIIF 15 en las operaciones de ventas de terrenos urbanizados, a partir del análisis de un caso simulado representativo del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena?			Objetivos Específicos Describir el tratamiento contable de una operación simulada de venta de terrenos urbanizados para el reconocimiento de ingresos conforme a la NIIF 15. Determinar los principios y criterios establecidos por la NIIF 15 aplicables al reconocimiento de ingresos en operaciones de venta de terrenos urbanizados. Analizar los efectos contables y financieros derivados de la aplicación de la NIIF 15 en el caso simulado de venta de terrenos urbanizados representativo del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena.		Contratos de financiamiento
							Promesas de - compraventa
	Sistematización del Problema: ¿Cuál es el tratamiento contable aplicable en el reconocimiento de ingresos derivados de la venta de terrenos de urbanizaciones, conforme a los lineamientos de la NIIF 15 en el contexto del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena? ¿Cuáles son los principios y criterios establecidos por la NIIF 15 aplicables al reconocimiento de ingresos a las operaciones de venta de terrenos urbanizados? ¿Cuáles son los efectos contables y financieros derivados de la aplicación de la NIIF 15 en las operaciones de ventas de terrenos urbanizados, a partir del análisis de un caso simulado representativo del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena?	Objetivos Específicos Describir el tratamiento contable de una operación simulada de venta de terrenos urbanizados para el reconocimiento de ingresos conforme a la NIIF 15. Determinar los principios y criterios establecidos por la NIIF 15 aplicables al reconocimiento de ingresos en operaciones de venta de terrenos urbanizados. Analizar los efectos contables y financieros derivados de la aplicación de la NIIF 15 en el caso simulado de venta de terrenos urbanizados representativo del sector inmobiliario de la provincia de Santa Elena.		Obligaciones de desempeño contractuales	Identificación de obligaciones contractuales	Diseño: No – experimental	
					Modificaciones contractuales		Métodos: Deductivo Analítico caso simulado
					Separación de obligaciones de desempeño		
				Precio de la transacción	Valor contractual del inmueble	Población:	
					Descuentos y bonificaciones		
					Asignación proporcional del precio	Instrumentos: Entrevista Ficha documental	

Apéndice B Guía de entrevista

UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA	
FACULTAD CIENCIAS ADMINISTRATIVAS	
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA	
Trabajo de integración curricular:	Aplicación de la NIIF 15 en las empresas del sector inmobiliario (venta de terrenos de urbanizaciones) de la provincia de Santa Elena, año 2025: caso Simulado.
Entrevista dirigida a:	Profesionales con trayectoria en el campo contable.
Objetivo:	Evaluar las interpretaciones del juicio profesional de los contadores en el tratamiento contable del reconocimiento de ingresos por la venta de terrenos de urbanizaciones según la NIIF 15.
Instrucción:	El presente instrumento de análisis se realizará netamente con fines académicos, por lo que se agradece su tiempo dedicado y participación.
Ítem	Pregunta
1	¿Qué elementos considera indispensables para que un contrato de venta de terrenos cumpla con los requisitos establecidos por la NIIF 15?
2	¿Cómo se contabilizan los contratos de venta de terrenos que incluyen financiamiento a largo plazo para el cliente?
3	¿Cuál es el tratamiento contable que se otorga a las promesas de compraventa antes de la transferencia definitiva del terreno?
4	¿Cómo identifica la empresa las obligaciones de desempeño incluidas en los contratos de venta de terrenos urbanizados?
5	¿De qué manera se reconocen los cambios o modificaciones realizadas a los contratos de venta una vez firmados?
6	Cuando un contrato incluye urbanización, infraestructura u otros servicios adicionales, ¿cómo se separan las obligaciones de desempeño para su reconocimiento contable?
7	¿Qué criterios utiliza la empresa para determinar el valor contractual que servirá de base para el reconocimiento de ingresos?
8	¿Cómo afectan los descuentos, incentivos o bonificaciones otorgados a los clientes en la determinación del ingreso según la NIIF 15?
9	¿Qué procedimiento se emplea para distribuir el precio de la transacción cuando existen varias obligaciones de desempeño dentro de un mismo contrato?
10	¿Cuáles son las principales características de la venta de terrenos urbanizados que influyen en el reconocimiento de ingresos bajo la NIIF 15?
11	¿Qué aspectos de las operaciones inmobiliarias generan mayores dificultades al momento de aplicar la NIIF 15?
12	¿En qué momento considera que debe reconocerse el ingreso por la venta de terrenos urbanizados y qué factores sustentan dicha decisión?

Apéndice C Ficha Documental

UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA		
FACULTAD CIENCIAS ADMINISTRATIVAS		
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA		
Trabajo de integración curricular:	Aplicación de la NIIF 15 en las empresas del sector inmobiliario (venta de terrenos de urbanizaciones) de la provincia de Santa Elena, año 2025: caso Simulado.	
FICHA DOCUMENTAL PARA CONSTRUCCIÓN DE CASO SIMULADO: APLICACIÓN DE LA NIIF 15		
Objetivo:	Analizar el impacto de la aplicación de la NIIF 15 en el tratamiento contable y el análisis financiero de las empresas del sector inmobiliario (venta de terrenos de urbanizaciones) de la Provincia de Santa Elena.	
Variable de estudio:	NIIF 15	
Construcción del Caso Simulado		
Categoría	Campo	Datos Simulados
I. Diseño del Escenario Práctico	Enfoque sectorial	Sector inmobiliario – Venta de terrenos urbanizados
	Nombre de la empresa (ficticia)	Urbanizadora del Pacífico S.A.
	Tipo de transacción (Venta de Terrenos/Lotes)	Venta de 20 terrenos urbanizados del proyecto "Ciudad Jardín del Pacífico"
	Fecha de inicio del contrato	15 de marzo de 2025
	Plazo total de pagos	30 % de entrada y saldo financiado a 24 meses <i>(para la venta principal)</i>
	Número total de unidades vendidas	20 terrenos urbanizados
II. Elementos del Contrato (NIIF 15 - Paso 1 y 2)	Identificación del Contrato	Contrato de compraventa de terrenos urbanizados celebrado entre Urbanizadora del Pacífico S.A. y los clientes, con derechos y obligaciones claramente definidos.
	Identificación de la Obligación de Desempeño 1 (Ej. Entrega del Lote)	Entrega del terreno urbanizado al cliente con transferencia del control y posesión legal.
	Identificación de la Obligación de Desempeño 2 (Ej. Obras de Urbanización)	Entrega de las obras de urbanización comprometidas (calles asfaltadas, alcantarillado, agua potable, energía eléctrica, alumbrado público y áreas recreativas).
	Condición de pago (ej. 30% inicial y 70% a 5 años)	30 % de entrada y 70 % financiado a 24 meses. En algunos contratos se concede financiamiento a 5 años.
	Consideración variable (si aplica)	Descuento del 5 % sobre el saldo financiado por pronto pago antes de 12 meses, con una probabilidad estimada del 70 %.
III. Determinación del Precio (NIIF 15 - Paso 3)	Precio Total de la Transacción (Nominal)	USD 900.000 (20 terrenos × USD 45.000)
	Tasa de Descuento (para valor presente)	No se determina en el caso práctico. El componente financiero se identifica mediante la diferencia entre el precio de contado y el precio financiado.
	Precio de la Transacción (Valor Presente Neto - VPN)	USD 877.950 (precio ajustado por la estimación de la contraprestación variable).

	Costos por Obtener el Contrato (Comisiones de Venta)	USD 30.000
	Tasa de Interés Incremental del Préstamo (TIIP)	No se especifica en el caso práctico. Se reconoce el componente financiero significativo conforme a la NIIF 15.
IV. Asignación y Reconocimiento (NIIF 15 - Paso 4 y 5)	Precio Asignado a Obligación 1 (Entrega Lote)	SD 900.000, al existir una obligación principal de desempeño en la venta inicial.
	Precio Asignado a Obligación 2 (Urbanización)	Las obras de urbanización forman parte integral del terreno urbanizado y no se asigna un precio independiente en el contrato inicial.
	Principio de Reconocimiento (Momento Específico o a lo Largo del Tiempo)	En un momento específico, cuando el cliente obtiene el control del terreno urbanizado mediante su entrega.
	Medida del Progreso (Urbanización, si aplica)	No aplica en el contrato principal, ya que las obras de urbanización se encuentran concluidas al momento de la entrega del terreno.

Apéndice D Cronograma



UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORIA
CRONOGRAMA DE TUTORÍAS DE TITULACIÓN

MODALIDAD DE TITULACIÓN: TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

		2026														
		ABR			MAY				JUN				JUL			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
N o.	Actividades planificadas	20-24	27-01	04-08	11-15	18-22	25-29	01-05	08-12	15-19	22-26	29-03	06-10	13-17	20-24	FECHA
1	Introducción	X	X	X												
2	Capítulo I Marco Referencial			X	X	X	X									
3	Capítulo II Metodología							X	X	X						
4	Capítulo III Resultados y Discusión										X	X	X			
5	Conclusiones y Recomendaciones													X		
6	Resumen													X		
7	Certificado Antiplagio-Tutor														X	
8	Entrega de informe de culminación de tutorías, por parte de los tutores, a Dirección y al profesor Guía (con documentos de soporte)														X	Hasta el viernes 24 de julio del 2026

J. Kelvin B.

NOMBRE: KELVIN SAÚL BELTRÁN POZO

**NOMBRE: ECON. MARGARITA
PANCHANA PANCHANA, MGTR.**

Apéndice E Balance de Comprobación con aplicación de NIIF 15

Código	Cuenta	Debe	Haber	Saldo Deudor	Saldo Acreedor
1.1.01	Caja	\$ 15,000.00	—	\$ 15,000.00	—
1.1.02	Bancos	\$ 1,155,000.00	\$ 30,000.00	\$ 1,125,000.00	—
1.1.03	Cuentas por cobrar comerciales	\$ 1,660,000.00	—	\$ 1,660,000.00	—
1.1.04	Anticipos a proveedores	\$ 35,000.00	—	\$ 35,000.00	—
1.1.05	IVA crédito tributario	\$ 22,000.00	—	\$ 22,000.00	—
1.1.06	Inventario de terrenos urbanizados	\$ 4,400,000.00	\$ 880,000.00	\$ 3,520,000.00	—
1.1.07	Activo por costos para obtener contratos	\$ 30,000.00	\$ 6,000.00	\$ 24,000.00	—
1.2.01	Maquinaria y equipo	\$ 220,000.00	—	\$ 220,000.00	—
1.2.02	Vehículos	\$ 160,000.00	—	\$ 160,000.00	—
1.2.03	Equipos de oficina	\$ 30,000.00	—	\$ 30,000.00	—
1.2.04	Equipos de computación	\$ 40,000.00	—	\$ 40,000.00	—
1.2.05	Depreciación acumulada	—	\$ 50,000.00	—	\$ 50,000.00
2.1.01	Proveedores	—	\$ 180,000.00	—	\$ 180,000.00
2.1.02	Obligaciones laborales	—	\$ 35,000.00	—	\$ 35,000.00
2.1.03	IVA por pagar	—	\$ 15,000.00	—	\$ 15,000.00

2.1.04	Retenciones por pagar	—	\$	20,000.00	—	\$	20,000.00
2.1.05	Pasivo por contraprestación variable	—	\$	22,050.00	—	\$	22,050.00
2.1.06	Pasivo por contrato (anticipos de clientes)	—	\$	200,000.00	—	\$	200,000.00
2.2.01	Préstamo bancario LP	—	\$	850,000.00	—	\$	850,000.00
3.1.01	Capital social	—	\$	4,037,000.00	—	\$	4,037,000.00
3.1.02	Reserva legal	—	\$	100,000.00	—	\$	100,000.00
3.1.03	Resultados acumulados	—	\$	400,000.00	—	\$	400,000.00
4.1.01	Ingresos por venta de terrenos	22,050.00	\$	1,800,000.00	—	\$	1,777,950.00
4.1.02	Ingresos por servicios complementarios	—	\$	20,000.00	—	\$	20,000.00
4.2.01	Ingresos financieros	—	\$	30,000.00	—	\$	30,000.00
5.1.01	Costo de ventas	\$ 880,000.00	—	—	\$ 880,000.00	—	—
5.1.02	Gasto por amortización de costos para obtener contratos	\$ 6,000.00	—	—	\$ 6,000.00	—	—
Total		\$ 8,675,050.00	\$	8,675,050.00	\$ 7,737,000.00	\$	7,737,000.00

Apéndice F Balance de Comprobación de Saldos sin aplicación de la NIIF 15
Urbanizadora del pacífico s.a.
Balance de Comprobación de Saldos
Al 31 de diciembre de 2025

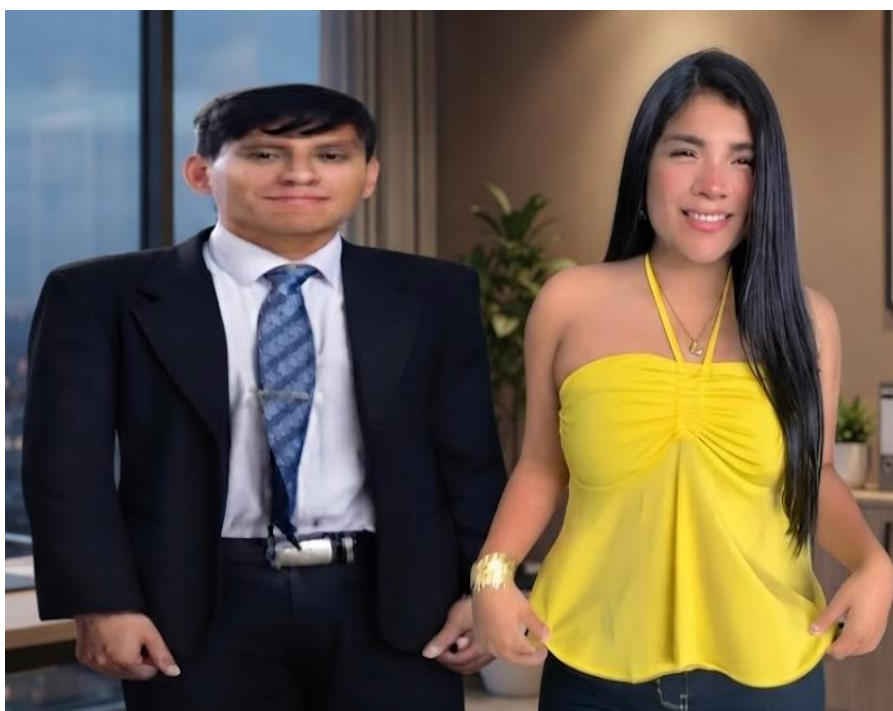
Código	Cuenta	Saldo Deudor	Saldo Acreedor
1.1.01	Caja	15.000,00	
1.1.02	Bancos	1.125.000,00	
1.1.03	Cuentas por cobrar comerciales	1.930.000,00	
1.1.04	Anticipos a proveedores	35.000,00	
1.1.05	IVA crédito tributario	22.000,00	
1.1.06	Inventario de terrenos urbanizados	3.520.000,00	
1.2.01	Maquinaria y equipo	220.000,00	
1.2.02	Vehículos	160.000,00	
1.2.03	Equipos de oficina	30.000,00	
1.2.04	Equipos de computación	40.000,00	
5.1.01	Costo de ventas	880.000,00	
5.1.02	Gasto por comisiones	30.000,00	
	Depreciación acumulada		50.000,00
	Proveedores		180.000,00
	Obligaciones laborales		35.000,00
	IVA por pagar		15.000,00
	Retenciones por pagar		20.000,00
	Préstamo bancario LP		850.000,00
	Capital social		4.037.000,00
	Reserva legal		100.000,00
	Resultados acumulados		400.000,00
	Ventas de terrenos urbanizados		2.300.000,00
	Ingresos por servicios complementarios		20.000,00
	TOTAL	8.007.000,00	8.007.000,00

Apéndice G Evidencias de Entrevistas

Ing. Cinthia Bellolio Sanchez



Lcd. Muñoz Joseline



Apéndice H Ficha de tutorías



UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
FICHA PARA EL CONTROL DE TUTORÍAS DE TRABAJOS DE TITULACIÓN

Facultad:	Ciencias Administrativas					
Carrera:	Contabilidad y Auditoría					
Modalidad de Titulación:	Trabajo de Integración Curricular					
Docente tutor:	Econ. Margarita Panchana Panchana, Mgtr.					
FECHA	HORA		NOMBRE DEL ESTUDIANTE	NIVEL Y PARALELO	DESCRIPCIÓN DE TEMAS DESARROLLADOS	TIPO DE TUTORÍA
	INICIO	FIN				
27/4/2026	13:30	14:30	Beltrán Pozo Kelvin Saúl	8/2	Introducción	TITULACIÓN
11/5/2026	13:30	14:30	Beltrán Pozo Kelvin Saúl	8/2	Capítulo I. Marco Referencial	
25/5/2026	13:30	14:30	Beltrán Pozo Kelvin Saúl	8/2	Revisión Capítulo I	
1/6/2026	13:30	14:30	Beltrán Pozo Kelvin Saúl	8/2	Capítulo II. Metodología	
15/6/2026	13:30	14:30	Beltrán Pozo Kelvin Saúl	8/2	Revisión Capítulo II	
22/6/2026	13:30	14:30	Beltrán Pozo Kelvin Saúl	8/2	Capítulo III. Resultados y Discusión	
6/7/2026	13:30	14:30	Beltrán Pozo Kelvin Saúl	8/2	Revisión Capítulo III	
13/7/2026	13:30	14:30	Beltrán Pozo Kelvin Saúl	8/2	Conclusiones y Recomendaciones	
20/7/2026	13:30	14:30	Beltrán Pozo Kelvin Saúl	8/2	Resumen	
OBSERVACIONES DEL DOCENTE:						

J. Kelvin B.

FIRMA DEL ESTUDIANTE
 KELVIN SAÚL BELTRÁN POZO

FIRMA DEL TUTOR

ECON. MARGARITA PANCHANA PANCHANA, MG