



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA

TÍTULO

“ANÁLISIS DEL EFECTO DE LA ADOPCIÓN DE LA NIIF 15 EN COMPAÑÍAS  
CONSTRUCTORAS DE URBANIZACIONES RESIDENCIALES, ZONA 8, Y SU  
RELACIÓN CON LA PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA”

AUTORA:

Mendoza Bravo, Katerine Vanessa

TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL  
TÍTULO DE INGENIERA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

TUTOR:

CPA. Ing. COM. Delgado Loor, Fabián, MGS

Guayaquil, Ecuador

11 de septiembre de 2019



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA

CERTIFICACIÓN

Certifico que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por **Mendoza Bravo Katerine Vanessa**, como requerimiento parcial para la obtención del Título de: **Ingenieros en Contabilidad y Auditoría CPA**.

TUTOR

f. \_\_\_\_\_

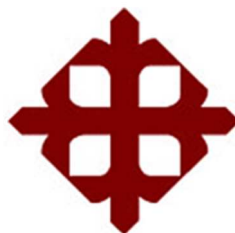
CPA. Ing.Com. Delgado Loor, Fabián, MGS

DIRECTORA DE LA CARRERA

f. \_\_\_\_\_

CPA. Vera Salas, Laura Guadalupe, MSc

Guayaquil, a los 11 días del mes de septiembre del año 2019



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA.

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Mendoza Bravo, Katerine Vanessa

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación “**ANÁLISIS DEL EFECTO DE LA ADOPCIÓN DE LA NIIF 15 EN COMPAÑÍAS CONSTRUCTORAS DE URBANIZACIONES RESIDENCIALES, ZONA 8, Y SU RELACIÓN CON LA PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA**” previa a la obtención del Título de: **Ingeniera en Contabilidad y Auditoría CPA**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de nuestra total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 11 días del mes de septiembre del año 2019

AUTORA

Mendoza Bravo, Katerine Vanessa



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA.

AUTORIZACIÓN

Yo, Mendoza Bravo, Katerine Vanessa

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación **“ANÁLISIS DEL EFECTO DE LA ADOPCIÓN DE LA NIIF 15 EN COMPAÑÍAS CONSTRUCTORAS DE URBANIZACIONES RESIDENCIALES, ZONA 8, Y SU RELACIÓN CON LA PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA”**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 11 días del mes de septiembre del año 2019

AUTORA

Mendoza Bravo, Katerine Vanessa

## REPORTE URKUND

<https://secure.orkund.com/view/53446469-272283-318982#DcQxDoAgDAXQuzD/mBZaSr2KcTBEDYMsjMa7y/DeG54R1o1JwKRgTeCSp4JINAmMYfMMK3DfEUa7e7taPXo9w0oLsZhakhSjiGcl/34=>

The screenshot shows the Urkund web interface. On the left, document details are displayed: 'Documento: TESIS NIIF15\_Katerine.Vanessa.Mendoza.Bravo.docx (054913142)', 'Presentado: 2019-08-20 07:54 (-05:00)', 'Presentado por: Fabian Andres Delgado Loor (fabian.delgado@cu.ucsg.edu.ec)', 'Recibido: fabian.delgado.ucsg@analysis.orkund.com', and 'Mensaje: TESIS KATERINE MENDOZA'. A yellow highlight indicates '2% de estas 48 páginas, se componen de texto presente en 7 fuentes.' On the right, a 'Lista de fuentes' table is shown with columns 'Categoria' and 'Enlace/nombre de archivo'. It lists three sources from 'UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL' with a 100% match. The bottom of the interface includes navigation icons and a '1 Advertencias' warning.

Criterio 1 Criterio 2 Criterio 3 Criterio 4 Criterio 5 Se crea o mejora el activo mientras lo controla el cliente. Activo no tenga uso alternativo. Recibe los beneficios por uso o consumo. Descripción Valor para el cliente. No se puede redirigir el uso a otro cliente, al contar con ciertas especificaciones Beneficios obtenidos o generado para el

99%	#1	Activo	Archivo de registro Urkund: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil / TESIS NIIF15_Katerine V...	99%
Ciente Una parte que ha contratado con una entidad la obtención de bienes o servicios que son resultado de las actividades ordinarias de la entidad a cambio de una contraprestación.			Ciente Una parte que ha contratado con una entidad la obtención de bienes o servicios que son resultado de las actividades ordinarias de la entidad a cambio de una contraprestación.	
Ingresos Aumentos en los beneficios económicos durante el período contable en forma de entradas o mejoras de activos o disminuciones de pasivos que			Ingresos Aumentos en los beneficios económicos durante el período contable en forma de entradas o mejoras de activos o disminuciones de pasivos que	

TUTOR

f.

CPA. Ing.Com. Delgado Loor, Fabián, MGS

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco a Dios por permitirme cumplir esta meta, a mi Familia por ser uno de los motores principales en mi vida por el apoyo incondicional que me han brindado impulsándome día a día a lograr mis propósitos y superación, a mis Ángeles de la tierra llamados Hermanos y Amigos que siempre me brindaron su apoyo emocional, a las Compañías REYBANPAC C.A en especial a la Econ. Marjorie Andrade y a CLEANSTAR S.A Ing. Felipe García que me abrieron sus puertas dándome la oportunidad de crecimiento personal y profesional, a la Unidad de Estudios a Distancia que mediante esta modalidad permite formar a profesionales y a todos sus Docentes por transmitir sus conocimientos, al CPA. Ing.Com. Fabián Delgado Loo por compartir sus experticias y ser mi guía en el desarrollo de este Trabajo de Titulación.

Mendoza Bravo, Katerine Vanessa

## **DEDICATORIA**

A mi Madre Deyse Bravo, por ser mi guía espiritual por cada palabra de aliento, por sus grandes consejos, a mi Hijo Kevin Narea la razón de mi vida, mis pilares fundamentales, por ser mi inspiración y motivación para cada día superarme, a mi Esposo por brindarme su apoyo, confianza y el tiempo necesario para poder realizarme profesionalmente.

Mendoza Bravo, Katerine Vanessa



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA.

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f. \_\_\_\_\_

CPA. Vera Salas, Laura Guadalupe MSc.

DIRECTORA DE CARRERA

f. \_\_\_\_\_

Ph.D. Barberan Zambrano, Nancy Johanna.

COORDINADORA DEL ÁREA

f. \_\_\_\_\_

Econ. Baño Hifóng, María Mercedes Ph.D

OPONENTE





UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN  
CONTABILIDAD Y AUDITORÍA CPA

CALIFICACIÓN

f. \_\_\_\_\_

CPA. Ing. Com. Delgado Loor, Fabián, MGS

TUTOR

## Índice General

Introducción .....	2
Contextualización del Problema .....	5
Antecedentes del Problema .....	5
Definición del Problema .....	7
Justificación de la Investigación .....	8
Importancia y Naturaleza de la Investigación .....	8
Objetivos .....	9
Objetivo general. ....	9
Objetivos específicos. ....	9
Preguntas de Investigación.....	9
Limitación y Delimitación .....	9
Limitación. ....	9
Delimitación.....	10
Capítulo 1: Fundamentación Teórica .....	11
Marco Teórico .....	11
La Teoría de Ingresos.....	11
Obligaciones de desempeño.....	12
De los contratos.....	13
Marco Conceptual .....	13
Aspectos generales de la norma. ....	13
Objetivo de la norma.....	13
Alcance. ....	13
Reconocimiento de la prestación de servicios. ....	14
Identificación de los contratos con el cliente. ....	15
Obligaciones de desempeño.....	15
Principales cambios en el reconocimiento de ingresos.....	16
Principales definiciones de la norma.....	17
Etapas incorporadas para el reconocimiento de ingresos.....	17
Marco Contextual.....	19

La industria de la construcción en el Ecuador. ....	19	
Evolución del sector de la construcción.....	19	
Producto Interno Bruto Nacional (PIB) .....	25	
Marco Legal .....	27	
Capítulo 2: Metodología .....	29	
Diseño de Investigación .....	29	
Enfoque .....	29	
Tipo de Investigación.....	30	
Alcance.....	30	
Población .....	31	
Muestra .....	32	
Técnica de Recogida de Datos .....	34	
Análisis de Datos .....	36	
Resultado de la entrevista a expertos .....	36	
Resultado de la encuesta. ....	42	
Capítulo 3: Análisis de Resultados .....	51	
Análisis cualitativo de la adopción de la NIIF 15 en una Compañía Constructora de urbanizaciones residenciales de la zona ocho. ....	51	
Análisis cuantitativo de la adopción de la NIIF 15 en una Compañía Constructora de urbanizaciones residenciales de la zona ocho. ....	55	
Hallazgos .....	68	
Discusión .....	70	
Identificación de contratos. ....	71	
Identificación de las obligaciones de desempeño procedente de contratos con clientes.....		71
Establecimiento del importe de las transacciones.....		71
Disgregación de los precios de las transacciones en relación a las obligaciones de desempeño.....		72
Reconocimiento de ingresos procedente del cumplimiento de la obligación de desempeño.....		72
Revisión de políticas contables. ....		73
Evaluación del resultado económico y financiero de la adopción de la NIIF 15.....		76

Comprobación de la hipótesis .....	77
Conclusiones .....	78
Recomendaciones.....	80
Referencias.....	82
Apéndices.....	83

## Lista de Tablas

Tabla 1.	Alcance de la NIIF 15 en cuanto al reconocimiento de ingresos.....	14
Tabla 2.	Cambios en los requerimientos de las normas NIIF .....	16
Tabla 3.	Crecimiento del sector de la construcción en el Ecuador .....	19
Tabla 4.	Distribución regional del sector de la construcción .....	21
Tabla 5.	Distribución regional del sector de la construcción .....	22
Tabla 6.	Distribución cantonal de la provincia del Guayas del sector de la construcción.....	24
Tabla 7.	Contribución de las actividades económicas en el PIB.....	25
Tabla 8.	Población de compañías constructoras que conforman la zona ocho	31
Tabla 9.	Criterios para la selección de la muestra.....	33
Tabla 10.	Integración entre diseño, enfoque y técnicas e instrumento de recopilación de información.....	35
Tabla 11.	Características de los contratos de construcción.....	42
Tabla 12.	Transferencia de control.....	43
Tabla 13.	Reconocimiento de la obligación de desempeño .....	44
Tabla 14.	Capacitación sobre NIIF 15 .....	45
Tabla 15.	Mejoras en el reconocimiento de los ingresos y costos .....	46
Tabla 16.	Reconocimiento de ingresos .....	47
Tabla 17.	Métodos para el reconocimiento de ingresos .....	48
Tabla 18.	Grupo de cuentas para el registro de anticipos.....	49
Tabla 19.	Aumento de la confianza y razonabilidad de la presentación de la información financiera.....	50
Tabla 20.	Codificación axial – Impacto de la NIIF 15.....	51
Tabla 21.	Codificación axial – Conformidad de la adopción de la NIIF 15 .....	52
Tabla 22.	Codificación axial – Registro de ingresos y procesos internos.....	53
Tabla 23.	Codificación axial – Retos procedente de la adopción de la NIIF 15	54
Tabla 24.	Programa de revisión de cumplimiento NIIF 15.....	55
Tabla 25.	Análisis comparativo de las políticas contables.....	56
Tabla 26.	Análisis comparativo de las políticas contables.....	57

Tabla 27.	Check list de verificación de la aplicación de los principios de la NIIF 15 en el contrato de construcción. ....	58
Tabla 28.	Check list de verificación de la aplicación de los principios de la NIIF 15 en la revelación de ingresos procedente de contratos con clientes....	59
Tabla 29.	Levantamiento de las fases del proyecto urbanístico y de los recursos solicitados. ....	60
Tabla 30.	Asignación de precios de las obligaciones de desempeño de un contrato de construcción.....	61
Tabla 31.	Criterio de penalidad por retraso en la entrega .....	61
Tabla 32.	Criterio de penalidad por incumplimiento de informes mensualizados. ....	62
Tabla 33.	Criterio de penalidad por incumplimiento de indicadores de gestión	62
Tabla 34.	Criterio de penalidad sobre la identificación de observaciones .....	62
Tabla 35	Criterio de penalidad sobre los requisitos de seguridad de obra.....	62
Tabla 36	Ingresos procedente de la obligación de desempeño .....	63
Tabla 37.	Reconocimiento de ingresos conforme al cumplimiento de la obligación de desempeño .....	64
Tabla 38.	Aplicación de los ajustes procedente de la aplicación de la NIIF 15.	64
Tabla 39.	Aplicación de los ajustes procedente de la aplicación de la NIIF 15 en las cuentas de resultados.....	65
Tabla 40	Aplicación de indicadores financiero para el análisis del impacto de la aplicación de la NIIF 15 en la presentación de la información financiera alcance 2017. ....	65
Tabla 41.	Aplicación de indicadores financiero para el análisis del impacto de la aplicación de la NIIF 15 en la presentación de la información financiera alcance 2017 .....	66
Tabla 42	Aplicación de indicadores financiero para el análisis del impacto de la aplicación de la NIIF 15 en la presentación de la información financiera alcance 2018 .....	67
Tabla 43.	Cambios principales de NIC 8, NIC 11 a NIIF 15.....	73
Tabla 44.	Indicadores propuestos.....	76

## Lista de Figuras

<i>Figura 1.</i> Distribución de sectores conforme a la contribución del PBI.....	2
<i>Figura 2.</i> Evolución del sector de la construcción.....	3
<i>Figura 3.</i> PIB General de la construcción periodo 2011 al 2018.....	5
<i>Figura 4.</i> Criterio para reconocimiento de ingresos .....	12
<i>Figura 5.</i> Criterios para la identificación de obligaciones de desempeño .....	15
<i>Figura 6.</i> Principales términos de la norma.....	17
<i>Figura 7.</i> Etapas para el reconocimiento de ingresos de contratos con clientes.....	18
<i>Figura 8.</i> Crecimiento del sector de la construcción .....	21
<i>Figura 9.</i> Distribución regional del sector de la construcción.....	22
<i>Figura 10.</i> Distribución provincial del sector de la construcción.....	23
<i>Figura 11.</i> Distribución cantonal de la provincia del Guayas del sector de la construcción .....	25
<i>Figura 12.</i> Contribución de las actividades económicas en el PIB.....	26
<i>Figura 13.</i> Alcance del tipo de diseño de investigación .....	31
<i>Figura 14.</i> Cuadro de Muestra de Acuerdo a la Población (N) .....	33
<i>Figura 15.</i> Fórmula para selección de muestra grandes .....	34
<i>Figura 16.</i> Características de los contratos de construcción.....	42
<i>Figura 17.</i> Transferencia de Control.....	43
<i>Figura 18.</i> Reconocimiento de la obligación de desempeño .....	44
<i>Figura 19.</i> Capacitación sobre NIIF 15 .....	45
<i>Figura 20.</i> Mejoras en el reconocimiento de los ingresos y costos .....	46
<i>Figura 21.</i> Reconocimiento de ingresos .....	47
<i>Figura 22.</i> Métodos para el reconocimiento de ingresos.....	48
<i>Figura 23.</i> Grupo de cuentas para el registro de anticipos .....	49
<i>Figura 24.</i> Aumento de la confianza y razonabilidad de la presentación de la información financiera.....	50
<i>Figura 25.</i> Propuesta de revisión a través de siete pasos.....	70
<i>Figura 26.</i> Condiciones para la identificación de contratos .....	71
<i>Figura 27.</i> Criterio de obligación de desempeño.....	72
<i>Figura 28.</i> Enfoque de adopción de la NIIF 15 .....	75

*Figura 29.* Esquema de aplicación de los enfoques de transición de la NIIF 15..... 75



## **Lista de Apéndice**

Apéndice A. Formato de Entrevista a Expertos .....	84
Apéndice B. Formato de Encuesta Escrita .....	86
Apéndice C Compañías seleccionadas mediante muestreo probabilístico.....	89

## **Resumen**

### **“Análisis del Efecto de la Adopción de la NIIF 15 en Compañías Constructoras de Urbanizaciones Residenciales, Zona 8, y su Relación con la Presentación de Información Financiera”**

**Autora:** Mendoza Bravo, Katerine Vanessa

La presente investigación surge de la necesidad de la observancia de los impactos que se generaron por la adopción de la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes en las compañías del sector de la construcción de la zona ocho del Ecuador, considerando que la presente normativa tuvo su adopción obligatoria al uno de enero del 2018 y a un año de su adopción se presente determinar sus impactos en el Ecuador. De modo que, se establece el diseño no experimental transaccional, con el objetivo de abordar la problemática existente en un determinado periodo de tiempo, asimismo, se apoyó con la investigación exploratoria al ser un estudio de aplicabilidad poco efectuado y la investigación descriptiva para el análisis de las perspectivas de los expertos y de las compañías Constructoras seleccionada mediante muestreo probabilístico. De los resultados obtenidos, se pudo determinar que los principales efectos de la adopción de las NIIF fueron los cambios de las políticas contables, de los procesos operativos y cambios tecnológicos, asimismo, mediante la aplicación de la entrevista a expertos se pudo determinar que la adopción de la NIIF 15 a pesar de los retos que representó su adopción trajo consigo mayor control y formalismo a las operaciones de este tipo de compañía. Por otra parte, se estableció un método de revisión de cumplimiento NIIF 15 basado en siete pasos basado en los principios señalado en la normativa actual, en la que se establecieron procedimientos a seguir para la revisión del cumplimiento apropiado de NIIF 15.

**Palabras claves:** Contratos, Construcción, Norma, desempeño, cliente.

## **Abstract**

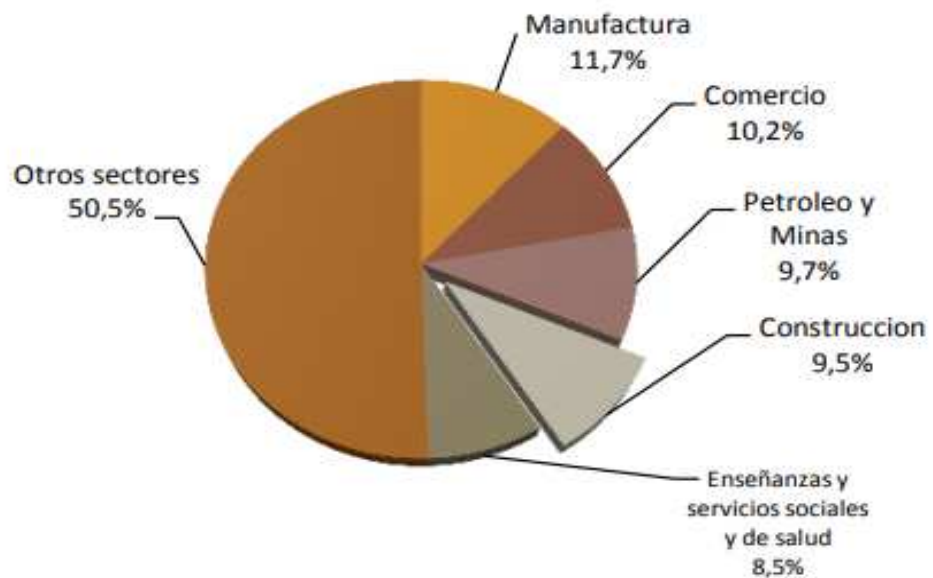
**Author:** Mendoza Bravo, Katerine Vanessa

The present investigation arises from the need for the observance of the impacts that were generated by the adoption of IFRS 15 Income from Ordinary Activities from Contracts with Customers in companies in the construction sector of zone eight of Ecuador, considering that the This regulation had its mandatory adoption on January 1, 2018, and one year after its adoption, it is determined to determine its impacts in Ecuador. So, the transactional non-experimental design is established, with the objective of addressing the problem existing in a certain period of time, likewise, it was supported by exploratory research as it was a study of applicability little carried out and descriptive research for the analysis from the perspectives of experts and construction companies selected through probabilistic sampling. From the results obtained, it was determined that the main effects of the adoption of IFRS were changes in accounting policies, operational processes and technological changes, also, through the application of the expert interview, it can be determined that the adoption IFRS 15, despite the challenges posed by its adoption, brought greater control and formalism to the operations of this type of company. On the other hand, an IFRS 15 compliance review method was established based on seven steps based on the principles outlined in the current regulations, which established procedures to follow for the review of appropriate compliance with IFRS 15.

**Keywords:** Contracts, Construction, Standard, performance, client.

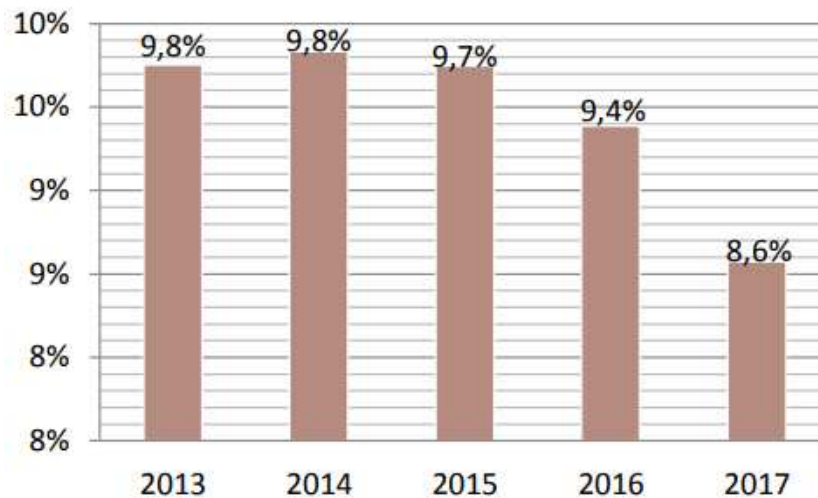
## Introducción

El sector de la construcción está integrado por diversas actividades económicas como la edificación de edificios, viviendas, obras de ingeniería civil, carreteras, entre otras, lo que en términos de generación económica representan la inversión, producción y generación de empleo, de modo que, durante el 2013 hasta el 2017 el sector se ubicó como uno de los cinco principales aportantes del Producto Interno Bruto por aportar un promedio el 9.5% anual que en dólares americanos representa 6,584.6 millones de dólares (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2018).



*Figura 1.* Distribución de sectores conforme a la contribución del PBI. Tomado de “Productividad en la Industria Ecuatoriana de la Construcción 2013 – 2017,” por Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2018. Ecuador.

Asimismo, el sector presentó un crecimiento promedio del cero punto dos por ciento anual que ha sido afectado por diversas fluctuaciones de mercado lo que ocasionó que durante el 2013 presentará un crecimiento del siete punto cuatro por ciento, mientras que durante el 2014 la tasa decayó a un cuatro punto siete por ciento seguido de tasas negativas en los siguientes tres periodos debido a la caída del petróleo, la reducción de las importaciones y la apreciación del dólar, lo cual generó una caída del sector del cero punto ocho por ciento (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2018).



*Figura 2.* Evolución del sector de la construcción. Tomado de “Productividad en la Industria Ecuatoriana de la Construcción 2013 – 2017,” por Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2018. Ecuador.

De manera que, las compañías del sector de la construcción en búsqueda de mantener su sostenibilidad emplean estrategias tanto financieras como no financiera para mantener su permanencia en el mercado, por tanto, el presentar información financiera razonable se vuelve un factor predominante para la obtención de recursos, en consecuencia, la correcta aplicación de la NIIF 15 trae consigo diversas complejidades a la hora de reconocer los ingresos procedentes de contratos con clientes. Para el propósito de la presente propuesta metodológica, se plantearon los aspectos a tratar en cada uno de los capítulos:

En contextualización del problema se formuló en síntesis los factores que inciden en la problemática existente en el sector de la construcción expuesta en los antecedentes y definición del problema, además, de la respectiva justificación teórica, metodológica y práctica, los objetivos, la hipótesis, limitación y delimitación. En el capítulo uno se determinaron las bases teóricas que soportan el desarrollo del análisis del impacto de la NIIF 15 en la presentación de la información financiera, dividida en cuatro marcos tales como el teórico, conceptual, contextual y legal. En el capítulo dos se estableció la estrategia con la que se abordó la problemática existente sobre la aplicación de la NIIF 15 y su impacto en la presentación de la información financiera en el sector de la construcción, donde se determinó el tipo de diseño de

investigación, enfoque, alcance, población, muestra e instrumentos de recopilación de información. En el capítulo tres, se propuso analizara, identificará y se discutirán los hallazgos detectados que permita determinar la causas y las posibles soluciones a la problemática existente.

## Contextualización del Problema

### Antecedentes del Problema

El sector de la construcción en el Ecuador es uno de los pilares principales que sostiene la economía de todo el país, de modo que su recuperación es imprescindible considerando que en la última década mantuvo una tasa de crecimiento evidente durante los periodos del 2008 al 2014 y con una tasa del 17,6% en el Producto Interno Bruto derivado de los niveles de inversión pública y de liquidez en la economía. Sin embargo, su sostenibilidad es compleja por lo que en la actualidad el país recepta menores ingresos derivado de la venta de petróleo y por la necesidad de cubrir las obligaciones contraídas, por tanto, las tasas del sector durante el 2015 al 2017 alcanzaron cifras negativas del -10,51% (Banco Central del Ecuador, 2019).

Por otra parte, durante el periodo 2018 el sector de la construcción en el primer trimestre de 2018 redujo su decrecimiento a un -0,4, lo que realza una mejora en su crecimiento desde la derogación de la Ley de Plusvalía, lo que permitió incrementar la confianza entre las compañías constructoras y los adquirentes (Banco Central del Ecuador, 2019).

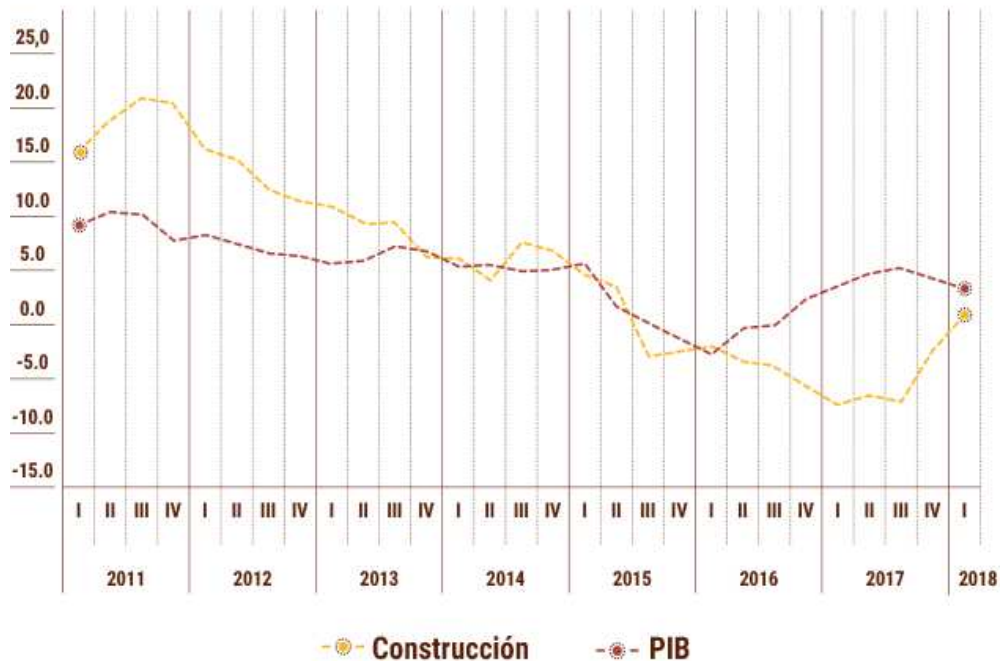


Figura 3. PIB General de la construcción periodo 2011 al 2018. Tomado de “Rendición de Cuentas 2018,” por el Banco Central del Ecuador, 2018. Recuperado de [www.bce.gob.ec](http://www.bce.gob.ec).

Asimismo, la reciente Ley de Fomento Productivo tiene como objetivo principal el reactivar la producción y empleo en los diferentes sectores económicos como el de la construcción con el fin de estabilizar la economía del Ecuador, no obstante, la recuperación no es inmediata por lo que los administradores de este tipo de compañía deberán establecer estrategias que permita mantener su permanencia en el mercado (Pro Ecuador, 2019). Por tanto, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera también conocida como las NIIF ha sido un factor predominante para este sector al llamar la atención de los diversos stakeholders tanto locales como en el mundo al presentar cifras estandarizada en más de 160 países (Fundación IFRS, 2019).

Desde la observancia de la diversidad de las prácticas contables en el mundo que afectaron en la generación y presentación de la información financiera se exteriorizaron diversos problemas a los usuarios de estas y a las partes interesadas, de manera que, las organizaciones que cotizaban en bolsa tuvieron la necesidad de presentar toda su información junto con un estado de conciliación de sus importes, razón por la cual, muchos países aceptaron la utilización de las Normas Internacionales de Información Financiera propuestas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad o en sus siglas en inglés IASB (*International Accounting Standards Board*) (Uribe, 2016).

Además, las Normas Internacionales de Información Financiera se han convertido en un estándar para la preparación y presentación de los estados financieros por el respaldo otorgado por la Organización Internacional de Comisiones del Mercado de Valores (IOSCO). Cabe destacar que a nivel de Latinoamérica los primeros países en adoptar las NIIF fueron Venezuela, Ecuador, Guatemala, Honduras y Perú, asimismo, en diversos países europeos y orientales, lo que demuestra que se ha convertido en un parámetro universal para la ampliación de los negocios al permitir romper fronteras (Uribe, 2016). Por tanto, la aplicación de la NIIF 15 en las compañías constructoras permitió la estandarización de la presentación de la información financiera en cuanto al reconocimiento de ingresos procedentes de contratos para los diferentes usuarios de los estados financiero en el Ecuador como en el mundo.



## **Definición del Problema**

Desde la adopción de las NIIF de acuerdo al cronograma de aplicación obligatoria conforme a la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 se han presentado diversas dificultades que van más allá que el simple cambio de las políticas contables, considerando que tales principios solicitan nuevos sistemas de medición de resultados, cambios en la forma de trabajar y en la aplicación de nuevas estrategias por parte de la dirección. Además, la transición de una nueva norma tiene efectos en diversas áreas, así como complejas reglas sobre el capital propio y/o endeudamiento originando cambios en los instrumentos de derivados, entre otras. Por tales, antecedentes los administradores en búsqueda de soluciones incurren en la contratación de expertos para mantener su permanencia competitiva en el mercado, no obstante, no todas las compañías poseen los recursos necesarios para solventar tales necesidades.

Por tanto, el contar un diagnóstico que permita identificar los impactos, desafíos y retos contable por la aplicación de la NIIF 15 para el reconocimiento de los ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes permitirá establecer acciones para la mitigación de los problemas existente al fin de que se cumplan los principios señalados por las NIIF de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Además, la NIIF 15 denominada Reconocimiento de los Ingresos Ordinarios Procedentes de Contratos con Clientes, se emitió a finales del 2014 y su aplicación efectiva fue dispuesta para enero del 2018, reemplazando diversas normas como la NIC 18 Reconocimiento de Ingresos Ordinario, entre otras. No obstante, al ser una nueva norma su aplicación sostiene diversas complejidades.

De los desafíos más palpables que enmarcan a la adopción de la NIIF 15 para los administradores del sector de la construcción se puede mencionar la necesidad de contar con un mayor nivel de juicio profesional, el definir nuevos modelos y parámetros para el reconocimiento de ingresos, cambios en los sistemas contables, modificar las políticas contables, de procesos y controles internos y el incurrir en la inversión de nuevos talentos y recursos.

## **Justificación de la Investigación**

La presente investigación posee su justificativo en las prácticas contables desde la aplicación obligatoria de las NIIF en el Ecuador para las compañías que se encuentra reguladas y controladas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, con el fin único de estandarizar la información financiera de esta a nivel internacional para atraer a nuevos inversionistas con la intención de contribuir a la economía del país. De manera, que los nuevos principios señalado en la NIIF 15 denominada Reconocimiento de los Ingresos Ordinarios Procedentes de Contratos con Clientes es de aplicación obligatoria para las compañías constructoras, no obstante, su incorporación acarreo diversos desafíos para los profesionales en contaduría pública, por tanto, a través de la presente investigación se pretende realizar una análisis sobre los efectos de la aplicación de la norma señalada en el sector al fin de establecer acciones correctivas para subsanar las debilidades presentes y futuras.

En el ámbito académico, el análisis que se desarrollará permitirá ser un referente para el estudio de nuevas normas propuestas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad con el propósito de mejorar las competencias de los estudiantes en auditoría y contaduría pública autorizada para mitigar los desafíos procedentes de las nuevas normas.

No obstante, para el desarrollo de la presente investigación se apoya en el diseño de campo de carácter no experimental al ser una investigación de alcance académico empresarial al incurrir en el estudio de la adopción de normas contables como la NIIF 15 en el sector de la construcción, la cual permitirá establecer estrategias para la obtención de datos primarios y secundarios que permita establecer inferencias sobre la problemática existente y sus posibles soluciones.

## **Importancia y Naturaleza de la Investigación**

Las compañías que conforman el sector de la construcción han desarrollado diversas modalidades distribuyendo de forma proactiva la presencia de riesgo para las partes contratantes, con diferentes formas de financiamiento y comercialización. Por tanto, el incorporar los principios de la NIIF 15 contribuyó en la estandarización y presentación razonable de su información financiera para las partes interesadas, considerando la distribución de los ingresos ordinarios procedentes de contratos con

clientes y su reconocimiento mediante el cumplimiento de la obligación de desempeño.

### **Objetivos**

**Objetivo general.** Analizar los efectos de la adopción de la NIIF 15 en la presentación de la información financiera en las compañías constructoras de urbanizaciones residenciales, zona ocho.

#### **Objetivos específicos.**

- Identificar la complejidad relacionada con los contratos con clientes.
- Determinar los principales efectos de la adopción de la NIIF 15.
- Examinar el impacto de la NIIF 15 en la presentación de la información financiera de las compañías constructoras.
- Establecer un método de revisión de cumplimiento NIIF 15.

### **Preguntas de Investigación.**

Considerando los aspectos señalado sobre la problemática existente que enmarca la adopción de la NIIF 15 en el sector de la construcción de la Zona ocho del Ecuador, se plantea las siguientes interrogantes:

- ¿Cuál es la complejidad relacionada con los contratos con los clientes?
- ¿De qué manera se determinará los principales efectos de la adopción de la NIIF 15?
- ¿Cómo se examinará el impacto de la NIIF 15 en la presentación de la información financiera en las compañías constructora de la zona ocho?
- ¿Qué se establecerá para la correcta revisión de la aplicación de la NIIF 15 en el sector de la construcción?

### **Limitación y Delimitación**

**Limitación.** El presente análisis sobre la NIIF 15 en el sector de la construcción posee diversas limitantes en cuanto a la obtención de información enfocada en la económica ecuatoriana, la cual será solventada por las opiniones de expertos en la materia. Además, las NIIF acarrea diversas complejidades en cuanto a su correcta interpretación.

**Delimitación.** La presente investigación se ejecuta en el sector de la construcción de la zona ocho, tomando en consideración que esta aplica NIIF 15 en los diversos tipos de contratos con clientes para el reconocimiento de ingresos, no obstante, por el giro de negocio acarrea diversos tipos de efectos que influyen en la preparación y presentación de la información financiera.

Tiempo: 2019

Espacio: Sector de la construcción de la zona ocho del Ecuador.

## Capítulo 1: Fundamentación Teórica

### Marco Teórico

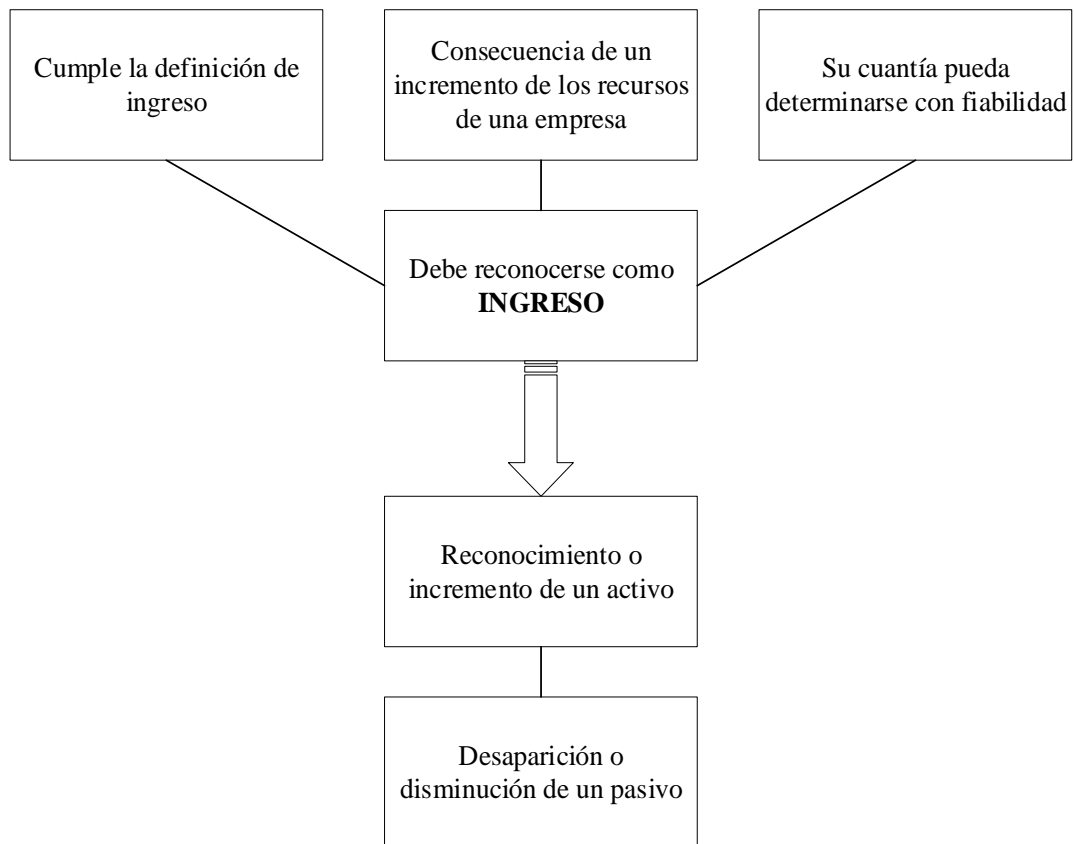
**La Teoría de Ingresos.** La teoría de ingresos indica a los profesionales en contabilidad cuando se debe registrar un asiento de diario procedente de un ingreso, considerando que el principio de este se origina cuando se haya ganado un importe por la entrega de un bien o servicio al cliente de acuerdo a las especificaciones señalada en un contrato de venta (Hornngren's, 2016).

**El ciclo de ingreso.** El ciclo de ingreso abarca diversas funciones que implica el intercambio de bienes o servicios con los clientes a cambio de efectivo. De modo que, este ciclo se integra con diversos rubros de balance como efectivos, cuentas por cobrar, provisiones de cuentas incobrables, costos y gastos de ventas e impuestos sobre ventas. Por otra parte, el ciclo de ingreso se caracteriza por las funciones especiales como la concesión de créditos, entrada de pedidos, facturación, ingreso del efectivo, gestiones de cobro, registro de comisiones, garantías, entre otras. Asimismo, los asientos contables procedente de las funciones antes señaladas y sus respectivos soportes documentales (Herz, 2018).

EL Marco Conceptual propuesto para la Información Financiera describe teorías claves de propósito general para la información financiera, contribuyendo Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad en el desarrollar de Normas NIIF o con políticas coherentes cuando no se aplique una norma en específico para una transacción, además, de las correctas interpretaciones de los estándares, por consiguiente, Fundación IFRS (2019) describe a los ingresos como:

Los incrementos en los beneficios económicos producido a lo largo del periodo contable, en forma de entrada o incrementos de valor de los activos o bien como decrementos de las obligaciones, que dan como resultado aumentos del patrimonio neto, y no están relacionados con las aportaciones de los propietarios a este patrimonio. (p. 42)

De manera que, para el reconocimiento apropiado de los ingresos se debe tener en consideración condiciones como ser medido con confiabilidad, las entradas de beneficios asociados a los ingresos y el grado de incertidumbre implícito, a continuación, se esquematiza las bases para el reconocimiento de los ingresos:



*Figura 4.* Criterio para reconocimiento de ingresos. Adaptado de “Estándares/normas internacionales de información financiera(IFRS/NIIF),” por Mantilla, S, 2013. Bogotá, Colombia. Ecoe Ediciones.

En relación a la Teoría de Ingreso para afecto de impuesto, el artículo dos de la Ley de Régimen Tributario Interno reconoce “los ingresos de fuente ecuatoriana obtenidos a título gratuito o a título oneroso provenientes del trabajo, del capital o de ambas fuentes, consistentes en dinero, especies o servicios” (H. Congreso Nacional y La Comisión de Legislación y Codificación, 2018, p. 1).

**Obligaciones de desempeño.** De acuerdo a lo señalado por la Fundación IFRS (2018) describió a la obligación de desempeño como la promesa de transferir un bien o servicio (o conjunto de ambos), que son diferenciados, la cual, puede satisfacerse a lo largo del tiempo o en un momento determinado, enfocándose en la manera en que un cliente puede beneficiarse.

**De los contratos.** La economía moderna se mantiene en constante crecimiento debido a la presencia de innumerables contratos, de modo que, Hart y Holmstrom (2014) señalaron que “los contratos es la sociedad abierta o pública caracterizada por tener responsabilidad limitada, duración, indeterminada, y libre transferibilidad de acciones y derechos de voto” (p. 34).

### **Marco Conceptual**

**Aspectos generales de la norma.** La Norma Internacional de Información Financiera NIIF 15 denominada Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes establece los principios de presentación de 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 contratos de una entidad con sus clientes (Fundación IFRS, 2019). De modo, que la aplicación de esta NIIF desde enero de 2018 derogó las siguientes normas internacionales de información financiera: La NIC 11 Contratos de Construcción; La NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias; La CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes; La CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles; La CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes: y La SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad.

**Objetivo de la norma.** El objetivo principal de la normativa es establecer los principios que deben aplicar las empresas como en el caso de las constructoras para conocer la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente (Fundación IFRS, 2019).

**Alcance.** Las compañías aplicaran la NIIF15 a todos los contratos con clientes reconociendo los ingresos de actividades ordinarias para representar las transferencias de los servicios comprometidos con los clientes por un importe que reflejen la contraprestación a que la entidad espera tener derecho, a cambio de dichos bienes o servicios (Fundación IFRS, 2019).

## Reconocimiento de la prestación de servicios.

Tabla 1.

*Alcance de la NIIF 15 en cuanto al reconocimiento de ingresos*

Alcance	Descripción
Reconocimiento	<p>La Compañía reconocerá un ingreso a través de esta normativa cuando:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Exista contrato entre ambas partes;</li><li>• Se observe los derechos de cada parte;</li><li>• Se establezcan condiciones de pago;</li><li>• Se determine los Fundamento comercial de cada transacción;</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• Cobro de prestación es probable</li><li>• Debe reflejar dicha transacción en los Estados Financieros</li><li>• Obligaciones de desempeño (Obligaciones entre las partes constituye el pilar del reconocimiento de ingreso)</li><li>• Promesa de transferir un bien o servicios que son diferenciado.</li></ul>

*Nota.* Adaptado de “Aplicación de la NIIF 15 - ingresos de actividades ordinarias,” por Martínez, J, 2018. México.

**Identificación de los contratos con el cliente.** Según Zapata(2017) señaló que el párrafo nueve de la NIIF 15 determina que una entidad contabilizará un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de esta norma solo cuando se cumplan todos los criterios mencionado a continuación: es aprobado por las partes y hay compromiso con sus obligaciones, se puede identificar los derechos y condiciones de pago de cada parte, tiene fundamentos comerciales y el cobro de la contraprestación es probable.

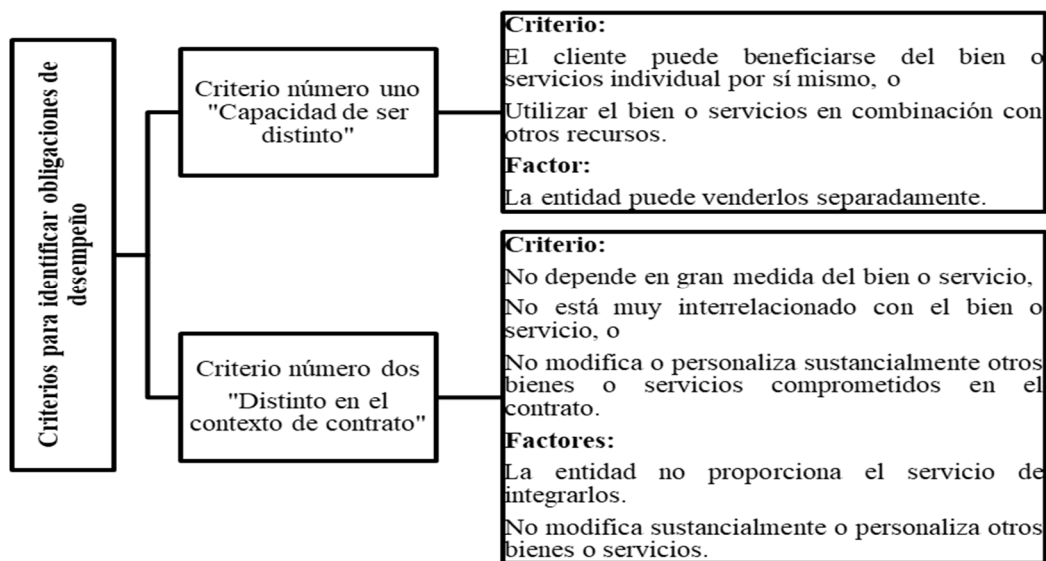


Además, los contratos generalmente deben ser contabilizados por separados. No obstante, diversos contratos pueden ser combinados cuando cumpla el párrafo 17 en la que se establecen cláusulas como si son negociados que forman parte de un paquete con un objetivo comercial único o si la cantidad de la consideración a ser pagada en un contrato depende de los bienes o servicios a ser entregados en otro contrato; o si los bienes o servicios prometidos en los contratos se consideran son una sola obligación de desempeño (Zapata , 2017).

### **Modificaciones en los contratos con el cliente.**

De acuerdo a lo señalado por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C, (2018) la NIIF 15 describe que un contrato puede ser modificado cuando las partes aprueban un cambio que les crea nuevos derechos y obligaciones exigibles en el contrato, como en el caso de: (a) nuevos bienes o servicios distintos y a su precio habitual de venta – contrato separado adicional (dos contratos); (b) nuevos bienes o servicios distintos, pero no a su precio habitual de venta – cancelación del contrato anterior y creación de un nuevo contrato; y (c) nuevos bienes o servicios que no son distintos – revaluación del contrato existentes.

**Obligaciones de desempeño.** La norma señala que una obligación de desempeño se define como una promesa de entregar un bien o servicio que cumple con los siguientes criterios:



*Figura 5.* Criterios para la identificación de obligaciones de desempeño. Adaptado de “Aplicación de la NIIF 15 - ingresos de actividades ordinarias,” por Martínez, J, 2018. México.

**Principales cambios en el reconocimiento de ingresos.** Considerando que las anteriores Normas Internacionales de Información Financiera carecían de orientación apropiada sobre los importes de obtener y el cumplir de un contrato con clientes, las cuales fueron reemplazadas por la NIIF 15 denominada Ingreso Ordinarios Proveniente de Contratos con los Clientes, se señala a continuación los principales cambios:

Tabla 2.

*Cambios en los requerimientos de las normas NIIF*

Requerimientos anteriores		Requerimientos actuales
	Normas	Norma
NIC 11	Contrato de Construcción	
NIC 18	Venta de bienes Venta de servicios	Punto en el tiempo o con el tiempo
CNIIF 15	Venta de inmueble	
NIC 18	Regalías	Orientación nueva sobre ingresos ordinarios por regalías
CNIIF 13	Programas de lealtad de los clientes	NIIF 15 Orientación nueva sobre opciones por bienes y servicios adicionales y roturas
CNIIF 18	Transferencia de activos provenientes de los clientes.	Orientación sobre consideración que no es en efectivo
SIC 31	Transacciones de trueque de publicidad	

*Nota.* Adaptado de “Implementación de la NIIF 15,” por Deloitte, 2015.

**Principales definiciones de la norma.** La NIIF 15 con el propósito de esclarecer la correcta interpretación de sus principios en cuanto al reconocimiento de ingresos procedente de contratos de clientes estableció diversos términos, tales como:

#### Cliente

- Una parte que ha contratado con una entidad la obtención de bienes o servicios que son resultado de las actividades ordinarias de la entidad a cambio de una contraprestación.

#### Ingresos

- Aumentos en los beneficios económicos durante el período contable en forma de entradas o mejoras de activos o disminuciones de pasivos que resultan en un aumento en el patrimonio, que no sean los relacionados con las contribuciones de los participantes en el patrimonio.

#### Contrato

- Un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles..

#### Activo del contrato

- El derecho de una entidad a ser considerado a cambio de bienes o servicios que la entidad ha transferido a un cliente cuando ese derecho está condicionado a algo distinto del paso del tiempo (por ejemplo, el desempeño futuro de la entidad).

#### Pasivo del contrato

- La obligación de una entidad de transferir bienes o servicios a un cliente por los que la entidad ha recibido una contraprestación (o se ha vuelto exigible) del cliente.

#### Obligación de desempeño

- Un compromiso en un contrato con un cliente para transferirle: (a) un bien o servicio (o un grupo de bienes o servicios) que es distinto; (b) una serie de bienes o servicios distintos que son sustancialmente los mismos y que tienen el mismo patrón de transferencia al cliente.

*Figura 6.* Principales términos de la norma. Adaptado de “Manual de Aplicación Práctica de la NIIF 15, Impactos Contables, Tributarios y Financieros,” por Apaza, M, 2018. R&F. Perú. Publicaciones y Servicios S.A.C.

**Etapas incorporadas para el reconocimiento de ingresos.** La NIIF 15 propuso diversas consideraciones para el reconocimiento de ingresos procedente de contratos, las cuales se las pueden categorizar en etapas para una mayor comprensión, tal como se presenta a continuación:

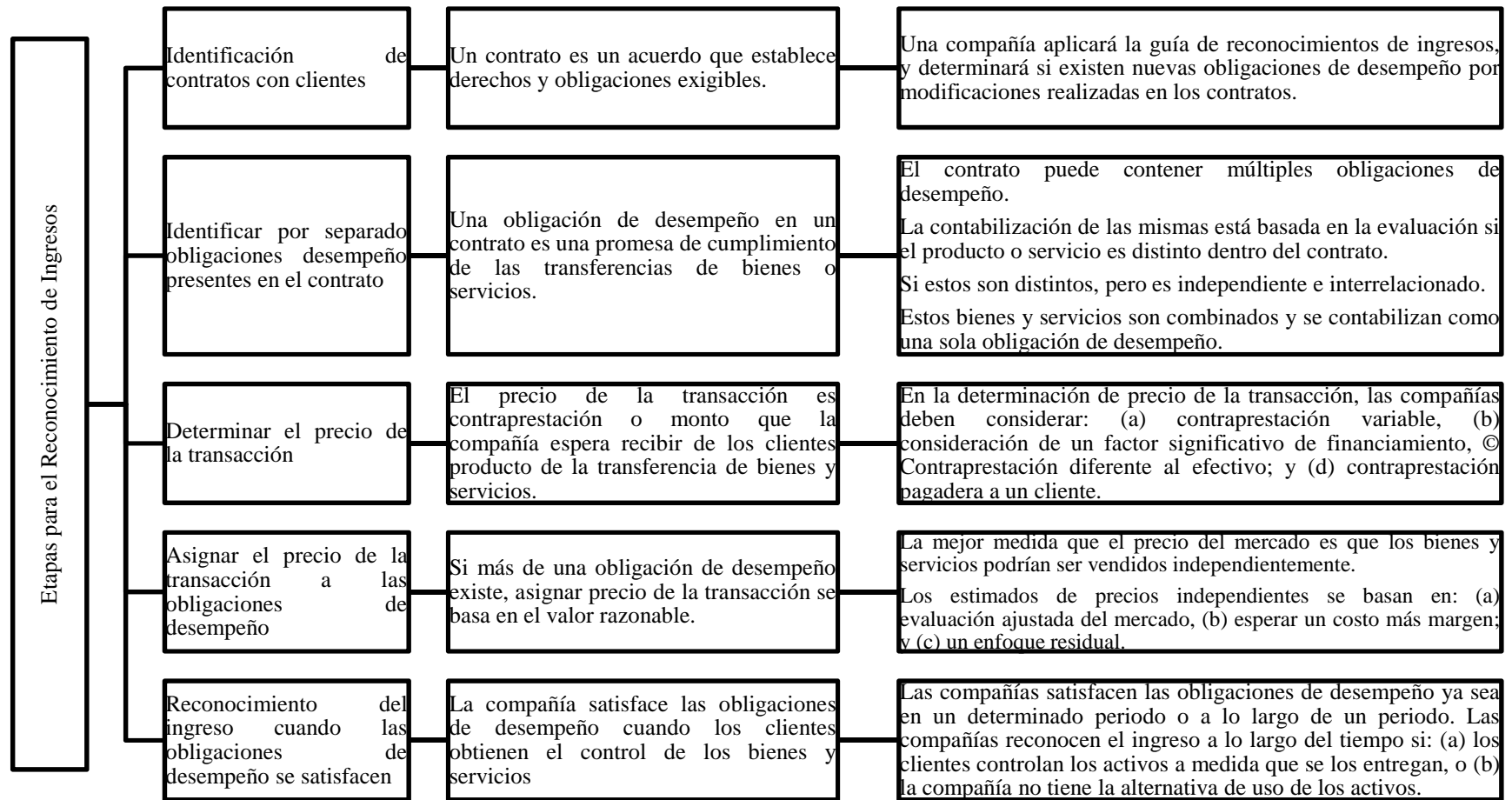


Figura 7. Etapas para el reconocimiento de ingresos de contratos con clientes. Adaptado de “Manual de Aplicación Práctica de la NIIF 15, Impactos Contables, Tributarios y Financieros,” por Apaza, M, 2018. R&F. Perú. Publicaciones y Servicios S.A.C.

## Marco Contextual

**La industria de la construcción en el Ecuador.** La construcción es uno de los principales sectores y de mayor importancia para la economía del Ecuador, tomando en consideración que la dinámica empresarial, así como su influencia en la generación de empleo la categoriza como un eje transversal para el desarrollo socioeconómico del país. Este apogeo se debió a las diversas acciones tomadas por el gobierno ecuatoriano mediante la incorporación de nuevas políticas gubernamentales permitiendo ser un fuerte aportante en el crecimiento del PIB. Asimismo, dentro de las medidas de apoyo hacia el sector de la construcción por parte del Gobierno Ecuatoriano fueron los créditos hipotecarios otorgados por parte del Biess para la adquisición de bienes inmuebles, remodelación y/o mejoramiento de las mismas.

**Evolución del sector de la construcción.** En relación al crecimiento del sector de la construcción del Ecuador se tomará en consideración desde el registro de la primera compañía en 1953 hasta el 2018, de modo que, se puede denotar un crecimiento palpable desde el periodo 2000, tal como se presenta a continuación:

Tabla 3.

*Crecimiento del sector de la construcción en el Ecuador*

Evolución del Sector de la Construcción					
Periodo	Cantidad	Periodo	Cantidad	Periodo	Cantidad
1953	1	1982	12	2001	107
1956	1	1983	12	2002	107
1960	1	1984	17	2003	121
1961	1	1985	18	2004	139
1965	1	1986	18	2005	162
1967	1	1987	19	2006	179
1969	3	1988	17	2007	190
1970	3	1989	26	2008	292
1971	4	1990	18	2009	341
1972	3	1991	19	2010	444
1973	5	1992	20	2011	476

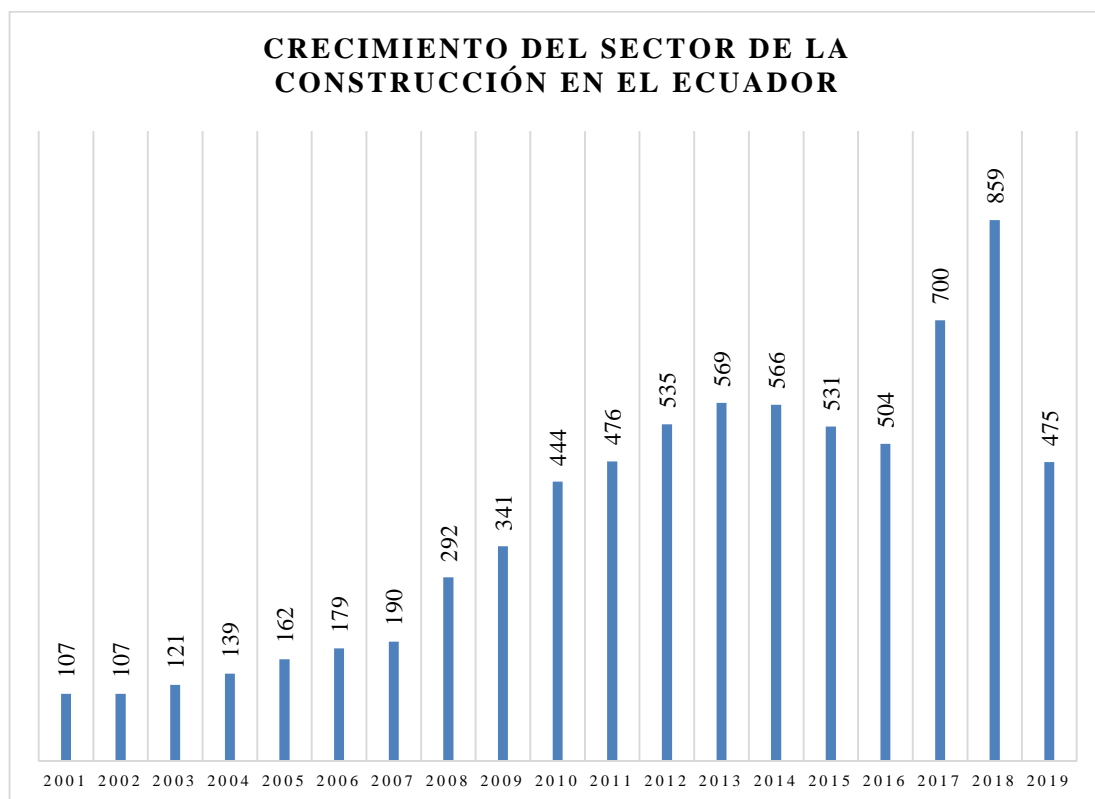
*Nota.* Adaptado de “Sector de la Construcción,” por Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, 2019. Ecuador.

Tabla 3.

*Crecimiento del sector de la construcción en el Ecuador (parte tres)*

Evolución del Sector de la Construcción					
Periodo	Cantidad	Periodo	Cantidad	Periodo	Cantidad
1974	6	1993	29	2012	535
1975	10	1994	40	2013	569
1976	12	1995	41	2014	566
1977	8	1996	49	2015	531
1978	5	1997	58	2016	504
1979	6	1998	56	2017	700
1980	8	1999	56	2018	859
1981	18	2000	61	2019	475
<b>Total general</b>					<b>7980</b>

*Nota.* Adaptado de “Sector de la Construcción,” por Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, 2019. Ecuador.



*Figura 8.* Crecimiento del sector de la construcción. Adaptado de “Sector de la Construcción,” por Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, 2019. Ecuador.

El sector de la construcción en el Ecuador, de lo que va del periodo 2000 al 2018 ha presentado un crecimiento promedio del 14%, no obstante, durante el 2014 al 2016, presenció una ralentización de su crecimiento en un cuatro por ciento a causa de la recesión económica de la región, la baja del precio del petróleo, la incorporación de las salvaguardas, entre otros factores que afectaron su crecimiento.

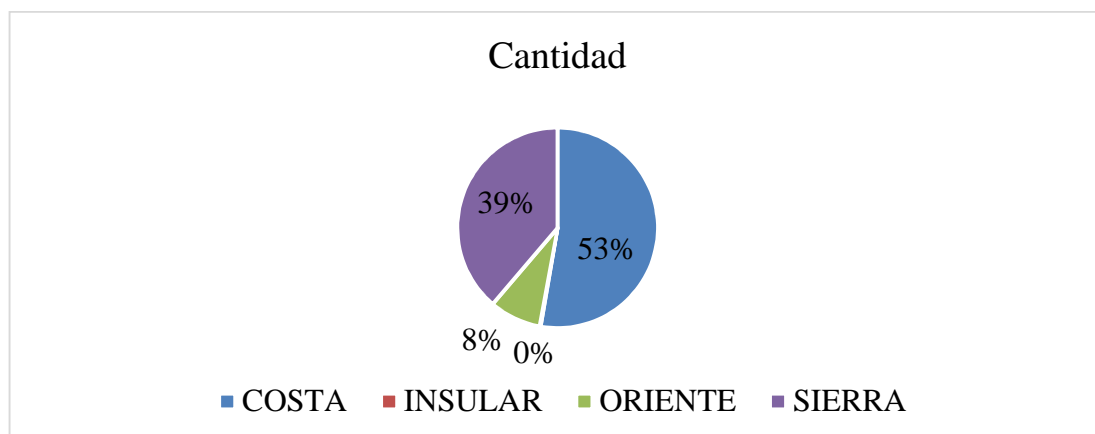
No obstante, desde el 2017 hasta la actualidad, mediante las reformas establecida por el actual gobierno, el sector de la construcción se ha mantenido y presenciado un leve crecimiento en relación a periodos anteriores. Por otra parte, el sector de la construcción se encuentra distribuido en las diferentes regiones del Ecuador (costa, sierra, oriente e insular), de las cuales, se denota la región costa la cual esta abarca el 53% del sector, seguido de la región sierra acaparando el 39%, y el nueve por ciento restante distribuidos en la región del oriente e insular.

Tabla 4.

*Distribución regional del sector de la construcción*

Distribución regional	Cantidad
Costa	4207
Sierra	3093
Oriente	665
Insular	15
Total general	7980

*Nota.* Adaptado de “Sector de la Construcción,” por Superintendencia de Compañía, Valores y Seguro, 2019. Ecuador.



*Figura 9.* Distribución regional del sector de la construcción. Adaptado de “Sector de la Construcción,” por Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, 2019. Ecuador.

En relación a la distribución provincial, se denota que la provincia del Guayas acapara el 34% del sector seguido de Pichincha y Manabí por un 24% y 10%, el restante 32% del sector se encuentra segregado en las otras 21 provincias que conforman al Ecuador, tal como se muestra a continuación:

Tabla 5.

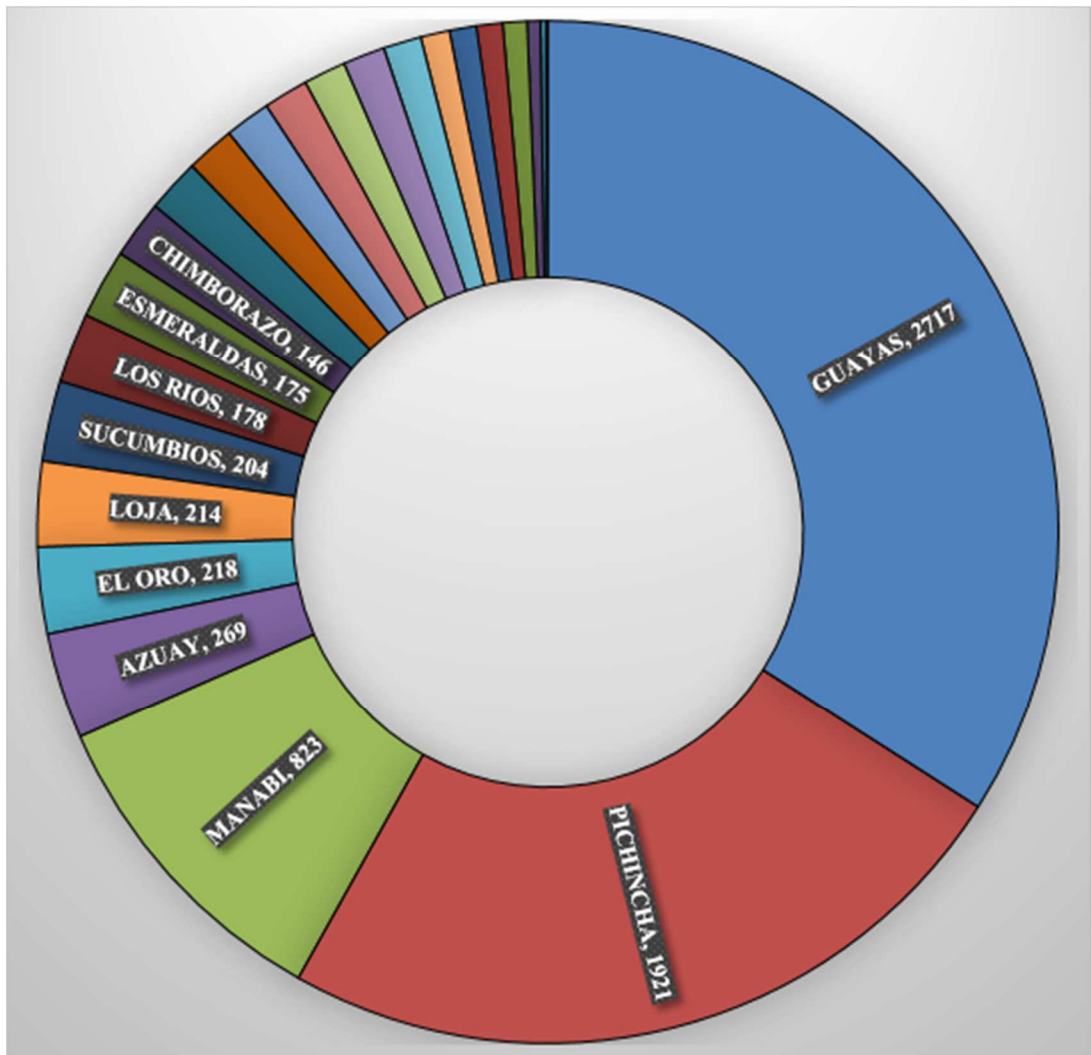
*Distribución regional del sector de la construcción*

Distribución Región - Provincia	Cantidad	%
Guayas	2717	34
Pichincha	1921	24
Manabí	823	10
Azuay	269	3
El Oro	218	3
Loja	214	3
Sucumbíos	204	3
Los Ríos	178	2
Esmeraldas	175	2
Chimborazo	146	2
Cotopaxi	135	2
Santo Domingo De Los Tsáchilas	123	2
Orellana	115	1
Zamora Chinchipe	113	1
Tungurahua	107	1
Morona Santiago	106	1
Santa Elena	96	1
Imbabura	73	1



Cañar	68	1
Pastaza	66	1
Napo	61	1
Bolívar	33	0
Galápagos	15	0
Carchi	4	0
<b>Total</b>	<b>7980</b>	<b>100%</b>

*Nota.* Adaptado de “Sector de la Construcción,” por Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, 2019. Ecuador.



*Figura 10.* Distribución provincial del sector de la construcción. Adaptado de “Sector de la Construcción,” por Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, 2019. Ecuador.

A nivel cantonal de la provincia del Guayas la ciudad de Guayaquil representa el 89% del sector de la construcción por estar integrada por 2436 compañías dedicada a la actividad antes mencionada tal como se muestra en la tabla cinco, de modo que, el análisis del efecto de la adopción de la NIIF 15 en compañías constructoras de urbanizaciones residenciales y su relación con la presentación de información financiera se vuelve relevante al fin de contribuir a su desarrollo económico

Tabla 6.

*Distribución cantonal de la provincia del Guayas del sector de la construcción*

Cantones	Cantidad
Guayaquil	2436
Samborondón	107
Durán	58
Daule	43
Milagro	25
Yaguachi	10
Playas (General Villamil)	9
El Empalme	6
Naranjal	4
Pedro Carbo	3
Balao	2
Coronel Marcelino Maridueña	2
El Triunfo	2
Salitre (Urbina Jado)	2
Santa Lucia	2
Alfredo Baquerizo Moreno (Juján)	1
Balzar	1
General Antonio Elizalde (Bucay)	1
Naranjito	1
Nobol	1
Simón Bolívar	1
<b>Total general</b>	<b>2717</b>

*Nota.* Adaptado de “Sector de la Construcción,” por Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, 2019. Ecuador.

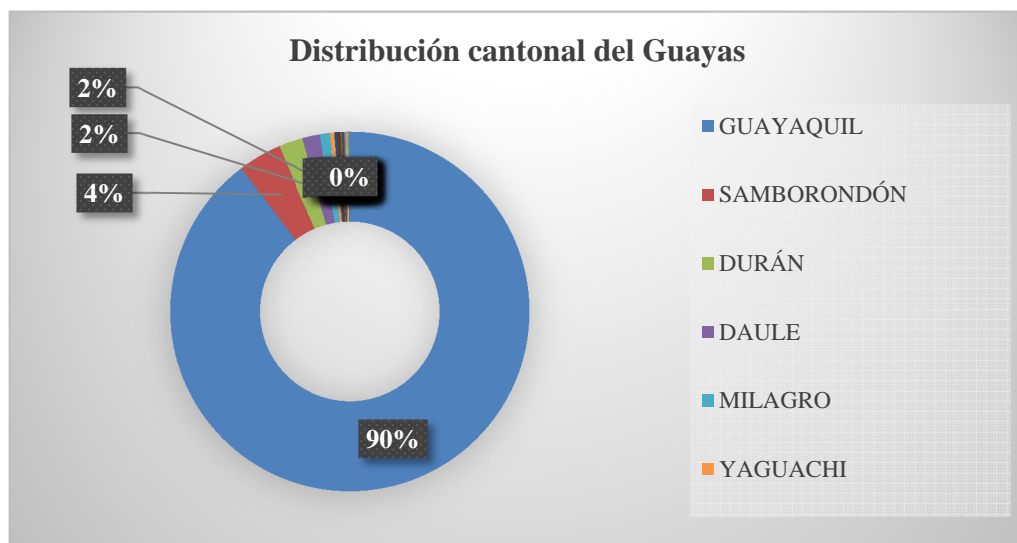


Figura 11. Distribución cantonal de la provincia del Guayas del sector de la construcción. Adaptado de “Sector de la Construcción,” por Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, 2019. Ecuador.

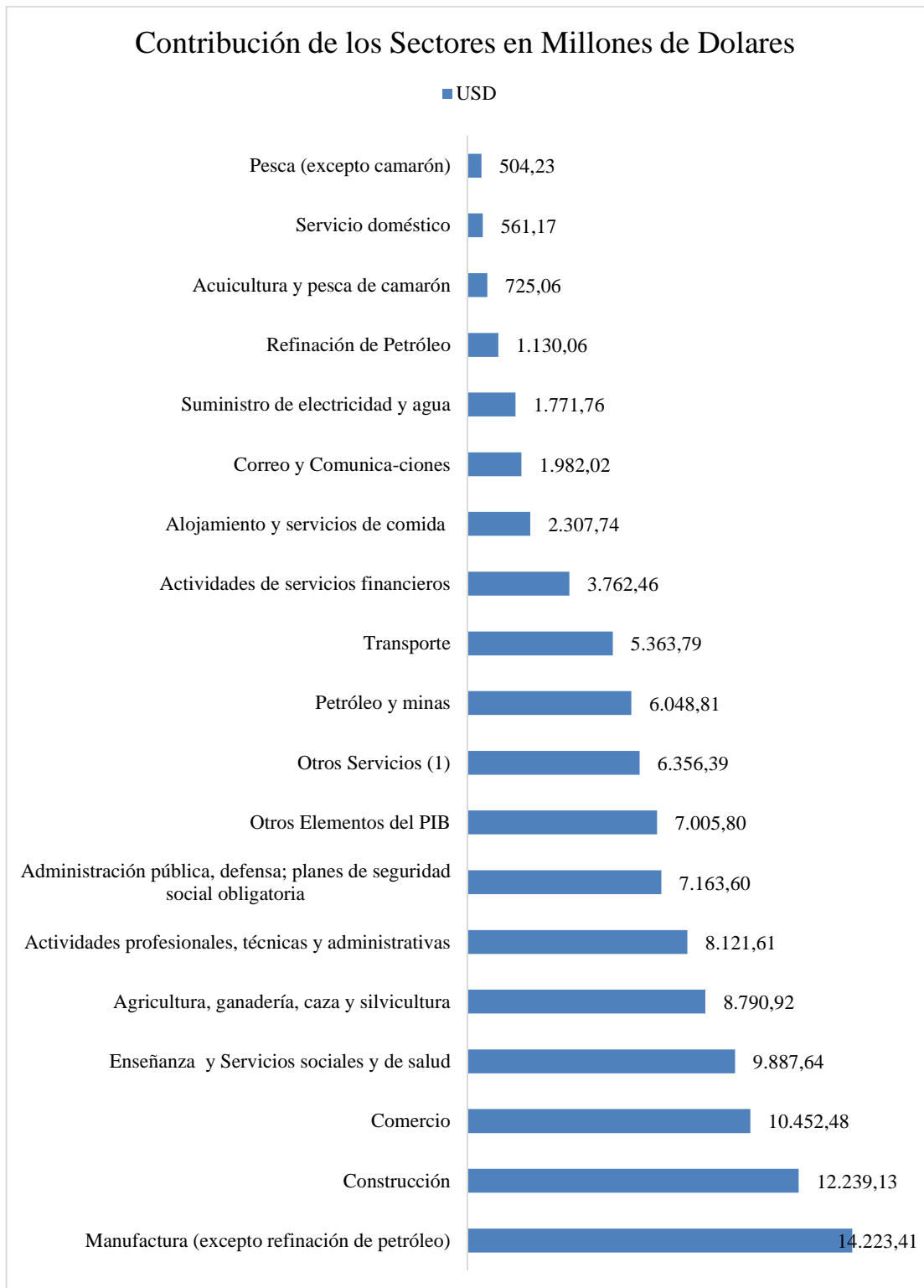
### Producto Interno Bruto Nacional (PIB)

Tabla 7.

#### Contribución de las actividades económicas en el PIB

Industrias	USD	%
Manufactura (excepto refinación de petróleo)	14,223.41	13.12
Construcción	12,239.13	11.29
Comercio	10,452.48	9.64
Enseñanza y Servicios sociales y de salud	9,887.64	9.12
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	8,790.92	8.11
Actividades profesionales, técnicas y administrativas	8,121.61	7.49
Administración pública, defensa; planes de seguridad social obligatoria	7,163.60	6.61
Otros Elementos del PIB	7,005.80	6.46
Otros Servicios (1)	6,356.39	5.86
Petróleo y minas	6,048.81	5.58
Transporte	5,363.79	4.95
Actividades de servicios financieros	3,762.46	3.47
Alojamiento y servicios de comida	2,307.74	2.13
Correo y Comunicaciones	1,982.02	1.83
Suministro de electricidad y agua	1,771.76	1.63
Refinación de Petróleo	1,130.06	1.04
Acuicultura y pesca de camarón	725.06	0.67
Servicio doméstico	561.17	0.52
Pesca (excepto camarón)	504.23	0.47
<b>TOTAL PIB</b>	<b>108,398.06</b>	

Nota. Adaptado de “PBI por Industria,” por Banco Central del Ecuador, 2019. Ecuador.



*Figura 12.* Contribución de las actividades económicas en el PIB. Adaptado de “PBI por Industria,” por Banco Central del Ecuador, 2019. Ecuador.

En la actualidad el sector de la construcción es la segunda actividad económica más importante del Ecuador al contribuir con el 11,29% del PIB, no obstante, el sector ha enfrentado altos y bajos como en la última década cuando sostuvo una importante tasa de crecimiento, resultado evidente del nivel de desarrollo positivo que experimentó desde el periodo 2008 hasta 2014, siendo el 2011 el año de mayor crecimiento con una tasa del 17,6% en el PIB a causa de la fuerte inversión pública y liquidez de la economía. Sin embargo, a partir del 2015 el Ecuador ha venido sosteniendo menores ingresos por venta de petróleo y altos niveles de obligación externa e interna, de manera que, el sector presentó un decrecimiento del -10,51% hasta el 2017. No obstante, en el periodo 2018, la nueva administración pública estableció diversas estrategias al fin de mejorar las condiciones del sector derogando principalmente la Ley de Plusvalía fomentando nuevamente confianza entre constructores y adquirentes; la reciente Ley de Fomento Productivo, cuyo propósito es reactivar la producción y empleo de los distintos sectores; así como la eliminación del anticipo del Impuesto a la Renta en 2019 circunstancia que ha conllevado que el sector muestre un crecimiento paulatino en el último periodo.

### **Marco Legal**

Desde la disposición impuesta por la Superintendencia de Compañía en el 2006 mediante la Resolución No.06.Q.ICI.004 las NIIF fueron de aplicación obligatoria para todas las compañías bajo su jurisdicción como en el caso de las constructoras, no obstante, su adopción fue ratificada para el uno de enero del 2009 mediante la Resolución No. ADM 08199 publicada el 10 de julio del 2008 en el Suplemento del Registro Oficial No.378. Sin embargo, ante las solicitudes de los sectores la adopción de las NIIF en el Ecuador se segregó en tres periodos de acuerdo a la magnitud de cada organización a través de la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No. 498 en el mismo periodo. Tomando en consideración esta resolución se realizó el cronograma de aplicación obligatoria de las “NIIF”, en 3 grupos desde el 2010 al 2012. En consecuencia, las NIIF como sus cambios presentes y futuros son de aplicabilidad obligatoria para el sector antes mencionado (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2018).

De modo similar, la NIIF 15 denominada Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, empezó en junio del 2002 como un proyecto propuesto por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad que posteriormente durante los periodos del 2008 al 2010 se realizaron diversos debates y comentarios sobre su publicación, lo que ocasionó que para el 28 de mayo del 2014 se publique la norma con aplicabilidad para el uno de enero de 2017. No obstante, el Consejo aplazó la fecha de aplicación efectiva para el uno de enero del 2018. Con este antecedente, es necesario analizar los efectos actuales de aplicación de la NIIF 15 para el sector de la construcción al fin de establecer acciones correctivas para mitigar los desafíos originado por esta, con el propósito de evitar sanciones por parte del ente regulador (Fundación IFRS, 2019).

## Capítulo 2: Metodología

### Diseño de Investigación

El diseño de investigación tiene como propósito determinar la manera de cómo se llevará a cabo la investigación mediante el diseño de estrategias para la obtención de datos primarios como secundarios que permitan establecer una respuesta a los objetivos planteados. Destacando la importancia del diseño de investigación, para esclarecer el fenómeno de estudio. De manera que, se toma en consideración la definición expuesta por Cortes y León (2014) los cuales señalaron que: “Seleccionar un diseño de investigación significa trazar un plan estratégico para responder a las preguntas de investigación planteadas al inicio” (p. 26).

De manera que, se selecciona el diseño no experimental transversal, tomando en consideración que este tipo de diseño permite la obtención de información en un determinado periodo de tiempo y no manipula deliberadamente las variables de un proyecto de investigación, como lo señalaron Hernández, Fernández, y Baptista (2014) según los cuales: “Los diseños de investigación transaccional o transversal recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único. Su propósito es describir variables y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado”, (p. 154). Además, la problemática existente se centra en las compañías constructoras que integran la zona ocho del Ecuador, por la adopción de la NIIF 15: Ingresos procedentes de Contratos con Clientes para analizar su impacto y relación con la presentación de la información financiera.

### Enfoque

De acuerdo al diseño de investigación seleccionado se proponen diversos tipos de enfoques de desarrollo, de los más utilizados están los de tipo cuantitativo, cualitativo y mixtos. Por consiguiente, al considerar que la problemática existente se origina en la presentación de la información financiera se selecciona el de enfoque mixto, para poder identificar el impacto de los cambios originados en las compañías constructoras de la provincia del Guayas por la adopción de la NIIF 15. A modo de esclarecer el alcance de las investigaciones de enfoques mixto se considera lo señalado por Lerma (2014) según el cual: “Utiliza la recolección de datos primarios

como secundarios para probar la hipótesis con base en la medición numérica y el análisis de las apreciaciones de los participantes, con el fin establecer inferencia mediante la triangulación de resultados”. (p. 105)

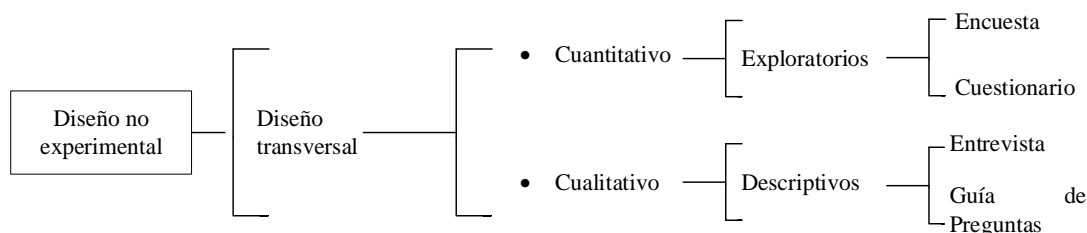
### **Tipo de Investigación**

Los tipos de investigación son seleccionado conforme al diseño y al tipo de enfoque con el que se espera abordar la problemática existente, teniendo muy en cuenta el tema y el objetivo planteado, de estas pueden circunscribir las investigaciones tipos cuantitativas, cualitativas o tradicionales.

Considerando que la problemática existente se presenta en constructoras de la zona ocho, por la adopción de la NIIF 15 y con el propósito de determinar el impacto de su aplicación, se selecciona la investigación exploratoria y descriptiva, que de acuerdo a Hernández et. al, (2014) señalaron que: la investigación exploratoria se emplea para investigaciones poco investigadas y que se encuentran información de libre acceso y la investigación descriptiva para la identificación de las percepciones que poseen los relacionados con la problemática existente. La cual se integra con el diseño seleccionado, como se muestra en la figura 13.

**Alcance.** El alcance de la investigación se centra en analizar el efecto de la adopción de la NIIF 15 para la presentación de la información financiera de Compañías Constructoras de urbanizaciones residenciales de la Zona ocho. Es decir, determinar los efectos financiero e impactos en las operaciones que ha ocasionado la norma en las Constructoras. Por tanto, se selecciona a la investigación no experimental transversal tipo exploratoria, al permitir conocer una variable dentro de un contexto, en un lapso de tiempo para indagación de problemas poco conocidos. Además, se selecciona la investigación no experimental transversal tipo descriptivo con el propósito de generar información detallada sobre la problemática existente desde la perspectiva de sus involucrados directo e indirectos (expertos), (Hernández, Fernández y Batista, 2014).





*Figura 13.* Alcance del tipo de diseño de investigación. Adaptado de “Metodología de la Investigación,” por Hernández, et al., 2014. México: McGraw-Hill/Interamericana Editores S.A. de C.V.

### **Población**

La población es el conjunto de individuos que comparte un entorno económico, social, cultural, empresarial, entre otros, los cuales son seleccionados según el propósito de la investigación. De manera que, la población seleccionada son aquellas Compañías Constructoras de Residenciales que están codificada de acuerdo a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas F4100.10 y F4100.20.

Tabla 8.

*Población de compañías constructoras que conforman la zona ocho*

Tipo de Compañías	Cantidad de Compañía	Categorización CIIU
F4100.10		Construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianitos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.
Anónima	973	
Asociación o consorcio	2	
Responsabilidad limitada	53	
Sucursal extranjera	6	

Tabla 8.

*Población de compañías constructoras que conforman la zona ocho (parte dos)*

Tipo de Compañías	Cantidad de Compañía	Categorización CIU
F4100.20		Construcción de todo tipo de edificios no residenciales: edificios de producción industrial, Ej. Fábricas, talleres, plantas de ensamblaje, hospitales, escuelas, edificios de oficinas, hoteles, almacenes, centros comerciales, bodegas, restaurantes, observatorios, iglesias, museos, aeroportuarios, portuarios y edificios de estaciones de buses, trolebuses, tren, incluso estacionamientos subterráneos, de instalaciones deportivas interiores techadas etcétera. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes
Anónima	172	
Asociación o consorcio	2	
Responsabilidad limitada	9	
<b>Total</b>	<b>1217</b>	

*Nota.* Adaptado de la “Directorio de empresas,” Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2019. Recuperado de <http://www.supercias.gob.ec>.

### **Muestra**

A diferencia de la población, la muestra es un subgrupo de esta, que debe ser tratado como un todo, siempre y cuando en su conjunto no sea superior a 1000 elementos para ser considerada infinita. Por tanto, se selecciona al muestreo probabilístico, el cual consiste en escoger a modo de azar una muestra representativa de la población objeto de estudio.

Tabla 9.

*Criterios para la selección de la muestra*

$\alpha_c$ =	Valor del nivel de confianza (varianza)	90%
$e$ =	Margen de error	10%
$N$ =	Tamaño de la Población	1,217

*Nota.* Adaptado de “Estadística aplicada a las Ciencias Sociales y Económicas,” por Pedro Morales Vallejo, 2012. México.

<b>Valores Z</b> (valor del nivel de confianza)	<b>90%</b>	<b>95%</b>	<b>97%</b>	<b>98%</b>	<b>99%</b>
<b>Varianza</b> (valor para reemplazar en la fórmula)	<b>1.645</b>	<b>1.960</b>	<b>2.170</b>	<b>2.326</b>	<b>2.576</b>

		Cuadro de Muestra de Acuerdo a la Población (N)											
		1%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	5.0%	6.0%	7.0%	8.0%	9.0%	10.0%
<b>N</b>	<b>500</b>	466	386	342	300	263	229	176	137	108	87	72	60
	<b>1000</b>	871	629	520	429	356	297	213	158	121	96	77	63
	<b>1500</b>	1,228	795	629	501	404	330	229	167	126	99	79	65
	<b>2000</b>	1,544	917	702	546	433	349	238	172	129	100	80	65
	<b>2500</b>	1,826	1,009	755	578	452	362	244	175	131	101	81	66
	<b>3000</b>	2,078	1,082	796	601	466	371	248	177	132	102	81	66
	<b>3500</b>	2,307	1,140	827	619	477	377	251	178	133	103	82	66
	<b>4000</b>	2,514	1,189	852	633	485	382	253	179	133	103	82	67
	<b>4500</b>	2,702	1,229	873	644	492	387	255	180	134	103	82	67
	<b>5000</b>	2,875	1,264	890	653	497	390	257	181	134	104	82	67
	<b>5500</b>	3,034	1,294	904	661	502	393	258	182	135	104	82	67
	<b>6000</b>	3,180	1,319	917	668	506	395	259	182	135	104	82	67
	<b>6500</b>	3,315	1,342	928	674	509	397	260	183	135	104	82	67
	<b>7000</b>	3,440	1,362	937	679	512	399	261	183	135	104	83	67
	<b>7500</b>	3,557	1,380	946	683	514	400	261	183	136	104	83	67
	<b>8000</b>	3,665	1,396	953	687	517	402	262	184	136	104	83	67
<b>8500</b>	3,767	1,411	960	691	519	403	262	184	136	104	83	67	
<b>9000</b>	3,862	1,424	966	694	520	404	263	184	136	104	83	67	

*Figura 14.* Cuadro de Muestra de Acuerdo a la Población (N). Adaptado de “Estadística aplicada a las Ciencias Sociales y Económicas,” por Pedro Morales Vallejo, 2012. México.

Tamaño de la muestra: 
$$\frac{N*(\alpha_c*0,5)^2}{1+(e^2*(N-1))} = 64$$

*Figura 15.* Fórmula para selección de muestra grandes. Adaptado de “Estadística aplicada a las Ciencias Sociales y Económicas,” por Pedro Morales Vallejo, 2012. México.

En consecuencia, se obtuvo una muestra de 64 compañías de las cuales se espera obtener datos primarios sobre la problemática existente relacionada al impacto que ha ocasionado la NIIF 15 en la información financiera de las constructoras del Guayas. De modo similar, para contrastar los resultados que espera obtener, se selecciona a cuatro expertos en Normas Internacionales de Información Financiera para obtener su opinión sobre el efecto que ha ocasionado la NIIF 15 en las compañías que conforman el sector de la construcción.

### **Técnica de Recogida de Datos**

Considerando el alcance de la presente investigación la cual se desarrolla en el sector de la construcción de la zona ocho y el enfoque cuantitativo con el que se direcciona el presente estudio se pretende obtener datos primarios al no existir información referente sobre el efecto que ha tenido este tipo de compañía al incorporar la NIIF 15 como parte de sus políticas contables, por tanto, se selecciona la técnica encuesta y entrevista a experto para abarcar la problemática existente a un nivel intermedio de profundidad, considerando que la primera se basa en interrogantes que se aplican a un grupo de individuos, compañías, entre otras, para obtener datos e inferir sobre los aspectos que se relacionan con la problemática y la segunda el investigador se transforma en un moderador que guía una sección a base de preguntas afines al estudio para la obtención de datos complejos o de índole técnico. De modo similar, se apoya con las herramientas cuestionario y guía de preguntas correspondientemente (Lerma , 2012). A continuación, se presenta la relación entre el diseño, el enfoque y las técnicas e instrumentos de recopilación de información:

Tabla 10

*Integración entre diseño, enfoque y técnicas e instrumento de recopilación de información*

Diseño	Enfoque	Técnicas	Instrumento
<p>Diseño de campo (Permite establecer un plan para la obtención de datos primarios en el lugar donde ocurren el genoma de estudio.</p>	<p>Cuantitativo: Permite cuantificar los resultados durante la obtención de información de un gran número de participantes.</p>	<p>Encuesta</p> <p>La encuesta está direccionada para conocer el efecto de la aplicación de la NIIF 15 directamente de las compañías que conforman el sector de la construcción de la Zona ocho, por tanto se la aplicará a los contadores de cada compañía.</p>	<p>Cuestionario</p> <p>Es la herramienta que apoya a la técnica encuesta conformada por nueve interrogantes para la obtención de datos primarios desde la perspectiva de las Compañías constructoras seleccionadas.</p>
		<p>Entrevista</p> <p>La entrevista se direccionará a expertos en NIIF conocedores del sector de la construcción con el propósito de obtener una opinión técnica e información más profunda sobre el efecto de la NIIF 15 en la información financiera de las constructora de la Zona Ocho.</p>	<p>Guía de preguntas</p> <p>Es el conjunto de interrogantes que permite al investigador direccionar una entrevista sin perder de vista el enfoque y el alcance de la presente investigación.</p>

*Nota.* Adaptado de “El proyecto de investigación,” por Arias, 2016. Caracas. Venezuela. Editorial Episteme.

## **Análisis de Datos**

De los datos obtenidos de la aplicación de las técnicas entrevista a expertos y encuesta escrita, se documentan cada respuesta como base para el respectivo análisis de la información primaria obtenida desde la perspectiva de los involucrados y las opiniones de eruditos en Normas Internacionales de Información Financieras.

### **Resultado de la entrevista a expertos**

#### **1. ¿Qué opinión posee sobre la aplicación de la NIIF15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de contratos con clientes?**

Respuesta 1:

La NIIF 15 desde su adopción en el 2018 trajo un impacto importante en la contabilización de los ingresos y más que nada en las compañías que conforman el sector de la construcción considerando que esta norma cambio en gran medida las prácticas comerciales. Como en el caso de la venta de inmuebles sin la terminación del contrato.

Respuesta 2:

La NIIF 15 trajo consigo nuevos criterios para el reconocimiento de ingresos, más si este debe reconocerse a lo largo del tiempo. Por lo tanto, las constructoras tuvieron la necesidad de desglosar en sus contratos cuando el comprador podrá controlar el activo, lo cual permite que los ingresos sean reconocidos de manera adelantada conforme al cumplimiento de la obligación de desempeño.

Respuesta 3:

La norma trajo consigo una nueva manera de evaluar la orientación de cuando las constructoras podrán reconocer sus ingresos en relación a los pagos iniciales o anticipos recibidos por los clientes. Por tanto, las compañías del sector de la construcción vincularon el reconocimiento de los ingresos conforme a la transferencia de control de la propiedad al cliente en el tiempo.

Respuesta 4:

La NIIF 15 cambio la manera en que las constructoras reconocían sus ingresos, es decir, sus ingresos dependen del cumplimiento de las obligaciones de desempeño conforme a las cláusulas de sus contratos para la apropiada contabilización de las transacciones.

**2. ¿Considera usted, que las constructoras de urbanizaciones residenciales de la zona ocho, han Adaptado de manera conforme los requerimientos de la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de contratos con clientes?**

Respuesta 1:

Sí, tomando en cuenta que muchas de las constructoras han formalizado sus procesos y modificado sus políticas contables permitiendo esclarecer el compromiso asumido por las partes y la determinación de ingresos y costos asociados.

Respuesta 2:

Es palpable que sí, considerando que este tipo de compañía deben acatar de manera obligatorio cualquier cambio establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, además, han redefinido los lineamientos y políticas para la administración de los contratos de construcción, principalmente en la definición de los costos del contrato y reconocimiento de ingresos.

Respuesta 3:

Si, las constructoras en su mayoría han incorporado los principios señalados en la NIIF 15, considerando que esta norma exige que las estimaciones para el reconocimiento de los ingresos se relacionen al progreso de los contratos, no obstante, algunas compañías están aún en proceso de aplicación por el juicio profesional que exige.

Respuesta 4:

De acuerdo a mi experiencia, las constructoras en el Ecuador han Adaptado de manera conformen los requerimientos de la NIIF 15, no obstante, aun presentan diversos desafíos hasta relacionar sus procesos operacionales, de información y de tecnología para una apropiada presentación de la información financiera procedente de contratos con clientes.

**3. De acuerdo a su opinión ¿Cómo ha impactado la NIIF 15 en la contabilidad de las constructoras de urbanizaciones residenciales de la zona ocho?**

Respuesta 1:

El estándar de la NIIF 15 en el sector de la construcción trajo un impacto importante en el perfil de ingreso y como contraparte en el reconocimiento de las ganancias considerando que la norma exige mayor detalle en las transacciones, como en el caso de reconocer los ingresos en el tiempo o en un punto en el tiempo.

Además, este dependerá de un análisis exhaustivo de los términos específicos del contrato.

Respuesta 2:

La NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias, trajo consigo nuevas medidas para los servicios que otorgan las compañías del sector de la construcción, la cual exige la contabilización por separado de cada uno de estos.

Respuesta 3:

La incorporación de la NIIF 15 trajo consigo diversos cambios en la manera de reconocer los ingresos procedentes de los contratos de construcción, entre los aspectos que más impacta están la contabilización de las modificaciones de dichos contratos y sus contraprestaciones variables.

Respuesta 4:

Unos de los impactos palpables al haber incorporado la NIIF 15 son los métodos incorporados para reflejar el patrón de transferencia de los servicios ofrecidos por las compañías del sector de la construcción para el reconocimiento de los ingresos. Como por ejemplo cuando la constructora concluye que los ingresos se reconocerán en el tiempo esta deberá hacerlo conforme al progreso de la satisfacción total de la obligación de desempeño.

#### **4. ¿Qué impactos ha ocasionado la NIIF 15 en la presentación de la información financiera y resultados de las constructoras de urbanizaciones residenciales de la Zona ocho?**

Respuesta 1:

Con la incorporación de las NIIF 15, las constructoras tuvieron que modificar sus políticas contables en cuanto a la distribución de los ingresos considerando que este tipo de compañía poseen contratos con múltiples elementos, lo cual significó un impacto importante en la presentación de los ingresos en sus estados financieros.

Respuesta 2:

El impacto que trajo consigo la implementación de la NIIF 15 en la presentación de la información financiera y los resultados de las compañías constructora, surgió del incremento de la información en relación a las revelaciones acerca del reconocimiento de los ingresos ordinarios para una mayor comprensión de los



usuarios sobre la naturaleza, oportunidad e incertidumbre de los ingresos procedente de contratos con clientes.

Respuesta 3:

El principal impacto de la adopción de la NIIF 15 en la presentación de la información financiera de las constructoras se centra en la desagregación de los ingresos ordinarios, la cual permita la descripción de la naturaleza e incertidumbre de los ingresos. Asimismo, en la presentación de los activos reconocidos en relación a los costos para la obtención y/ cumplimiento de un contrato.

Respuesta 4:

En relación a la presentación de la información financiera, la NIIF 15 ha tenido un impacto en la contabilidad de las compañías del sector de la construcción, por la exigencia de revelar información acerca de los ingresos reconocidos procedente de contratos con clientes incluyendo la desagregación en categorías apropiadas, los saldos procedentes de dichos contratos en las cuentas por cobrar y las obligaciones de desempeño pendiente de un contrato.

##### **5. ¿Cómo afectó la NIIF15 en los procesos internos de las constructoras de urbanizaciones residenciales de la zona ocho?**

Respuesta 1:

La NIIF 15 afecto directamente en la redefinición de los procesos y políticas internas para la administración apropiada de los ingresos y costos procedente de los contratos de construcción.

Respuesta 2:

La NIIF 15 en la contabilidad de las compañías constructora incorporó mayor exigencia en el control de la información contable y tributaria considerando que estas deben estar en paralelo.

Respuesta 3:

La incorporación de la NIIF 15 requirió mayor exigencia en los procesos contables para la preparación y revelación de las notas de Estados Financieros, considerando los métodos aplicables para el reconocimiento de los ingresos en el tiempo.

Respuesta 4:

Los impactos de la aplicación de las NIIF 15 fue desde los aspectos contables, de medición del desempeño, hasta la incorporación de procesos y desarrollo de sistemas para adaptarse a los requerimientos de la norma.

**6. ¿De acuerdo a su experiencia, ¿Cuáles son los retos de mayor impacto que han enfrentado las constructoras de urbanizaciones residenciales de la zona ocho al adoptar la NIIF 15?**

Respuesta 1:

Uno de los cambios que han impactado en las constructoras son las modificaciones de sus patrones en relación al reconocimiento de ingresos, lo cual incluye el cambio tecnológico, de procesos y políticas contables para cumplir con los principios señalado en esta.

Respuesta 2:

El reto más importante y de mayor magnitud que han enfrentado las compañías constructoras fue la necesidad de formalizar sus procedimientos y políticas con el fin de asegurar los compromisos para el reconocimiento apropiado de los costos e ingresos asociados a los contratos de construcción.

Respuesta 3:

De los desafíos que se pueden señalar al momento de incorporar la NIIF 15 en las compañías constructoras fue la necesidad de integrar a equipos de diferentes áreas de la entidad para que realizarán un trabajo en conjunto para el cumplimiento de los principios señalados en la norma, asimismo, el formalizar tales cambios como parte de sus procedimiento y políticas internas.

Respuesta 4:

Uno de los principales retos que enfrentaron y enfrentarán las compañías constructoras es la incorporación de políticas contables para una apropiada administración de los anticipos considerando que es una costumbre del sector para el inicio de sus actividades.

**7. ¿En su opinión cómo influyeron las obligaciones de desempeño en el reconocimiento de ingresos de las constructoras de urbanizaciones residenciales de la zona ocho?**

Respuesta 1:

La obligación de desempeño influyó en los contratos y reconocimiento de los ingresos considerando que este conduce al reconocimiento de los ingresos o de un pasivo de acuerdo a las cláusulas establecidas.

Respuesta 2:

La obligación de desempeño trajo consigo una nueva manera de ver a los compromisos entre las constructoras y los clientes, siempre y cuando sean satisfechos mediante la transferencia de bienes o servicios, por lo que son claramente identificables en los contratos de construcción.

Respuesta 3:

La NIIF 15 incorporó una visión diferente en cuanto al reconocimiento de ingresos conforme a la obligación de desempeño que en muchas ocasiones estas se satisfacen en más de un periodo contable. En consecuencia, los contratos de construcción actuales establecen el momento en que se satisfacen las obligaciones de desempeño conforme se transfiera el control del bien o servicio.

Respuesta 4:

La obligación de desempeño en la constructora cambió el enfoque en la manera de reconocer los ingresos al incorporar la satisfacción del cliente como un requisito que en ocasiones perdura en el tiempo.

### Resultado de la encuesta.

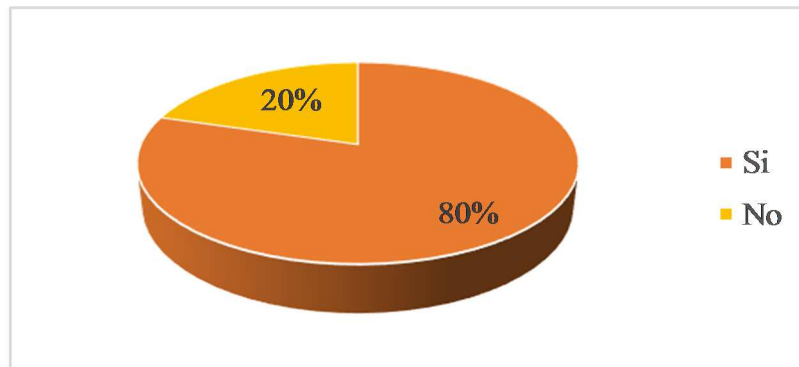
1. ¿Posee conocimiento sobre las características principales de un contrato de construcción?

Tabla 11.

*Características de los contratos de construcción.*

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa %
Si	51	80
No	13	20
<b>Total</b>	<b>64</b>	<b>100</b>

*Nota.* Encuesta Escrita aplicada al área financiera contable de Constructoras de Urbanizaciones de la Zona Ocho.



*Figura 16.* Características de los contratos de construcción. Adaptado de los resultados obtenidos de las encuestas aplicada en las Constructora de Urbanizaciones de la Zona ocho.

Conforme a los resultados obtenidos de la encuesta aplicada a los contadores de las compañías constructoras que conforman la zona ocho, se denotó que el 80% de la población muestral conocen sobre las características de los contratos aplicados en los servicios otorgados por este tipo de compañía, no obstante, el 20% restante desconoce sobre su estructura actual.

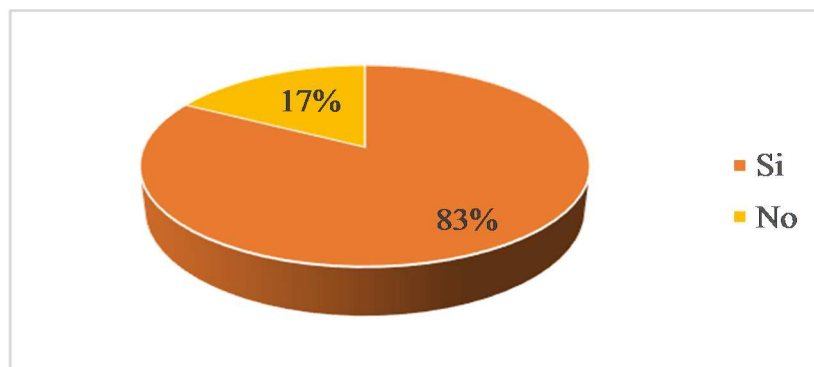
2. ¿Conoce el termino transferencia de control?

Tabla 12.

*Transferencia de control*

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa %
Si	53	83
No	11	17
<b>Total</b>	<b>64</b>	<b>100</b>

*Nota.* Encuesta Escrita aplicada al área financiera contable de Constructoras de Urbanizaciones de la Zona Ocho.



*Figura 17.* Transferencia de Control. Adaptado de los resultados obtenidos de las encuestas aplicada en las Constructora de Urbanizaciones de la Zona ocho.

Conforme a los resultados obtenidos de la encuesta aplicada a los contadores de las compañías constructoras que conforman la zona ocho, se observó que el 83% de ellos conocen el termino transferencia de control que forma parte de los contratos de construcción, sin embargo, el 17% restante no tiene claro el termino en relación a las actividades desempeñada por las constructoras.

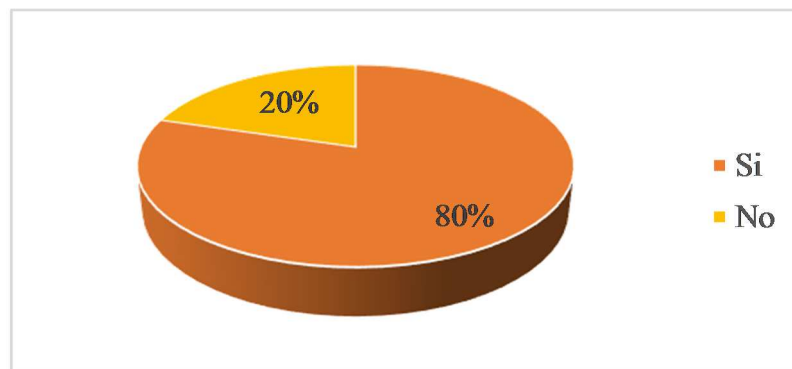
3. ¿Sabe usted como reconocer las obligaciones de desempeño dentro de un contrato de construcción?

Tabla 13.

*Reconocimiento de la obligación de desempeño*

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa%
Si	51	80
No	13	20
<b>Total</b>	<b>64</b>	<b>100</b>

*Nota.* Encuesta Escrita aplicada al área financiera contable de Constructoras de Urbanizaciones de la Zona Ocho.



*Figura 18.* Reconocimiento de la obligación de desempeño. Adaptado de los resultados obtenidos de las encuestas aplicada en las Constructora de Urbanizaciones de la Zona ocho.

Conforme a los resultados obtenidos de la encuesta aplicada a los contadores de las compañías constructoras que conforman la zona ocho, se pudo corroborar que el 80% de la población muestral conoce cuando reconocer una obligación de desempeño, no obstante, 20% restante carece de conocimiento para su apropiado reconocimiento.

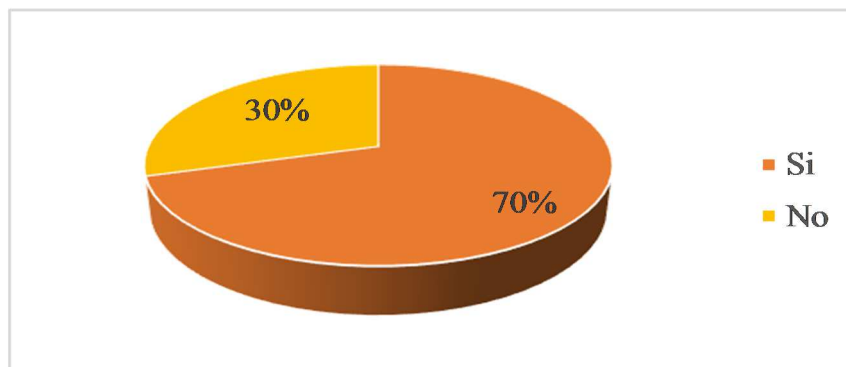
4. ¿Ha recibido o ha participado en actualizaciones, cursos o similares que traten sobre la NIIF 15 previo a su adopción?

Tabla 14.

*Capacitación sobre NIIF 15*

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa %
Si	45	70
No	19	30
<b>Total</b>	<b>64</b>	<b>100</b>

*Nota.* Encuesta Escrita aplicada al área financiera contable de Constructoras de Urbanizaciones de la Zona Ocho.



*Figura 19.* Capacitación sobre NIIF 15. Adaptado de los resultados obtenidos de las encuestas aplicada en las Constructora de Urbanizaciones de la Zona ocho.

Conforme a los resultados obtenidos de la encuesta aplicada a los contadores de las compañías constructoras que conforman la zona ocho, se denota que el 70% de la población ha participado en capacitaciones o instrucciones sobre la aplicación de la NIIF15 en las compañías constructora, no obstante, el 30% restante se ha instruido de manera propia para tener conocimiento sobre su aplicabilidad.

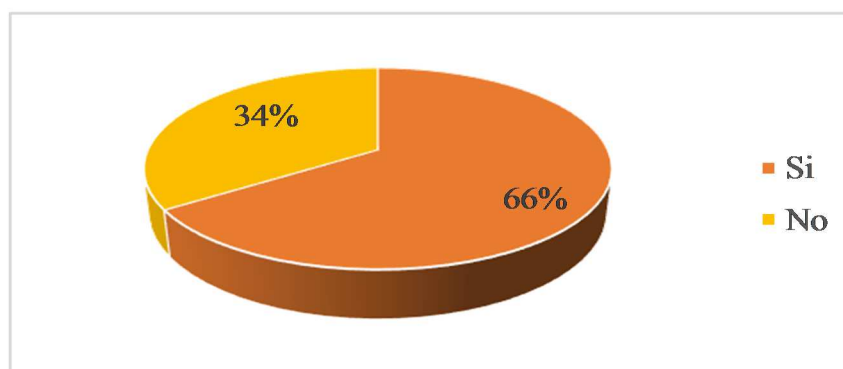
5. ¿Cree usted que la aplicación de la NIIF 15 permitió mejorar el reconocimiento de los ingresos y costos procedente de contratos de construcción?

Tabla 15.

*Mejoras en el reconocimiento de los ingresos y costos*

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa %
Si	42	66
No	22	34
<b>Total</b>	<b>64</b>	<b>100</b>

*Nota.* Encuesta Escrita aplicada al área financiera contable de Constructoras de Urbanizaciones de la Zona Ocho.



*Figura 20.* Mejoras en el reconocimiento de los ingresos y costos. Adaptado de los resultados obtenidos de las encuestas aplicada en las Constructora de Urbanizaciones de la Zona ocho.

Conforme a los resultados obtenidos de la encuesta aplicada a los contadores de las compañías constructoras que conforman la zona ocho, se denota que el 66% de la población muestral considera que la incorporación de la NIIF 15 permitió mejorar el reconocimiento de los ingresos y costos procedente de contratos de construcción, no obstante, el 34% restante no emite una opinión, considerando que tales compañías no han Adaptado como parte de sus políticas contables los principios de la NIIF 15.



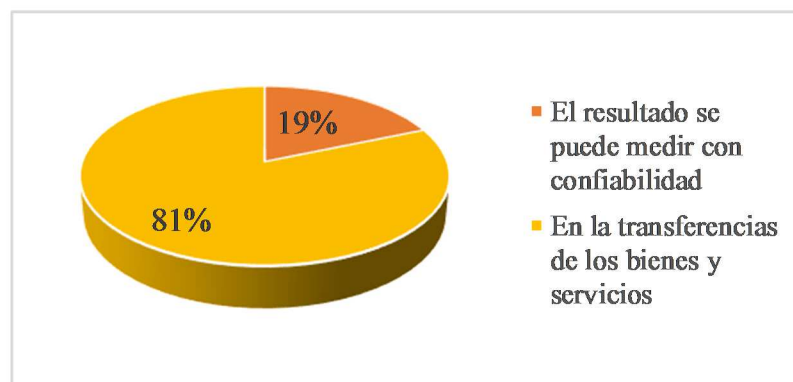
6. ¿Sabe usted, cuando se debe reconocer los ingresos de los contratos de construcción de acuerdo a lo señalado en la NIIF15, si es así seleccione cualquiera de las dos respuestas?

Tabla 16.

*Reconocimiento de ingresos*

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa %
El resultado se puede medir con confiabilidad	12	19
En la transferencias de los bienes y servicios	52	81
<b>Total</b>	<b>64</b>	<b>100</b>

*Nota.* Encuesta Escrita aplicada al área financiera contable de Constructoras de Urbanizaciones de la Zona Ocho.



*Figura 21.* Reconocimiento de ingresos. Adaptado de los resultados obtenidos de las encuestas aplicada en las Constructora de Urbanizaciones de la Zona ocho.

Conforme a los resultados obtenidos de la encuesta aplicada a los contadores de las compañías constructoras que conforman la zona ocho, se pudo corroborar que el 81% de la población muestral considera que se debe de reconocer un ingreso cuando se ejecute la transferencia de los bienes y servicios. Sin embargo, el 19% restante considera que es cuando el resultado se puede medir con confiabilidad.

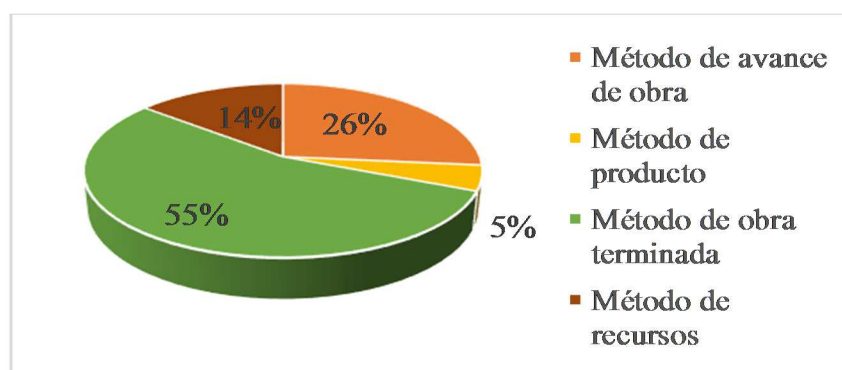
7. ¿Qué método emplea en la contabilización de los ingresos de actividades ordinarias proveniente de contratos con los clientes?

Tabla 17.

*Métodos para el reconocimiento de ingresos*

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa %
Método de avance de obra	17	27
Método de producto	3	5
Método de obra terminada	35	55
Método de recursos	9	14
<b>Total</b>	<b>64</b>	<b>100</b>

*Nota.* Encuesta Escrita aplicada al área financiera contable de Constructoras de Urbanizaciones de la Zona Ocho.



*Figura 22.* Métodos para el reconocimiento de ingresos. Adaptado de los resultados obtenidos de las encuestas aplicada en las Constructora de Urbanizaciones de la Zona ocho.

Conforme a los resultados obtenidos de la encuesta aplicada a los contadores de las compañías constructoras que conforman la zona ocho, se pudo constatar que dependiendo el juicio profesional de cada constructora se incorporan diversos métodos para el reconocimiento de ingreso considerando que el 55% de la población muestral aplica el método de obra terminada, el 26% el método de avance de obra, el 14% el método de recursos y el 5% el método de producto.

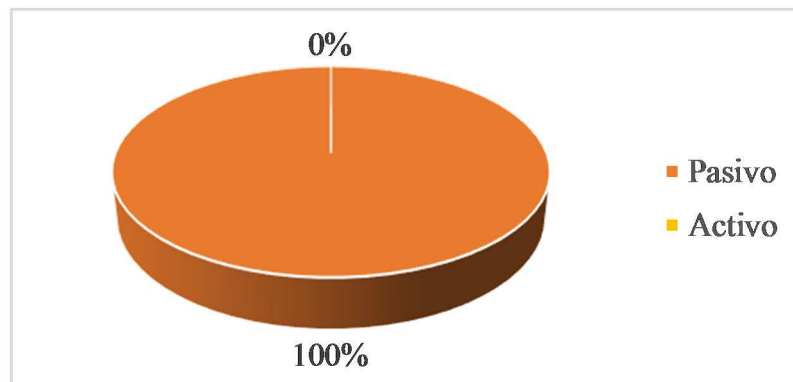
8. ¿En qué grupo de cuenta registra los anticipos de clientes provenientes de los contratos de construcción según la NIIF 15?

Tabla 18.

*Grupo de cuentas para el registro de anticipos*

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa %
Pasivo	64	100
Activo	0	0
<b>Total</b>	<b>64</b>	<b>100</b>

*Nota.* Encuesta Escrita aplicada al área financiera contable de Constructoras de Urbanizaciones de la Zona Ocho.



*Figura 23.* Grupo de cuentas para el registro de anticipos. Adaptado de los resultados obtenidos de las encuestas aplicada en las Constructora de Urbanizaciones de la Zona ocho.

Conforme a los resultados obtenidos de la encuesta aplicada a los contadores de las compañías constructoras que conforman la zona ocho, se pudo constatar que el 100% de la población posee un claro entendimiento en cuanto el registro de anticipos de clientes, considerando que es una práctica común en este tipo de compañías.

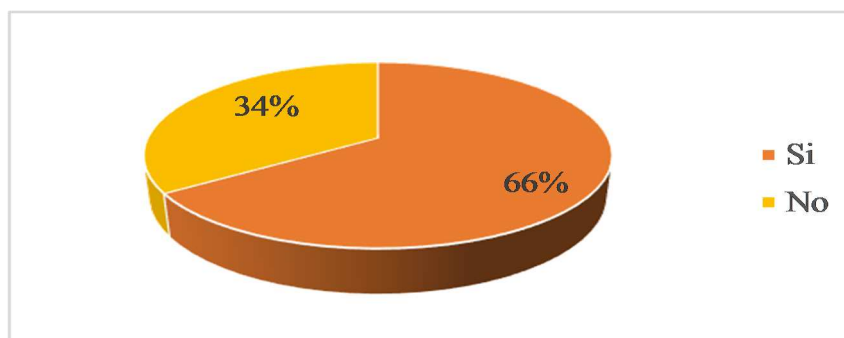
9. ¿De acuerdo a lo antes señalado, considera usted que la adopción de la NIIF 15 ha permitido aumentar la confianza y razonabilidad de la presentación de la información financiera?

Tabla 19.

*Aumento de la confianza y razonabilidad de la presentación de la información financiera*

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa %
Si	42	66
No	22	34
<b>Total</b>	<b>64</b>	<b>100</b>

*Nota.* Encuesta Escrita aplicada al área financiera contable de Constructoras de Urbanizaciones de la Zona Ocho.



*Figura 24.* Aumento de la confianza y razonabilidad de la presentación de la información financiera. Adaptado de los resultados obtenidos de las encuestas aplicada en las Constructora de Urbanizaciones de la Zona ocho.

Conforme a los resultados obtenidos de la encuesta aplicada a los contadores de las compañías constructoras que conforman la zona ocho, se constató que el 66% de la población muestral considera que la NIIF 15 ha permitido aumentar la confianza y razonabilidad de la presentación de la información financiera al requerir mayor desglose sobre la naturaleza e incertidumbre de los ingresos proveniente de contratos de clientes. No obstante, el 34% restante considera que la norma anterior también permitía mantener una confianza apropiada.

### Capítulo 3: Análisis de Resultados

**Análisis cualitativo de la adopción de la NIIF 15 en una Compañía Constructora de urbanizaciones residenciales de la zona ocho.** Para el análisis de los resultados obtenidos de la entrevista a expertos y de la encuesta aplicada se utiliza la codificación Axial, la cual permite la categorización y comparación los aspectos más importantes de los hallazgos detectados para la interpretación de datos considerando que se desea analizar los principales impactos de la adopción de la NIIF 15 en la presentación de la información financiera.

Tabla 20.

*Codificación axial – Impacto de la NIIF 15*

Aspectos importante NIIF 15	Resultado de la encuesta	Opiniones			
		Experto uno	Experto dos	Experto tres	Experto cuatro
Impacto de la NIIF 15	Aumento de la confianza y razonabilidad de la presentación de la información financiera.	Impacto directo en los procesos operacionales considerando que esta se basa principalmente en las cláusulas del contrato de construcción con enfoque de cumplimiento de la obligación de desempeño. Además, exige mayor detalle para la presentación de información.	Su	Uno de los	Las
			impacto principal fue en la categorización de sus ingresos considerando que este tipo de compañía percibe ingreso de distintas actividades o acciones estratégicas de la administración para la obtención de capital de trabajo.	exigió mayor esfuerzo para las compañías, fue el inventariar sus tipos de contratos y la revisión exhaustiva para adaptarse a los requerimientos de la NIIF15.	constructoras en base a la NIIF 15 incorpora nuevos l métodos para reflejar el patrón de transferencia de los bienes o servicios ofrecidos para el reconocimiento de los ingresos

Tabla 21.

*Codificación axial – Conformidad de la adopción de la NIIF 15*

Aspectos importante de la NIIF 15	Resultado de la encuesta	Opiniones			
		Experto uno	Experto dos	Experto tres	Experto cuatro
Conformidad con la adopción de la NIIF 15		Con la adopción de la NIIF 15, las Constructoras han ajustado y formalizados sus procesos operativos y contables para el apropiado reconocimiento de importes conforme el cumplimiento de las perspectivas del cliente. Lo cual ha permitido que estas sean más organizadas al momento de ofrecer sus bienes y servicios.	La conformidad de la adopción de la NIIF 15 es relativa, considerando que esta es de carácter obligatorio al estar regulada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. No obstante, diversas constructoras han mejorado sus procesos y políticas internas, controlando de mejor manera los recursos para la ejecución de proyectos inmobiliarios y urbanísticos.	La aplicación de la NIIF 15 para la constructora ha generado un impacto relevante más para aquellas que gestionaban sus negociaciones y operaciones de manera empírica, considerando los criterios para estimación del reconocimiento de ingresos. No obstante, aún existen compañías que están en proceso de adopción con las cambios que representa esta norma	Las constructoras han Adaptado de manera conforme los requerimiento de la NIIF15 aunque esta haya significado un cambio integral desde sus políticas internas como en sus procesos operacional, al fin de cumplir con los requisitos solicitado por esta.
	Si, al permitir la formalización del reconocimiento de ingresos conforme a las cláusulas contratantes.				

Tabla 22.

*Codificación axial – Registro de ingresos y procesos internos*

Aspectos importante de la NIIF 15	Resultado de la encuesta	Opiniones				
		Experto uno	Experto dos	Experto tres	Experto cuatro	
Registros de ingresos	Incorporación de nuevos métodos para el reconocimiento de ingresos.	Registros basados en las condiciones establecidas y aprobadas entre ambas partes contratantes.	El registro de ingreso se determinar conforme se cumplen con las obligaciones de desempeño u utilizando métodos apropiados para su reconocimiento en el tiempo.			
			La NIIF 15 incorpora nuevas criterios para de ingresos por entrega de anticipos conforme la transferencia de control. Cambios notorio en el reconocimiento de ingresos con el uso de contratos.			
Procesos internos	Mejoras en las políticas, procesos y controles en relación al reconocimiento de ingresos.	La adopción de la NIIF trajo consigo una redefinición en los procesos operativos y contables para el reconocimiento de ingresos en base al cumplimiento d la obligación de desempeño.	Los impactos de la aplicación de las NIIF 15 fue desde los aspectos contables, de medición del desempeño, hasta la incorporación de procesos y desarrollo de sistemas para adaptarse a los requerimientos de la norma.			
			Generó mayor exigencia en las prácticas contables, considerando que esta va de la mano con las fases de cada proyecto conforme a la transferencia de control. Con la NIIF 15 se incorpora mayor control en los recursos procedente de contratos de construcción para su correcta contabilización en el tiempo.			

Tabla 23.

*Codificación axial – Retos procedente de la adopción de la NIIF 15*

Aspectos		Opiniones			
importante de la NIIF 15	Resultado de la encuesta	Experto uno	Experto dos	Experto tres	Experto cuatro
Retos	Cambio cultural conforme al reconocimiento de ingresos, al adoptar nuevas medidas, terminologías, entre otras.	<p>Uno de los retos más importante que ha enfrentado la Constructora al incorporar la NIIF 15 fueron los cambios en los patrones de reconocimiento de ingresos. Para esto emplearon distintas actividades como la identificación de contratos, de las obligaciones de desempeño entre otras.</p>	<p>Entre los retos de mayor alcance fueron la formalización de los procedimientos internos, por lo que procedieron a levantar información de cada fase y ajustar ciertas actividades para la aplicación de los principios señalado en la NIIF 15. Como la asignación de precios en los contratos con clientes.</p>	<p>El esfuerzo de la administración para sociabilizar los aspectos normativos de la NIIF 15 y la integración de las áreas operativas y contable para el cumplimiento de esta, considerando que el reconocimiento de ingreso procede cuando se cumple la obligación de desempeño.</p>	<p>La adaptación y la sociabilización de los principales aspectos de la NIIF 15 en relación a las políticas antes establecidas.</p>



**Análisis cuantitativo de la adopción de la NIIF 15 en una Compañía Constructora de urbanizaciones residenciales de la zona ocho.** Considerando los resultados cualitativos obtenidos de la entrevista aplicada a los expertos en NIIF y de la encuesta realizada a los departamentos contables de las Compañías del sector de la construcción, se denotó que estas han incorporado la NIIF 15 denominada Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes al ser una norma completa para la presentación y revelación de los ingresos en los Estados Financieros. Además, contribuye a la toma de decisiones de la gerencia y de sus usuarios. De modo que, se procede con el análisis cuantitativo de su impacto, mediante la aplicación de un programa de revisión conforme a la tabla 24, a una Compañía del Sector de la Construcción que por temas de confidencialidad y protección de sus criterios se procede con el anonimato de su razón social.

Tabla 24.

*Programa de revisión de cumplimiento NIIF 15*

Actividades	Descripción
1	Comparación de las políticas contables sobre ingresos del periodo 2017 y 2018.
2	Verificación de la aplicación de la NIIF 15 en un contrato con cliente
3	Identificación de la obligación de desempeño dentro del contrato de construcción
4	Determinación de la asignación de precios de las obligaciones de desempeño dentro del contrato de construcción
5	Evaluación sobre el impacto del reconocimiento de ingresos procedente del cumplimiento de la obligación de desempeño del contrato de construcción

***Comparación de las políticas contables sobre ingresos del periodo 2017 y 2018.***

Se procedió con el análisis del alcance de las políticas contables de ingresos aplicadas por la Constructora durante el periodo 2017 y su contraste con las políticas vigentes conforme a la NIIF 15, la cual está vigente desde el primero de enero del 2018.

Tabla 25.

***Análisis comparativo de las políticas contables***

Criterios NIIF		Periodo 2017		Periodo 2018
		NIC 18	NIC 11	NIIF 15
Alcance	Método	Bienes	Servicios	Bienes
		Servicios		Servicios
		Reconocimiento de ingresos por transacción.	Identificación de contratos con clientes.	Identificación de contratos con clientes
		-	-	Determinación de las obligaciones de desempeño
Reconocimiento	Factor de reconocimiento	Perspectiva del vendedor	Perspectiva del vendedor	Perspectiva de cliente
		Transferencia de riesgo	Transferencia de riesgo	Traspaso de control
		Transferencia de beneficios	Transferencia de beneficios	-
Componente financiero	Método	Se aplica cuando no se cumplen las condiciones comerciales habituales.	No aplica	Se aplica cuando el plazo es menor a un año.
		Valor razonable en cuanto a la prestación recibida o por recibir.	Nivel de avance: a) Proporción de costos incurridos y b) Inspección de trabajos terminados.	Determinación del precio de la transacción
Medición	Método	-	Finalización de obra.	Asignación de precio a las obligaciones de desempeño
		-	-	Reconocimiento de ingresos: a) En un determinado tiempo y b) A largo plazo (Método de recursos o de producto).

Tabla 26.

*Análisis comparativo de las políticas contables*

Criterios NIIF	Periodo 2017		Periodo 2018	
	NIC 18	NIC 11	NIIF 15	
Medición	Reconocimiento de importes	Importe probable	Importe probable o valor estimado	
	Importes	Ingreso provenientes de actividades diarias	Políticas para y cuantitativa de reconocimiento de ingresos	Información cualitativa y juicios significativos y costos de contratos.
		Métodos para la identificación de ingresos	Ingresos por categoría.	Separación de ingresos proveniente de otras fuentes.
		Método para la determinación del ingreso del periodo.	-	Disgregación de los ingresos por categoría.
Revelación	Método	Métodos para la ejecución del contrato, costos y ganancias.	Saldos de apertura y cierre de cuentas por cobrar, activos y pasivos de contrato y cambios significativos.	
		-	-	Criterio de cumplimiento de las obligaciones de desempeño, condiciones de pago, obligaciones, devolución y/o garantía.

Durante el análisis comparativo de las políticas contables de la Constructora se denotó un cambio notorio en cuanto al alcance y método de reconocimiento de ingresos y revelación de la información procedente de estas, asimismo, incorpora la perspectiva de satisfacción del cliente, lo que involucra una afectación directa a sus procesos operativos y de estrategias contractuales. Asimismo, se pudo observar que uno de los principales servicios que ofrece la Constructora es la ejecución de obras civiles y de edificación de residenciales en la Zona ocho (Guayas). Además, señalaron que para el establecimiento de estas nuevas políticas contables en base a la NIIF 15 se actualizaron aquellas que se aplicaban para el reconocimiento de ingresos conforme a la NIC18 y NIC 11.

*Verificación de la aplicación de la NIIF 15 en un contrato con cliente.* Se procedió con la solicitud de un contrato del principal cliente de la Constructora del periodo 2018, considerando que durante ese año las Compañías adoptaron como parte de sus políticas contables a la NIIF15, para la verificación de los principios señalados en la norma señalada.

Tabla 27.

*Check list de verificación de la aplicación de los principios de la NIIF 15 en el contrato de construcción.*

Criterios NIIF 15		Periodo 2018 NIIF 15	Cumple	No cumple
Reconocimiento	Alcance	Bienes	✓	
		Servicios	✓	
	Método	Obligaciones de desempeño	✓	
	Factor de reconocimiento	Cláusulas contractuales aprobada por el cliente	✓	
		Fases de avance del proyecto (Traspaso de control)	✓	
Componente financiero	Entrega de avance en menos de un año		✓	
Medición	Método de reconocimiento de ingresos:	Inversión del proyecto	✓	
		Distribución de presupuesto por obligaciones de desempeño	✓	
		a) En un determinado tiempo		✓
		b) A largo plazo (Método de recursos o de producto).	✓	
	Reconocimiento de importes	Importe probable o valor estimado	✓	

Tabla 28.

*Check list de verificación de la aplicación de los principios de la NIIF 15 en la revelación de ingresos procedente de contratos con clientes.*

Criterios NIIF 15		Periodo 2018 NIIF 15	Notas de estados financieros	
			Cumple	No cumple
Revelación	Importes	Información cualitativa del contrato	✓	
		Información cuantitativa del contrato	✓	
		Criterios significativo propios de la compañía	✓	
		Costos de contratos	✓	
		Segregación de tipo de ingresos	✓	
Revelación	Método	Saldos de apertura y cierre de cuentas por cobrar, activos y pasivos de contratos y cambios significativos.	✓	
		Criterio de cumplimiento de las obligaciones de desempeño, condiciones de pago, obligaciones, devolución y/o garantía.	✓	

Durante la revisión documental se pudo denotar que la compañía ha aplicado de forma correcta los principios señalado en la NIIF 15 para el reconocimiento de ingresos en sus contratos con clientes. De forma similar para la revelación de la información en las notas de Estados Financieros. No obstante, señalaron que para lograr este alcance efectuaron distintos análisis a los contratos existentes, determinando las obligaciones de desempeño y los palpables efectos del reconocimiento de los ingresos, además, invirtieron en recursos para la formación de sus colaboradores, para una apropiada adopción de la NIIF 15.

***Identificación de la obligación de desempeño dentro del contrato de construcción.***

Tabla 29.

*Levantamiento de las fases del proyecto urbanístico y de los recursos solicitados.*

Fases del proyecto urbanístico señalado en el contrato	Recursos señalado en el contrato
Estudios preliminares	Cemento
Diseño de planos	Hierro
Habilitación	Piedra
Preparación de terreno	Arena
Cimentación	Mano de obra
Pavimentación	Maquinarias
Fiscalización	Entre otras.

Las operaciones de construcción incorporan distintas actividades y recursos como se observa en la tabla 29, de manera que, las obligaciones de desempeño abarcan bienes y servicios. En otras palabras, de acuerdo a lo establecido en el contrato de construcción, el cliente es beneficiario directo de estos, por lo que se puede beneficiar de forma individual, sin embargo, este busca obtener una obra terminada, por lo que el contrato señala hitos en específicos, lo que denota que existe una sola obligación de desempeño a la finalización de la obra. Por tanto, la compañía aplica el método de producto o recursos.

***Determinación de la asignación de precios de las obligaciones de desempeño dentro del contrato de construcción.*** Se identificó en el contrato de trabajo los importes valorizados y aprobados por ambas partes contratantes y las cláusulas respectivas sobre penalidades por incumplimiento de requisitos y/o KPI's (indicadores) de la obra civil. Información que conforman las bases para la determinación de ingresos como se presenta a continuación:

Tabla 30.

*Asignación de precios de las obligaciones de desempeño de un contrato de construcción*

Actividades	Importes atribuidos al contrato	Realizada
Estudios preliminares	50,000	✓
Diseño de planos	32,500	✓
Habilitación e informe	25,000	✓
Preparación de terreno	1,120,000	✓
Cimentación	2,000,000	✓
Pavimentación	1,000,000	✓
Fiscalización	250,000	✓
Total	4,477,500	
Penalidad por contraprestación	447,750	

Se procedió con la distribución de la contraprestación establecida en el contrato de construcción de obra urbanística, variable procedente de las penalidades establecidas en el contrato de construcción de urbanización en caso de incumplimiento de sus cláusulas.

Tabla 31.

*Criterio de penalidad por retraso en la entrega*

Rangos	Importe	%	Monto esperado
Diez días antes de la fecha de entrega	-	0	-
En la fecha	-	0	-
0 días < 15 días	447,750	3	13,432.50
15 días < 30 días	447,750	23	102,982.50
Entre 30 a 60 días	447,750	54	241,785.00
(*) Corresponde al 80% de la penalización.			358,200.00

Tabla 32.

*Criterio de penalidad por incumplimiento de informes mensualizados*

Rangos	Importe	%	Monto esperado
Cumplimiento	-	40	-
Incumplimiento (*)	17,910	60	17,910.00

(\*) Corresponde al 4% de la penalización.

Tabla 33.

*Criterio de penalidad por incumplimiento de indicadores de gestión*

Rangos	Importe	%	Monto esperado
Cumplimiento		40	-
Incumplimiento (*)	26,865	60	26,865.00

(\*) Corresponde al 6% de la penalización

Tabla 34.

*Criterio de penalidad sobre la identificación de observaciones*

Rangos	Importe	%	Monto esperado
En la fecha de entrega	-	30	-
5 días posterior a la entrega	-	30	-
10 días posterior a la entrega	22,387.50	40	22,387.50

(\*) Corresponde al 5% de la penalización

Tabla 35

*Criterio de penalidad sobre los requisitos de seguridad de obra*

Rangos	Importe	%	Valor esperado
Cumplimiento	-	0.70%	-
Incumplimiento (*)	22,388	0.30%	22,387.50

(\*) Corresponde al 4% de la penalización.



*Evaluación sobre el impacto del reconocimiento de ingresos procedente del cumplimiento de la obligación de desempeño del contrato de construcción.* Durante la evaluación se pudo determinar que el cliente recibió los beneficios conforme el progreso de la obra, por lo que la compañía solicitó su derecho de pago por la contraprestación, de modo que la compañía reconoció los ingresos bajo el método de recursos incurridos conforme al cumplimiento de la obligación de desempeño de acuerdo al párrafo 41 de la NIIF 15, como se muestra en la tabla 36.

Tabla 36

*Ingresos procedente de la obligación de desempeño*

Ingreso a reconocer	4,029,750
Costos del contrato	3,529,750
Costos incurridos	2,930,000
Nivel de desempeño (NIIF 15)	70
Nivel de avance (Final)	30
Nivel de avance (intermedio)	30
Nivel de avance (inicial)	40

Tabla 37.

*Reconocimiento de ingresos conforme al cumplimiento de la obligación de desempeño*

	2017 (Primer y Segundo Semestre)			2018 (Primer Semestre)		
	Reconocido	Esperado	Ajuste	Reconocido	Esperado	Ajuste
Ingresos	3,134,250	2,820,825	-313,425	1,343,250	1,208,925	-134,325
Costos	2,930,000	2,470,825	-459,175	599,750	1,058,925	459,175

En relación al método de reconocimiento de ingresos basado en la NIIF 15, la Compañía determinó el respectivo ingreso y ajuste, al culminar los avances programados.

Tabla 38.

*Aplicación de los ajustes procedente de la aplicación de la NIIF 15*

	2017	Ajustes NIIF 15	2017 Ajustado	2018	Ajustes NIIF 15	2018 Ajustado
Activos Corriente	31,236,568.00	459,175.00	31,695,743.00	29,427,997.00	-459,175.00	28,968,822.00
Activos No Corriente	21,618,372.00		21,618,372.00	16,351,837.00		16,351,837.00
Total de Activos	52,854,940.00		53,314,115.00	45,779,834.00		45,320,659.00
Pasivos Corriente	26,197,788.00	313,425.00	26,511,213.00	20,806,295.00	134,325.00	20,940,620.00
Pasivos no Corriente	15,068,287.00		15,068,287.00	12,871,137.00		12,871,137.00
Total Pasivo	41,266,075.00		41,579,500.00	33,677,432.00		33,811,757.00
Patrimonio	11,588,865.00	145,750.00	11,734,615.00	12,102,402.00	-593,500.00	11,508,902.00
	-		-	-		-

Tabla 39.

*Aplicación de los ajustes procedente de la aplicación de la NIIF 15 en las cuentas de resultados*

Ingresos	66,551,828.00	-313,425.00	66,238,403.00	32,921,231.00	-134,325.00	32,786,906.00
Costos	-51,031,021.00	459,175.00	-50,571,846.00	-24,865,988.00	-459,175.00	-25,325,163.00
Utilidad	15,520,807.00	145,750.00	15,666,557.00	8,055,243.00	-593,500.00	7,461,743.00

Para la determinación del impacto de los ajustes determinados por la aplicación de los principios señalado en la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, se aplicó indicadores financieros para analizar la desviación de estos en la presentación de la información financiera durante el periodo 2017 y 2018.

Tabla 40

*Aplicación de indicadores financiero para el análisis del impacto de la aplicación de la NIIF 15 en la presentación de la información financiera alcance 2017.*

Indicador	Formula	2017	
		Sin ajuste	Con ajuste NIIF 15
ROE	= $\frac{\text{Beneficio Neto}}{\text{Patrimonio Neto}}$	= $\frac{15,520,807.00}{11,588,865.00}$	= 133.93
		= $\frac{15,666,557.00}{11,734,615.00}$	= 133.51
ROI	= $\frac{\text{Ingresos} - \text{Costos}}{\text{Costos}}$	= $\frac{15,520,807.00}{51,031,021.00}$	= 30.41
		= $\frac{15,666,557.00}{50,571,846.00}$	= 30.98

Tabla 41.

*Aplicación de indicadores financiero para el análisis del impacto de la aplicación de la NIIF 15 en la presentación de la información financiera alcance 2017*

Indicador	Formula	2017 Sin ajuste		2017 Con ajuste NIIF 15	
Margen neta de utilidad	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas Neta}}$	$\frac{15,520,807.00}{66,551,828.00}$	= 23.32	$\frac{15,666,557.00}{66,238,403.00}$	= 23.65
Liquidez	$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$	$\frac{31,236,568.00}{26,197,788.00}$	= 1.192	$\frac{31,695,743.00}{26,511,213.00}$	= 1.196
Solvencia	$\frac{\text{Pasivo}}{\text{Patrimonio}}$	$\frac{41,266,075.00}{11,588,865.00}$	= 3.56	$\frac{41,579,500.00}{11,734,615.00}$	= 3.54

Tabla 42

*Aplicación de indicadores financiero para el análisis del impacto de la aplicación de la NIIF 15 en la presentación de la información financiera alcance 2018*

Indicador	Formula	2018	
		Sin ajuste	Con ajuste NIIF 15
ROE	Beneficio Neto	8,055,243.00	66.56%
	Patrimonio Neto	12,102,402.00	
ROI	Ingresos - Costos	8,055,243.00	32.39%
	Costos	24,865,988.00	
Margen neta de utilidad	Utilidad Neta	8,055,243.00	24.47%
	Ventas Neta	32,921,231.00	
Liquidez	Activo corriente	29,427,997.00	1.414
	Pasivo corriente	20,806,295.00	
Solvencia	Pasivo	33,677,432.00	2.78
	Patrimonio	12,102,402.00	

De acuerdo a los resultados obtenidos de la aplicación de indicadores de financieros, se determinó que la adopción de los principios señalado en la NIIF 15 genera una mayor desviación en los saldos procedentes de ingresos de contratos de construcción en relación al reconocimiento de importes de las Normas Internacionales de Contabilidad número 18 y 11 derogadas.

### **Hallazgos**

De los principales hallazgos detectado del análisis de los efectos de la adopción de la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes en Compañías Constructoras de la zona ocho (Guayas) mediante la aplicación de la entrevista a expertos, la encuesta escrita y la revisión cuantitativa mediante un programa de revisión conformada por cinco actividades, son las siguientes:

Las Compañías Constructora de la zona ocho del Ecuador, para la adopción de la NIIF 15 en cuanto al reconocimiento de los ingresos ejecutaron distintas actividades tales como:

- Identificación de los contratos con clientes;
- Identificación de las obligaciones de desempeño en cada contrato de construcción;
- Establecer los precios de las transacciones;
- La asignación de precio de la transacción a las obligaciones de desempeño;
- Reconocimiento de ingresos cuando cada obligación de desempeño se haya alcanzado.

Por tanto, para las compañías del sector de la construcción fue de carácter obligatorio el aplicar un análisis exhaustivo de cada contrato conforme a los servicios o bienes ofrecidos por estas, durante la fase de implementación de las NIIF 15.

Otro hallazgo importante, es que las Compañías Constructoras manejan contratos a largo plazo, por lo que han establecido estrategias para reconocer los ingresos a través del tiempo (distribución durante años individuales de construcción) o en el punto de tiempo (de una sola vez a la finalización de un contrato). De modo similar, se presentaron otros impactos importantes dentro de las compañías constructoras, tales como: en relación a los contratos con clientes se efectuaron análisis a los contratos existentes; se efectuaron cambios con el propósito de cumplir con las obligaciones de desempeños y los palpables efectos del reconocimiento de los

ingresos; en cuanto a formación, diversas constructoras invirtieron recursos en la formación de sus colaboradores, para una apropiada adopción de la NIIF 15; en relación a las políticas contables se actualizaron aquellas que se aplicaban para el reconocimiento de ingresos conforme a la NIC18, NIC 11, entre otras, asimismo la creación de políticas y procedimientos internos que apoyen a la gestión del personal; en cuanto al entorno tecnológicos de las compañías constructoras, se ejecutaron análisis para los cambios informático para mantener un control sobre el cumplimiento de las obligaciones de desempeño conforme a los contratos con clientes; en lo relacionado a la dirección de proyectos, reestructuraron las estrategias de negocios, evaluaron los posibles riesgos e impactos de la NIIF 15 en relación a la obtención de recursos y sus respectivos registros.

- En cuanto a la relación con los avances de los proyectos inmobiliarios, se establecieron KPIs para demostrar el cumplimiento de metas conforme a los cambios solicitados a la NIIF 15. En caso de incumplimiento de las contraprestaciones establecieron criterios para las penalizaciones.
- En temas de control interno, se establecieron nuevos mecanismos de control interno para evitar errores y fraudes que afecten a la razonabilidad de la información financiera
- En cuanto a procesos, presentaron cambios en la manera de reconocer los ingresos en base el proceso de las fases del proyecto.
- Mayor revelación de la información cualitativa y cuantitativa sobre ingresos procedentes de contratos de construcción.

## Discusión

Entre los aspectos importantes que se destacan en el análisis del impacto de la adopción de la NIIF 15 en cuanto a la presentación de la información financiera son los cambios en la manera de reconocer los ingresos procedentes de contratos de construcción, por tanto, se establecen los siguientes criterios normativos para la revisión y/o correcta aplicación de los principios señalado en la NIIF 15. Para la correcta revisión o adopción de la aplicación de los principios señalado en la NIIF 15, al fin de que los importes procedentes de estas sean presentados con razonabilidad se propone el uso de la metodología de siete pasos, como se muestra en la figura.

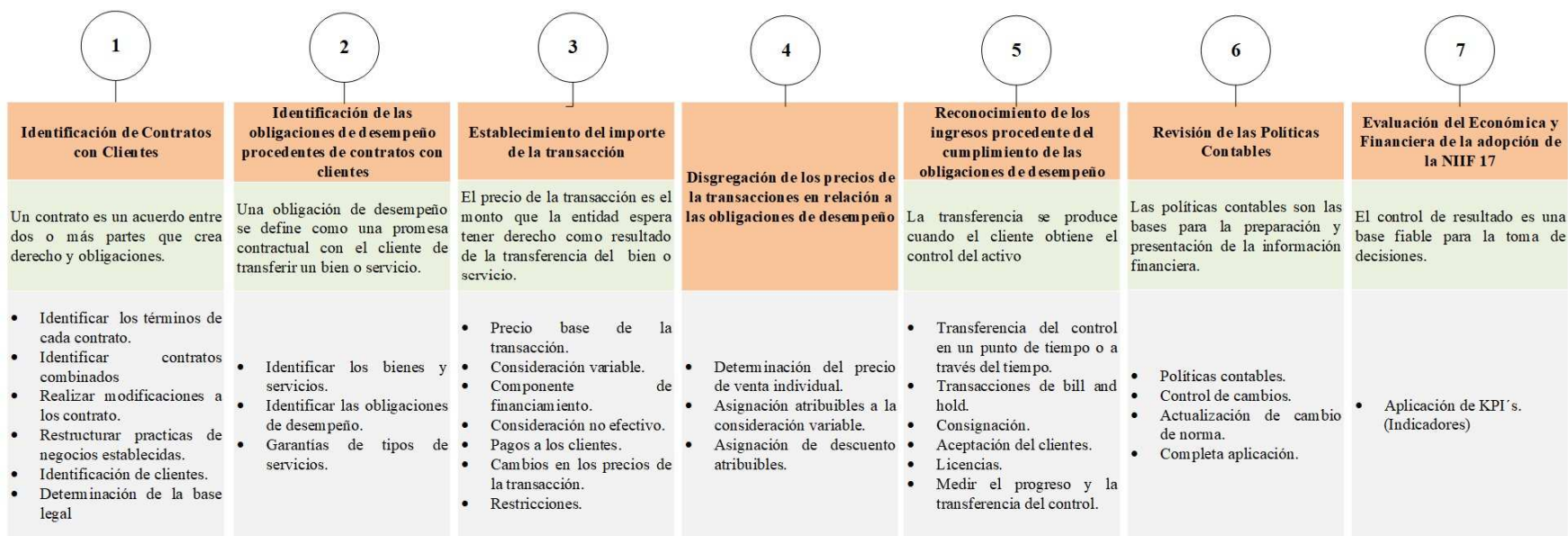
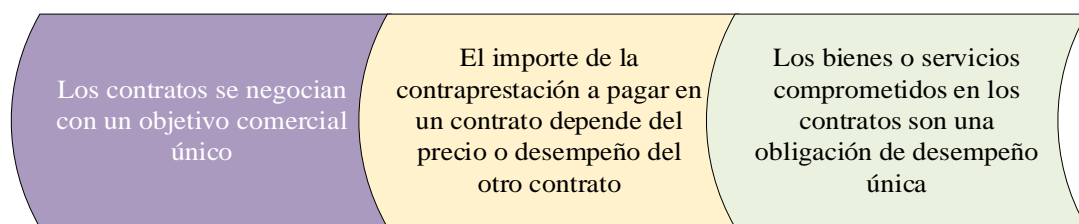


Figura 25. Propuesta de revisión a través de siete pasos.



### **Identificación de contratos.**

En primera instancia se deberá comenzar con la identificación de las principales cláusulas del contrato con clientes, para su respectiva categorización de acuerdo al alcance del servicio y/o producto a ofrecer. Se deberán establecer los términos generales que serán probado por ambas partes. Asimismo, se considera la figura de combinación de contratos, la cual puede ser con el mismo cliente o con partes relacionadas, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecida en el párrafo 20 de la NIIF 15.



*Figura 26.* Condiciones para la identificación de contratos. Adaptado de “NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes” por Fundación IFRS, 2015. Reino Unido.

### **Identificación de las obligaciones de desempeño procedente de contratos con clientes.**

La NIIF 15 en su párrafo 22 señala sobre la evaluación de los bienes o servicios comprometidos en un contrato con un cliente. De manera que, las Constructoras deberán haber identificado las distintas obligaciones de desempeño por cada contrato, considerando que estas son el compromiso explícito o implícito de la transferencia de bienes o servicios, para su respectiva distinción. Además, se deberá tomar en consideración las buenas prácticas del negocio para mantener la relación con el cliente.

### **Establecimiento del importe de las transacciones.**

Las Constructoras con la aplicación de la NIIF 15, debieron identificar los precios de las transacciones, lo cual, representa el derecho a la contraprestación económica por los bienes y servicios que se ha comprometido con el cliente. Además, en este tipo de contrato están implícitos los ingresos variables, la cual depende de factores no controlados (niveles de ventas, alcance de metas, entre otras.). Asimismo, debe

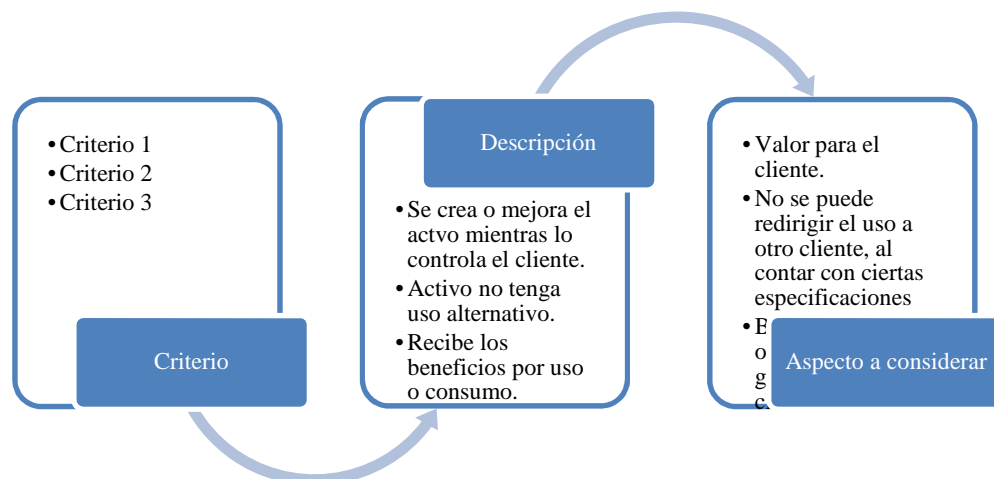
considerarse el ajuste por las contraprestaciones al otorgar un financiamiento al cliente o por cambios radicales en los importes presupuestados.

**Disgregación de los precios de las transacciones en relación a las obligaciones de desempeño.**

La NIIF 15 en el párrafo 73, hace mención sobre la asignación de precio sobre la transacción a cada obligación de desempeño, en base a los precios de venta de cada bien y/o servicios establecidos en un contrato o combinación de estos. En este caso, las Compañías debieron aplicar el precio observable para cada bien y/o servicio, caso contrario utilizaron la estimación de precio de venta individual mediante un enfoque de precio de mercado ajustado.

**Reconocimiento de ingresos procedente del cumplimiento de la obligación de desempeño.**

La constructora como parte de sus criterios contables deberán tener en claro que los bienes y servicios brindados son considerados como activos para el cliente; los cuales, le han generado beneficios económicos. De modo que, en la práctica NIIF se reconoce el ingreso una vez transferidos los riesgos y beneficios al cliente. Por otra parte, la NIIF 15 incorpora el concepto de control (uso y beneficios del activo). En consecuencia, se deberá evaluar si el control se ha transferido a lo largo del tiempo, conforme a los siguientes criterios:



*Figura 27. Criterio de obligación de desempeño. Adaptado de “NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes” por Fundación IFRS, 2015. Reino Unido.*

### Revisión de políticas contables.

Se deberá tomar en consideración lo señalado en el párrafo cinco de la NIC8 la cual establece a las políticas contables como los principios bases de las empresas para la preparación y revelación de la información financiera. Asimismo, en su párrafo 14 establece que estas podrán tener cambios cuando lo requiere en pos de suministrar información financiera razonable De modo que, las Constructoras debieron haber efectuado la transición de la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes reemplazando a las pollitas establecidas por la NIC 18 Ingresos por actividades ordinarias y NIC 11 Contrato de construcción. Además, se propone el uso del presente resumen comparativo de los principales cambios de la norma.

Tabla 43.

*Cambios principales de NIC 8, NIC 11 a NIIF 15*

Criterios NIIF	Periodo 2017		Periodo 2018	
	NIC 18	NIC 11	NIIF 15	
Alcance	Bienes Servicios	Servicios	Bienes Servicios	
Método	Reconocimiento de ingresos por transacción.	Identificación de contratos con clientes.	Identificación de contratos con clientes	
Reconocimiento	-	-	Determinación de las obligaciones de desempeño	
	Perspectiva del vendedor	Perspectiva vendedor	del Perspectiva de cliente	
	Factor de reconocimiento	Transferencia de riesgo Transferencia de beneficios Se aplica cuando no se cumplen las condiciones comerciales habituales.	Transferencia de riesgo Transferencia de beneficios	de de -
	Componente financiero	Valor razonable en cuanto a la prestación recibida o por recibir.	No aplica	Se aplica cuando el plazo es menor a un año.
Medición	Método	Nivel de avance: a) Proporción de costos incurridos y b) Inspección de trabajos terminados.	Determinación del precio de la transacción	
		-	Finalización de obra.	Asignación de precio a las obligaciones de desempeño
		-	-	Reconocimiento de ingresos: a) En un determinado tiempo y b) A largo plazo (Método de recursos o de producto).

Tabla 43

*Cambios principales de NIC 8, NIC 11 a NIIF 15 (parte dos)*

Criterios NIIF	Periodo 2017		Periodo 2018
	NIC 18	NIC 11	NIIF 15
Medición	Reconocimiento de importes	Importe probable	Importe probable o valor estimado
	Importes	Ingreso provenientes de actividades diarias	Políticas para reconocimiento de ingresos
Métodos para la identificación de ingresos		Ingresos por categoría.	Separación de ingresos proveniente de otras fuentes.
Método para la determinación del ingreso del periodo.		-	Disgregación de los ingresos por categoría.
Revelación	Método	Métodos para la ejecución del contrato, costos y ganancias.	Saldos de apertura y cierre de cuentas por cobrar, activos y pasivos de contrato y cambios significativos.
		-	-

*Nota.* Principales cambios de políticas contables. Adaptado de “NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes”, 2015, por Fundación IFRS. Reino Unido.

Por otra parte, se deberá tomar en consideración que los cambios en las políticas contables poseen un efecto retroactivo, por las disposiciones transitoria. La NIIF 15 en su apéndice C, párrafo tres y ocho, establece dos alternativas de adopción, las cuales, debieron ser el un punto de partida para las Constructoras de la zona ocho.

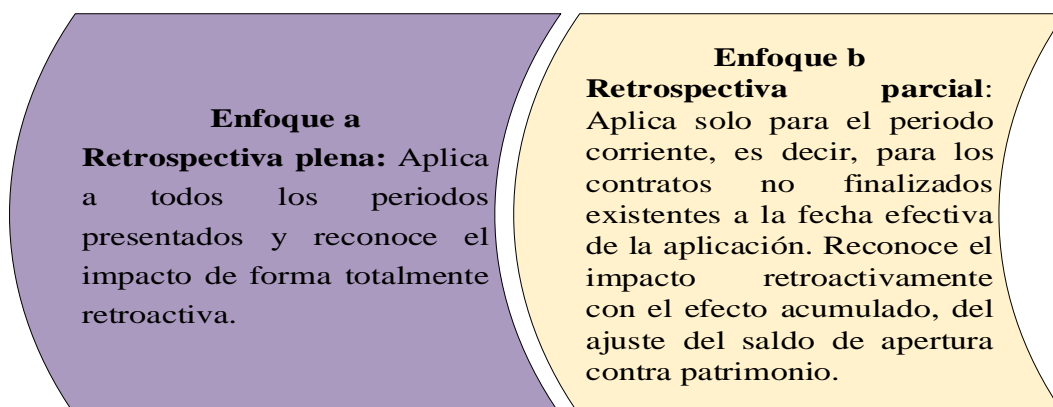


Figura 28. Enfoque de adopción de la NIIF 15. Adaptado de “NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes” por Fundación IFRS, 2015. Reino Unido.

A modo de esquematizar un ejemplo práctico para su entendimiento se establece un esquema de ajuste para adopción de la NIIF 15, considerando los dos enfoques señalado por esta, tal como se muestra a continuación:

Enfoque	Periodo 2016 (*)	Periodo 2017	Ajuste en patrimonio
Retrospectiva parcial	Requerimiento combinado	NIIF 15	1 de enero de 2016
Retrospectiva plena	NIIF 15	NIIF 15	1 de enero de 2016
Efecto acumulado	NIC 18/ NIC 11	NIIF 15 NIC 18/NIC 11	1 de enero de 2017

Figura 29. Esquema de aplicación de los enfoques de transición de la NIIF 15. Adaptado de “NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes” por Fundación IFRS, 2015. Reino Unido.

## Evaluación del resultado económico y financiero de la adopción de la NIIF

### 15.

Considerando la importancia de las compañías para asegurar sus resultados, estas deberán haber incorporados indicadores (KPIs) que les permita controlar los cambios y fluctuaciones que se originan de estas, de modo que, establece una serie de cálculos para evaluar el resultado económico y financiero por la adopción de la NIIF 15 para su respectiva interpretación para el establecimiento de conclusiones y las respectivas tomas de decisiones.

Tabla 44.

#### *Indicadores propuestos*

Indicador	Descripción	Formula
ROE Rentabilidad del Patrimonio	Permite establecer el rendimiento de la inversión obtenida por los propietario de la Compañía.	$\frac{\text{Beneficio Neto}}{\text{Patrimonio Neto}}$
ROI Rentabilidad de la inversión	Permite establecer la rentabilidad que se origina de los activos, si estos son financiados exclusivamente por los capitales de los accionistas.	$\frac{\text{Ingresos} - \text{Costos}}{\text{Costos}}$
Margen neta de utilidad	Permite medir la utilidad neta obtenida por las ventas efectuadas.	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas Neta}}$
Liquidez	Permite la medición de la capacidad para cubrir obligaciones a corto plazo con los activos más líquidos.	$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$
Solvencia	Permite medir la proporción del total de activos financiados por los distintos acreedores de la Constructora.	$\frac{\text{Pasivo}}{\text{Patrimonio}}$

*Nota.* Indicadores propuestos.

### **Comprobación de la hipótesis**

Considerando los resultados obtenidos sobre el análisis de la adopción de la NIIF 15 en las compañías Constructoras de la Zona ocho, la hipótesis de investigación establecida: *“Con el análisis sobre la incorporación de la NIIF 15 en compañías constructora de urbanizaciones, se identificará los efectos presentes en la presentación de la información financiera sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinaria”*, Se pudo corroborar su impacto mediante la aplicación del análisis cualitativo producto de la encuestas y entrevista aplicada a expertos y a compañías del sector, asimismo, con la segunda revisión se determinó el impacto mediante la aplicación de un programa de revisión en la que se demostró el ajuste por la adopción de la normas y la fluctuación de los resultados que esta presenta a través de indicadores financieros.

## Conclusiones

Durante el progreso de la presente investigación se determinaron las siguientes conclusiones producto de las distintas indagaciones realizadas para determinar las causas y soluciones de la problemática existen.

Durante la revisión de la teoría se determinaron diversos aspectos que involucra a la NIIF 15 en cuanto al reconocimiento, medición inicial y posterior, revelación y presentación información, además, de los nuevos criterios como la obligación de desempeño y los costos procedentes a estas para el reconocimiento de los ingresos procedentes de contratos con clientes, la cual permitió tener una visión general de los aspectos que debieron adoptar las Compañías Constructora de la zona ocho. De modo que, se pudo determinar la complejidad de la NIIF 15 mediante la revisión de la literatura para la verificación de su cumplimiento en las Compañías Constructora, adema, se identificaron otros aspectos que enriquecieron la visión del dinamismo del entorno en el que se desenvuelven este tipo de compañías.

En cuanto a la adopción de la NIIF 15, este es un proceso transitorio que permite a las compañías adaptarse a nuevos requerimientos solidado en las Normas Internacionales de Información Financieras propuestas por la Fundación IFRS, con mira al mejoramiento de las prácticas y principios contables para la estandarización y razonabilidad de la presentación de la información financiera. Por tanto, se determinaron los principales efectos de la adopción de las NIIF 15 mediante la aplicación de la encuesta escrita a 64 constructoras seleccionadas mediante muestreo probabilístico, en la que se pudo denotar que la adopción de la norma antes señalada generó diversos desafíos desde los cambios en las políticas contables, en los procesos operativos y en los sistemas informáticos. Asimismo, mediante la aplicación de la entrevista a expertos se pudo determinar que la adopción de la NIIF 15 trajo consigo mayor control y formalismo a las operaciones de este tipo de compañía. En otras palabras, la NIIF 15 trajo consigo un cambio positivo en las constructoras al mejorar las políticas para el reconocimiento de ingresos.



El examen es una revisión direccionada a identificar diversos aspectos de acuerdo al alcance que se haya establecido en la presente investigación. De manera que, en la presente investigación se determinó el impacto de la NIIF 15 en la presentación de la información financiera, tomando como base los fundamentos basadas en las teorías, para corroborar los hallazgos detectados de los análisis cualitativos y cuantitativos aplicados. Por tanto, se pudo identificar los principales impactos producto de su adopción de la NIIF 15 como: a) cambios en los contratos con clientes; b) Establecimiento de obligaciones de desempeño en cada contrato de construcción; c) establecimiento de precios de cada transacción; d) la asignación de precio de la transacción a las obligaciones de desempeño; e) se efectuaron cambios en los procesos con el propósito de cumplir con las obligaciones de desempeño; f) inversión en cambios tecnológicos y formación del personal; g) cambios en las políticas de reconocimiento, medición y revelación de las políticas; h) establecimiento de KPIs para demostrar el cumplimiento de metas conforme a los cambios solicitados a la NIIF 15; i) en temas de control interno, se establecieron nuevos mecanismos de control interno para evitar errores y fraudes que afecten a la razonabilidad de la información financiera; j) mayor revelación de la información cualitativa y cuantitativa sobre ingresos procedentes de contratos de construcción.

Los métodos de revisión son procedimientos aplicados por las compañías, consultores y/o auditores para aseverar y/o validar el cumplimiento de una disposición. En consecuencia, se estableció un método de revisión de cumplimiento NIIF 15 basado en siete pasos que integra los principales aspectos señalado en la normativa actual, en la que se establecieron procedimientos a seguir para la revisión del cumplimiento apropiado de NIIF 15. Propuesta que podrá ser utilizada para diversos propósitos o nuevos estudios de revisión.

## **Recomendaciones**

Se recomienda el uso del método propuesto basado en siete pasos soportado por la NIIF 15 para la revisión y validación del cumplimiento de los principios contables solicitados para el reconocimiento de ingresos procedentes de contratos de clientes, considerando que esta norma sustituye a la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias y NIC 11 Contratos de construcción. Además, a través de esta se observarán los principales impactos de su adopción, considerando que la norma posee un efecto retroactivo que deberá validarse. Entre los pasos propuestos están, deberá tomarse en consideración los siguientes puntos de interés: (1) Revisión de contratos con clientes; (2) identificación de las obligaciones de desempeño en cada contrato de clientes; (3) establecimiento de importes de las transacciones; (4) disgregación de los precios de las transacciones en relación a las obligaciones de desempeño; (5) reconocimiento de ingresos procedente del cumplimiento de las obligaciones de desempeño; (6) revisión de las políticas y (7) evaluación del conocimiento económico y financiero de la adopción de la NIIF 15.

Se sugiere la aplicación de indicadores financieros para el análisis de las fluctuaciones cuantitativas producto de la adopción de la NIIF 15 en la Constructoras y su efecto en la presentación de la información financiera. La cual, permitirá revelar el impacto que origina está en el reconocimiento de los ingresos procedentes de contratos con clientes, entre los indicadores que se recomiendan son: ROE (Rentabilidad del Patrimonio) el cual permite establecer el rendimiento de la inversión obtenida por los propietarios de la Compañía, ROI (Rentabilidad de la inversión) establece la rentabilidad que se origina de los activos, si estos son financiados exclusivamente por los capitales de los accionistas, margen neta de utilidad la cual permite medir la utilidad neta obtenida por las ventas efectuadas, liquidez Permite la medición de la capacidad para cubrir obligaciones a corto plazo con los activos más líquidos y Solvencia que mide la proporción del total de activos financiados por los distintos acreedores de la Constructora. Todo esto con el fin de observar las principales fluctuaciones propias de la adopción de la NIIF 15.

Se plantea el uso de la presentación investigación como una guía práctica y completa para la revisión y correcta adopción de la NIIF 15 tanto para compañías dedicadas a la construcción de urbanizaciones de la zona ocho como para otras

compañías de distintos sectores que han Adaptado los requerimientos de la norma. Además, deberá tomarse en consideración los siguientes puntos de interés propios de la adopción de la norma antes señalada: a) cambios en los contratos con clientes; b) Establecimiento de obligaciones de desempeño en cada contrato de construcción; c) determinación de precios de cada transacción; d) la asignación de precio de la transacción a las obligaciones de desempeño; e) los cambios en los procesos con el propósito de cumplir con las obligaciones de desempeños; f) cambios tecnológicos, g) formación del personal; h) cambios en las políticas de reconocimiento, medición y revelación; h) establecimiento de KPIs para de demostrar el cumplimiento de metas conforme a los cambios solicitados a la NIIF 15, entre otras.

Se recomienda las bases de la presente investigación para futuras revisiones de la NIIF 15 Ingresos Ordinarios Procedente de Contratos con Clientes en otros sectores económicos, así como de otras normas que se hayan sido incorporada recientemente con el propósito de agilizar sus resultados para el establecimiento de inferencia o de una propuesta que contribuya a su alcance. Entre los aspectos tratados en la investigación están la fundamentación teórica divididas en cuatro marcos, el diseño de investigación tipo transversal exploratorio y descriptivo por que se analizó la problemática en un determinado periodo de tiempo y las revisiones cualitativas y cuantitativas para abordar a la problemática existente en diferentes frentes, permitiendo denotar los principales impactos de la adopción de la NIIF 15.

Las Compañías del sector de la construcción en el Ecuador deben analizar el impacto en la implementación de NIIF 15, debido a que en los resultados de la presente investigación existe un impacto que no debería de ser subestimado por lo que requiere de mayores controles.

Las Entidades Reguladoras deben verificar el cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financieras por lo que la presente investigación será una guía práctica para ejecutar dicha revisión en el sector y determinar su impacto a nivel país.

Se recomienda para aquellas compañías constructoras que se constituya en el futuro utilizar el esquema de la presente investigación para analizar los posibles impactos de la adopción de la NIIF 15 para la correcta aplicación de los principios de estas.

## Referencias

- Banco Central del Ecuador. (abril de 2019). *Banco Central del Ecuador*. Obtenido de <https://contenido.bce.fin.ec>
- Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (2018). *Normas de Información Financiera 2018*. México: Instituto Mexicano de Contadores Públicos.
- Fundación IFRS. (2019). *IFRS*. Obtenido de [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)
- H. Congreso Nacional y La Comisión de Legislación y Codificación. (2018). *Ley de Régimen Tributario Interno, LRTI*. Ecuador: Departamento de Normativa Tributaria.
- Hansen Holm & Co. Cía. Ltda. (2018). *Manual de Obligaciones Tributarias*. Guayaquil, Ecuador: Hansen-Holm.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2014). *Metodología de la Inversión*. México: McGraw-Hill/Interamericana Editores S.A.de C.V.
- Herz, J. (2018). *Apuntes de contabilidad financiera*. Lima, Perú: Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas.
- Horngrén's. (2016). *Financial & Managerial Accounting*. Texas : Pearson Education.
- Lerma , H. (2012). *Metodología de la Investigación. Propuesta, anteproyecto y proyecto*. Bogotá. Colombia.: Ecoe Ediciones.
- Pro Ecuador. (2019). *PROECUADOR*. Obtenido de <https://www.proecuador.gob.ec/ley-fomento-productivo/>
- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. (2018). Productividad en la Industria Ecuatoriana de la Construcción 2013 - 2017. *Estudios Sectoriales*, 7.
- Uribe, L. R. (2016). *Plan de Cuentas para Sistemas Contables*. Bogotá, Colombia: Ecoe Ediciones.
- Zapata , J. (2017). *Normas Internacionales de Información Financiera para Contables y no Contables*. México: Instituto de Contadores Públicos de Mexico.

## **Apéndices**

Apéndice A. Formato de Entrevista a Expertos



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN CONTABILIDAD  
Y AUDITORÍA CPA

<b>Nombre del Experto:</b>	
<b>Breve descripción de la experiencia en el sector de la construcción:</b>	
<b>Fecha:</b>	
<b>Forma:</b>	Presencial / Virtual /Semipresencial
<b>Alcance:</b>	Apertura total

**1. ¿Qué opinión posee sobre la NIIF15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de contratos con clientes?**

**Respuesta:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**2. ¿Considera usted, que las constructoras de urbanizaciones residenciales de la zona ocho, han Adaptado de manera conforme a la NIIF 15: Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de contratos con clientes?**

**Respuesta:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**3. De acuerdo a su opinión ¿Cómo ha impactado la NIIF 15 en la contabilidad de las constructoras de urbanizaciones residenciales de la zona ocho?**

**Respuesta:** \_\_\_\_\_

---

---

---

**4. ¿Qué impactos ha ocasionado la NIIF 15 en la presentación de la información financiera y resultados de las constructoras de urbanizaciones residenciales de la zona ocho?**

**Respuesta:** \_\_\_\_\_

---

---

---

**5. ¿Cómo afectó la NIIF15 en los procesos internos de las constructoras de urbanizaciones residenciales de la zona ocho?**

**Respuesta:** \_\_\_\_\_

---

---

---

**6. ¿De acuerdo a su experiencia, ¿Cuáles fueron los retos que han enfrentado las constructoras de urbanizaciones residenciales de la zona ocho al adoptar la NIIF 15?**

**Respuesta:** \_\_\_\_\_

---

---

---

**7. ¿En su opinión cómo influyó las obligaciones de desempeño en el reconocimiento de ingresos de las constructoras de urbanizaciones residenciales de la zona ocho?**

**Respuesta:** \_\_\_\_\_

---

---

---

Apéndice B. Formato de Encuesta Escrita



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA E INGENIERÍA EN CONTABILIDAD  
Y AUDITORÍA CPA

**Instrucciones**

Para responder a cada interrogante marque con un (□). De modo que se solicita que lea cada pregunta de forma pausada y responda con la mayor sinceridad del caso.

**Encuestado:** \_\_\_\_\_

1. ¿Posee conocimiento sobre las características principales de un contrato de construcción?

Sí

No

2. ¿Conoce el termino transferencia de control?

Sí

No

3. ¿Sabe usted como reconocer las obligaciones de desempeño dentro de un contrato de construcción?

Sí

No



4. ¿Ha recibido o ha participado en actualizaciones, cursos o similares que traten sobre la NIIF 15 previo a su adopción?

Í

No

5. ¿Cree usted que la aplicación de la NIIF 15 permitió mejorar el reconocimiento de los ingresos, costos en los contratos de construcción?

Sí

No

6. ¿Sabe usted, cuando se debe reconocer los ingresos de los contratos de construcción de acuerdo a la NIIF15, si es así seleccione cualquiera de las dos respuestas?

El resultado se puede medir con confiabilidad

En la transferencia de los bienes y servicios

7. ¿Qué método emplea en la contabilización de los ingresos de actividades ordinarias proveniente de contratos con los clientes?

Método de avance de obra

Método de obra terminada

Método de producto

Método de recursos

8. ¿En qué grupo de cuenta registra los anticipos de clientes provenientes de los contratos de construcción según la NIIF 15?

Pasivo

Activo

9. ¿De acuerdo a lo antes señalado, considera usted que la adopción de la NIIF 15 ha permitido aumentar la confianza y razonabilidad de la presentación de la información financiera?

Pasi  
vo

Acti  
vo

## Apéndice C Compañías seleccionadas mediante muestreo probabilístico.

No	Razón Social
1	CONSTRUCTORA HORMIGONSA SA
2	PROMOTORA INMOBILIARIA PROBAQUERIZO S.A.
3	CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.
4	CONSTRUCTORA CJC OBRAS Y PROYECTOS CONSTJALKA S.A.
5	CONSTRUFOMENTO S.A.
6	CONSTRUCTORA ODERLOU CIA.LTDA.
7	CONSTRULION S.A.
8	CONSTRUCTORA PATRIDASA S.A.
9	CONSTRUCTORA CRIBECA S.A.
10	CONSTRUCTORA Q3 S.A.
11	ECUMAFEPA CONSTRUCCIONES S.A.
12	AMERICA-CONSTRUCCIONES S.A.
13	CONSTRUCTORA JUAREZ SOCIEDAD ANONIMA
14	CODICONSTRU S.A.
15	CONSTRUCTORA RHOR S.A.
16	PROYECTOS DEL ECUADOR S.A. PROYECSA
17	CONSTRUCTORA MYKONOS S.A.
18	CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A.
19	SADINSA S.A.
20	CONSTRUCLERNA S.A.
21	INPROARTECONSTRUCCIONES S.A.
22	KOLTEK S.A.
23	CORPORACIÓN PÉREZ & ASOCIADOS ELECTRICORPORATION S.A.
24	FEDEZO S.A.
25	METSAL S.A.
26	MARVALINTEC S.A.
27	WISELIN S.A.
28	INSTALACIONES SANITARIAS TECNICAS S.A. "INSATEC"
29	DILEXSA S.A.
30	TRADCORP S.A.
31	SALAZAR&GUZMAN CONSTRUCTORA S.A.
32	XELTA S.A.
33	COPELTICORP S.A.
34	INGENIERIA DE SUELOS INGESUELOS C.LTDA.
35	CABTELSA S.A.
36	JERUAIL S.A.
37	ORGELCORP S.A.
38	FERRETERIA ELECTRO-SUR COMPANIA LIMITADA
39	CEPARTELLI S.A.
40	CEFLOT, CONSTRUCCION, ESTUDIOS, PROYECTOS Y FISCALIZACION CIA. TDA.
41	TECNIFRIO YOYO CIA. LTDA.
42	QUALITYAGRO S.A.
43	ARQUITECTOS E INGENIEROS CIVILES, ELECTRICOS Y MECANICOS SOCIADOS (AICEMA) S.A.
44	CONSTRUCTORA SALVANCELI S.A.
45	CONSORCIO ENLACE SETECIENTOS OCHENTA
46	FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.
47	NOBSACONSTRUCCIONES S.A.

48 CONSTRUCTORA CONDO YOSA CONVISACONSTRUTORA CIA.LTDA.  
49 CONSTRUJEV SA SAJEV S.A.  
50 TECNOMATIC S.A.  
51 AUTOCONTROL S.A. AUTOMATIZACION Y CONTROLES ELECTRICOS  
INTELIGENTES A.CONTROL  
52 TRANSLIQ S.A.  
53 CONSTRUCCIONES, IMPORTACIONES Y SERVICIOS CONSTRIMSER S.A.  
54 GSA-ENERGY S.A.  
55 BOYARDIN S.A.  
56 INMOVELASCO S.A.  
57 PROVEEDORES DE SUMINISTROS TECNOLOGICOS SA PROVESUMTEC S.A.  
58 CONSTRUCTORA INHERJAT S.A.  
59 CONPROCISA CONSTRUCTORA Y PROYECTOS CIVILES S.A.  
60 CONSTRUCTORA PISOS INDUSTRIALES DEL ECUADOR PISOSINDEC S.A.  
61 GEOFORCE S.A.  
62 CONSTRUCTORA IRENE VALERO & ASOCIADOS COIRVAAS S.A.  
63 KALREA S.A. KALREASA  
64 GEOLINING S.A.

## **DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN**

Yo, Mendoza Bravo Katerine Vanessa, con C.C: # 1204920985 autor/a del trabajo de titulación: ANÁLISIS DEL EFECTO DE LA ADOPCIÓN DE LA NIIF15 EN COMPAÑÍAS CONSTRUCTORAS DE URBANIZACIONES RESIDENCIALES, ZONA 8, Y SU RELACIÓN CON LA PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA” previo a la obtención del título de Ingeniera en Contabilidad y Auditoría, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

- 1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de titulación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.
- 2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de titulación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 11 de septiembre del 2019



Mendoza Bravo, Katerine Vanessa  
C.C: 1204920985



<i>REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA</i>			
FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN			
<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	“Análisis del Efecto de la Adopción de la NIIF 15 En Compañías Constructoras de Urbanizaciones Residenciales, Zona ocho, y Su Relación con La Presentación de Información Financiera”		
<b>AUTOR(ES)</b>	Mendoza Bravo Katerine Vanessa		
<b>REVISORA/TUTOR</b>	Econ. Baño Hifóng, María Mercedes Ph.D CPA. Ing. Com. Delgado Loor, Fabián, MGS		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>FACULTAD:</b>	Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas		
<b>CARRERA:</b>	Contabilidad y Auditoría		
<b>TITULO OBTENIDO:</b>	Ingeniera en Contabilidad y Auditoría		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	11 de septiembre del 2019	<b>No.DE PÁGINAS:</b>	90
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Auditoría, Contabilidad, Finanzas		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Contratos, Construcción, Norma, desempeño, cliente, obligación de desempeño		
<b>RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):</b>	<p>La presente investigación surge de la necesidad de la observancia de los impactos que se generaron por la adopción de la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes en las compañías del sector de la construcción de la zona ocho del Ecuador, considerando que la presente normativa tuvo su adopción obligatoria al uno de enero del 2018 y a un año de su adopción se presente determinar sus impactos en el Ecuador. De modo que, se establece el diseño no experimental transaccional, con el objetivo de abordar la problemática existente en un determinado periodo de tiempo, asimismo, se apoyó con la investigación exploratoria al ser un estudio de aplicabilidad poco efectuado y la investigación descriptiva para el análisis de las perspectivas de los expertos y de las compañías Constructoras seleccionada mediante muestreo probabilístico. De los resultados obtenidos, se pudo determinar que los principales efectos de la adopción de las NIIF fueron los cambios de las políticas contables, de los procesos operativos y cambios tecnológicos, asimismo, mediante la aplicación de la entrevista a expertos se puede determinar que la adopción de la NIIF 15 a pesar de los retos que representó su adopción trajo consigo mayor control y formalismo a las operaciones de este tipo de compañía. Por otra parte, se estableció un método de revisión de cumplimiento NIIF 15 basado en siete pasos basado en los principios señalado en la normativa actual, en la que se establecieron procedimientos a seguir para la revisión del cumplimiento apropiado de NIIF 15.</p>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> +593-3094496 +593-997198003	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:mendezavanessa.kvmb@gmail.com">mendezavanessa.kvmb@gmail.com</a>	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>	<b>Nombre:</b> Bernabé Argandoña, Lorena Carolina		
	<b>Teléfono:</b> +593-4- 3804600 ext.1635		
	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:lorena.bernabe@cu.ucsg.edu.ec">lorena.bernabe@cu.ucsg.edu.ec</a>		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>			
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>			
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>			