



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA MENCIÓN  
GESTIÓN TRIBUTARIA**

**TÍTULO**

Aplicación del adecuado reconocimiento de ingresos de acuerdo con la NIIF 15 -  
Ingresos por contratos de clientes para fideicomisos inmobiliarios

**AUTORA**

Ing. Martha Alexandra Ordoñez Sánchez

**TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL  
TÍTULO DE**

Magister en Contabilidad y Auditoría mención Gestión Tributaria

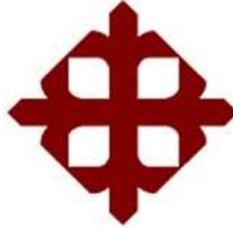
Modalidad: Presencial

**TUTOR**

Ph.D. Said Vicente Diez Farhat, Ing

**Guayaquil, Ecuador**

15 de mayo de 2023



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA MENCIÓN  
GESTIÓN TRIBUTARIA

**CERTIFICACIÓN**

Certifico que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por Ing. Martha Alexandra Ordoñez Sánchez, como requerimiento parcial para la obtención del Título de: Magister en Contabilidad y Auditoría mención Gestión Tributaria

**TUTOR**



Firmado electrónicamente por:  
SAID VICENTE DIEZ  
FARHAT

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

Ph. D. Said Vicente Diez Farhat, Ing

**DIRECTORA DEL PROGRAMA**

0917959462

MARIA

MERCEDES

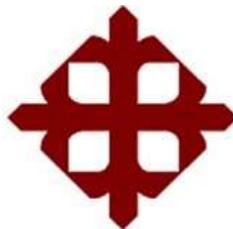
BAÑO HIFONG

Firmado digitalmente por  
0917959462 MARIA  
MERCEDES BAÑO HIFONG  
Fecha: 2023.07.20 11:51:00  
-05'00"

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

Ph.D María Mercedes Baño Hifong, Ec.

Guayaquil, 15 de mayo de 2023



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**SISTEMA DE POSGRADO**  
**MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA MENCIÓN**  
**GESTIÓN TRIBUTARIA**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, Ing. Martha Alexandra Ordoñez Sánchez

**DECLARO QUE:**

El Trabajo de Titulación “**Aplicación del adecuado reconocimiento de ingresos de acuerdo con la NIIF 15 - Ingresos por contratos de clientes para fideicomisos inmobiliarios**” previa a la obtención del Título de: **Magister en Contabilidad y Auditoría mención Gestión Tributaria.**, 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 mi total autoría.

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

Guayaquil, 15 de mayo de 2023

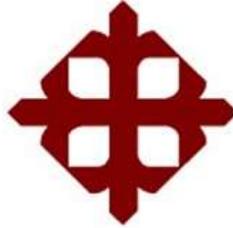


Firmado electrónicamente por:  
**MARTHA ALEXANDRA**  
**ORDONEZ SANCHEZ**

f.

---

Ing. Martha Alexandra Ordoñez Sánchez



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA MENCIÓN  
GESTIÓN TRIBUTARIA

**AUTORIZACIÓN**

Yo, Ing. Martha Alexandra Ordoñez Sánchez

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la Institución del Trabajo de Titulación “**Aplicación del adecuado reconocimiento de ingresos de acuerdo con la NIIF 15 - Ingresos por contratos de clientes para fideicomisos inmobiliarios**”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 15 de mayo de 2023



Firmado electrónicamente por:  
**MARtha ALEXANDRA  
ORDONEZ SANCHEZ**

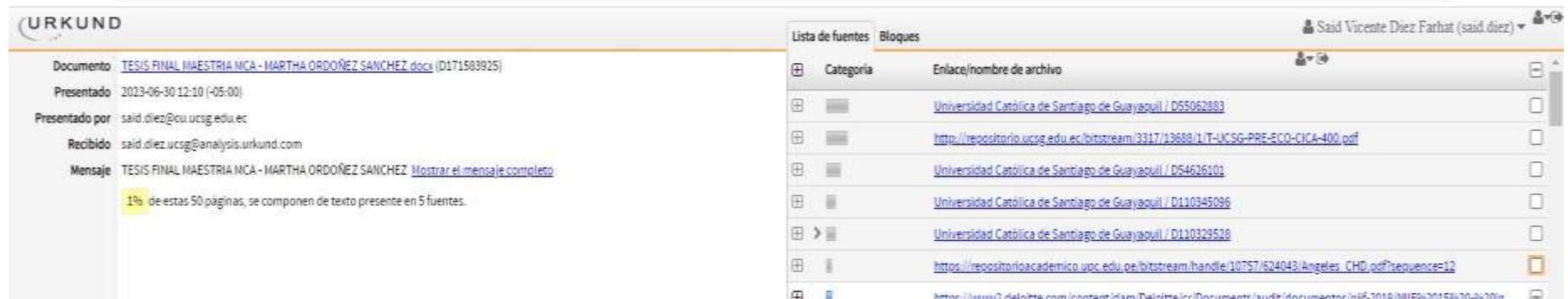
f.

---

Ing. Martha Alexandra Ordoñez Sánchez

# REPORTE URKUND

<https://secure.orkund.com/old/view/163992041-589929-840134#DcYxCoAwDADAv2QOkYhif2KOEhR6WCXjuLfzXBwLzwT6sbsyCLJUj445cNRjFEpdoTZ79Gv3o7RTqi0EIWGsYmKr1qK6vcD>



The screenshot displays the URKUND interface. On the left, document details are shown: 'Documento: TESIS FINAL MAESTRIA MCA - MARTHA ORDOÑEZ SANCHEZ.docx (D171583925)', 'Presentado: 2023-06-30 12:10 (-05:00)', 'Presentado por: said.diez@csu.ucsg.edu.ec', 'Recibido: said.diez.ucsg@analysis.orkund.com', and 'Mensaje: TESIS FINAL MAESTRIA MCA - MARTHA ORDOÑEZ SANCHEZ. Mostrar el mensaje completo'. A yellow highlight indicates '1% de estas 50 páginas, se componen de texto presente en 5 fuentes...'. On the right, the 'Lista de fuentes' (List of sources) is displayed under the 'Bloques' tab. It contains a table with columns for 'Categoria' and 'Enlace/nombre de archivo'. The sources listed include: 'Universidad Católica de Santiago de Guayaquil / D55062883', 'http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/13688/1/IT-UCSG-PRE-ECO-CICA-400.pdf', 'Universidad Católica de Santiago de Guayaquil / D54626101', 'Universidad Católica de Santiago de Guayaquil / D110345096', 'Universidad Católica de Santiago de Guayaquil / D110329528', 'https://repositorioacademico.uoc.edu.pe/bitstream/handle/10757/624043/Angel%20C.H.D.%20.pdf?sequence=12', and 'https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/nif-2019/NIF%2015%20-%20m...'. The user 'Said Vicente Diez Farhat (said.diez)' is logged in.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:  
SAID VICENTE DIEZ  
FARHAT

Ph. D Said Vicente Diez Farhat, Ing.

**Tutor**

## **Agradecimiento**

Le agradezco a Dios por permitirme culminar esta etapa académica.

Le agradezco a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil y a sus docentes, por impartirnos sus vastos conocimientos y experiencias.

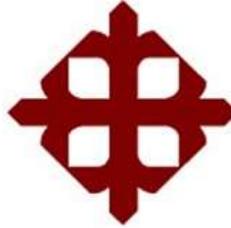
Le agradezco a mi familia y amigos, por ser la fuerza que me impulsó a lo largo de esta etapa, por ser una fuente de apoyo incondicional en los momentos difíciles.

Agradezco al tutor por ser una guía en este proyecto, por compartir sus conocimientos y opiniones en este proyecto, que busca aportar a la sociedad.

Agradezco a mis compañeros por crear un ambiente de compañerismo, apoyo y amistad, donde buscamos el crecimiento mutuo en los académico y profesional.

## **Dedicatoria**

Para mis dos pilares fundamentales, mi madre Martha Sanchez Palma y  
mi hija Sophia Moscoso Ordoñez  
este Logro es por ustedes



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
**POSGRADO**  
**MAESTRÍA EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA MENCIÓN**  
**GESTIÓN TRIBUTARIA**

**TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN**

**PRESIDENTE DEL TRIBUNAL**



Firmado electrónicamente por:  
MARIA BELEN SALAZAR  
RAYMOND

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

Mgs. María Belén Salazar Raymond, Ing.

**TUTOR**



Firmado electrónicamente por:  
SAID VICENTE DIEZ  
FARHAT

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

Ph.D. Said Vicente Diez Farhat, Ing

**REVISOR(A)**

GERSON  
ROSENBERG  
SOPO MONTERO

Firmado digitalmente por  
GERSON ROSENBERG  
SOPO MONTERO  
Fecha: 2023.07.20  
15:23:08 -05'00'

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

Mgs. Gersón Rosenberg Sopo Montero, Ing.

## Índice General

Capítulo I. Introducción .....	1
Antecedentes .....	1
Definición del problema.....	7
Propósito de la investigación .....	8
Significancia de la investigación.....	8
Naturaleza de la investigación.....	9
Preguntas de la investigación .....	10
Pregunta general.....	10
Preguntas específicas .....	10
Objetivos .....	10
Objetivo general.....	10
Objetivos específicos .....	10
Marco Conceptual .....	11
Definición de términos.....	12
Supuestos.....	16
Limitaciones.....	16
Delimitaciones.....	16
Capítulo II. Revisión de literatura.....	17
Marco Contextual.....	17
Fideicomiso inmobiliario. ....	17
Marco Legal .....	21
Ley de Mercado de Valores .....	21
Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil.....	26
Ley del Régimen Tributario Interno o LRTI.....	26

Código Orgánico Monetario y Financiero. ....	28
Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.	28
Código orgánico de organización territorial autonomía y descentralización. ....	31
Marco Normativo .....	32
Marco Teórico.....	35
La teoría contable.....	35
Teoría de la partida doble.....	37
Capítulo III. Metodología de la Investigación .....	39
Diseño Metodológico .....	39
Tipo de Investigación.....	40
Documental .....	40
Histórica .....	40
Enfoque de Investigación.....	41
Operacionalización de las Variables .....	41
Instrumentación.....	42
Validez y Confiabilidad .....	42
Población.....	43
Muestra.....	44
Capítulo IV. Análisis y Discusión.....	46
Recolección y Registro de datos .....	46
Análisis e Interpretación de los datos.....	48
Análisis de las entrevistas .....	48
Análisis de la aplicación del adecuado reconocimiento de ingresos según la NIIF 15 – Ingresos por contratos de clientes para fideicomisos inmobiliarios.....	48
Discusión.....	65
Consecuencias tributarias de la aplicación de las NIIF en el fideicomiso inmobiliario.....	67

Conclusiones .....	72
Recomendaciones.....	73
Referencias.....	74
Apéndice .....	83

## Lista de Tablas

Tabla 1 <i>Impuestos gravados por tipo de fideicomiso</i> .....	26
Tabla 2 <i>Requisitos para mantener inscripción de negocios fiduciarios</i> .....	30
Tabla 3 <i>Periodo de auditoría externa según el tipo de fideicomiso</i> .....	31
Tabla 4 <i>Estados financieros aplicables por tipo de fideicomiso inmobiliario</i> .....	32
Tabla 5 <i>Marco conceptual del fideicomiso inmobiliario</i> .....	33
Tabla 6 <i>Operacionalización de las variables de investigación</i> .....	42
Tabla 7 <i>Población</i> .....	43
Tabla 8 <i>Perfil de entrevistados</i> .....	46
Tabla 9 <i>Resultados de las entrevistas</i> .....	47
Tabla 10 <i>Lista de anticipos de prominentes compradores año 2022</i> .....	53
Tabla 11 <i>Contabilización de los anticipos del prominente comprador, año 2022 (Cliente 1)</i> .....	54
Tabla 12 <i>Ejemplo de la determinación del precio</i> .....	60
Tabla 13 <i>Desembolsos relacionados con la construcción del proyecto</i> .....	65
Tabla 14 <i>Estado de situación financiera consolidado – análisis horizontal</i> .....	68
Tabla 15 <i>Estado de resultados consolidado – análisis horizontal</i> .....	69
Tabla 16 <i>Estado de situación financiera consolidado – análisis vertical</i> .....	70
Tabla 17 <i>Estado de resultados consolidado – análisis vertical</i> .....	71
Tabla 18 <i>Indicadores financieros</i> .....	71

## Lista de Figuras

Figura 1 Pasos para el reconocimiento de ingresos de acuerdo a la NIIF 15.....	12
Figura 2 Flujo del fideicomiso inmobiliario.....	18
Figura 3 Componentes del fideicomiso inmobiliario .....	19
Figura 4 De las Responsabilidades de los Fideicomisos .....	22
Figura 5 De los Negocios Fiduciarios .....	23
Figura 6 Sobre las partes .....	24
Figura 7 De la responsabilidad financiera y fiscal .....	25
Figura 8 Exenciones .....	27
Figura 9 Alcance de la investigación no experimental transversal .....	39
Figura 10 Fideicomisos Inmobiliarios en el Ecuador.....	45
Figura 11 Modelo de los cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos.....	49
Figura 12 Principio de la NIIF 15 .....	50
Figura 13 Proceso de identificación de los bienes inmuebles que se encuentran comprometidos en el contrato .....	56
Figura 14 Aspectos que determinan la obligación de desempeño y el precio de la transacción.....	58
Figura 15 Formas de asignación de precios de venta individuales .....	62
Figura 16 Métodos de adopción de la NIIF 15.....	66

## **Lista de Apéndices**

Apéndice A. Cuestionario de entrevista a expertos.....	83
--	----

## **Resumen**

En el presente proyecto de investigación denominado Aplicación del adecuado reconocimiento de ingresos de acuerdo con la NIIF 15 - Ingresos por contratos de clientes para fideicomisos inmobiliarios, se utilizó un diseño no experimental, un enfoque de la investigación de tipo cualitativo, documental e histórico y la técnica de recolección de datos como fue la entrevista y la observación. El desarrollo consistió en la revisión del marco conceptual de la norma seleccionada, especificando en cada punto la aplicación de la misma en el contexto de una empresa inmobiliaria, para posteriormente identificar el modelo de los cinco pasos que consisten en la identificación de los contratos de clientes, la verificación de las obligaciones de desempeño, la determinación del precio de la transacción, la asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño separadas y finalmente el reconocimiento de los ingresos ordinarios. Finalmente, se sugirió que es necesario que la Academia fortalezca el conocimiento y las habilidades de los profesionales contables a través de la educación continua sobre los cambios que se dan en el entorno global con respecto a las NIIF.

**Palabras claves:** fideicomiso; NIIF; inmobiliario; ingresos; costos.

## Capítulo I. Introducción

### Antecedentes

Fideicomiso es un término que nace de la combinación del latín “fides” en español confianza y “commissus” cuya traducción es encargo (Paredes, 2019). Es decir, un acto fiduciario es el encargo de la confianza sobre un bien o derecho. Rodríguez y Vera (2017) lo plantearon como un contrato, en el cual una persona denominada fideicomitente realiza la transferencia de derechos o bienes a un fiduciario para que cumpla con una determinada finalidad, teniendo como beneficiario al fideicomisario. Esta figura fue implementada en el ordenamiento jurídico ecuatoriano en la Ley de Mercado de Valores publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 199 el 28 de mayo de 1993 (Sandoval, 2019). Sin embargo, su origen se da en Roma, aunque luego apareció en Inglaterra, Alemania, toda Europa hasta llegar a América Latina.

#### *Fideicommissum y pactum fiduciae en Roma.*

Mendoza (2018) señaló que el derecho romano constituye el cimiento sobre el cual se empezaron a realizar los negocios fiduciarios, desarrollándose como una transacción en la que se intercambia la propiedad de un bien a favor de otro con la única finalidad de que sea administrada o enajenada, ya sea para su beneficio o de un tercero. Así apareció el *fideicommissum* que consistía en la acción de transferir un bien a un tercero por medio de la escritura de un testamento, para que éste lo administre a favor de otro beneficiario, basándose principalmente en el nivel de honradez del fiduciario. Posteriormente, el *pactum fiduciae* que era el acuerdo de dos personas en las que se establecía la transferencia de bienes para realizar una actividad específica, debiendo restituir el bien una vez concluido el plazo estipulado.

Del *pactum fiduciae*, se presentaron dos modalidades, la de garantía y la de administración, denominadas también como *fiducia cum creditore* y *fiduciae cum amico*. El primero era un negocio de garantía en donde el deudor acordaba entregar un bien hasta que se cumplía con la totalidad de la obligación; mientras que la segunda figura se aplicaba cuando la persona que transfería los derechos debía ausentarse por un largo período. La diferencia entre ambas era que la segunda no era onerosa y más bien era un acto de total confianza (Mendoza, 2018).

### ***El use y el trust de Inglaterra.***

Según Mendoza (2018) en Inglaterra se manejó una figura similar al fideicomiso denominado *use*, el cual se trataba de la transferencia de dominio de la tierra a favor de otro para que se beneficiara del rendimiento de las operaciones un tercer beneficiario. Sin embargo, ante la necesidad de tener un método alternativo para ceder bienes con una garantía que respalde esa operación, apareció el *trust* en el cual se cedía a manera de encargo de confianza los bienes, ya sea con o sin título, otorgándole una doble propiedad. El *trust* era una transacción en la que intervenían el *settlor*, que es quien creaba la operación y le cedía la propiedad al fiduciario para que el *trustee* recibiera la propiedad para usarlos de acuerdo con lo definido (*settlor* y el *cestui* o beneficiario). Una vez que se cumplía con la finalidad para la que fue creada se daba por terminada. Cabe destacar que aquí el beneficiario contaba con algunos derechos entre los que se encuentra obligar al fiduciario a ejecutar los fines del *trust* y terminar con el contrato por mala administración (Mendoza, 2018).

### ***La prenda inmobiliaria en Alemania.***

En Alemania, se han contemplado en el derecho germánico tres figuras relacionadas a fideicomiso. La primera de ellas denominada prenda inmobiliaria, consistía en poner un bien como garantía una deuda, a favor del acreedor mediante una carta *venditionis*, siendo obligación del beneficiario la devolución del bien cuando se extinga la obligación (González, 2009, pág. 29). Por otro lado, Kiper y Lisoprawski (2004) explicaron que el *manus fidelis* tenía la intención de contravenir las limitaciones o las prohibiciones provistas en la norma legal estableciendo herederos legítimos de un bien o derecho, utilizando la carta *venditionis* para transferir a un beneficiario con la reserva del derecho de goce mientras estuviera vivo, siendo el *salman* o *truehand* el intermediario en la transferencia de los bienes o derechos del propietario original al beneficiario final.

### ***El fideicomiso en Latinoamérica.***

Existen algunos países en América Latina que contemplan la figura de los negocios fiduciarios en su normativa legal. Por ejemplo, en Argentina se establece mediante la Ley 24.441 artículo 5, quienes pueden ser considerados como fiduciarios, considerando tanto a quienes se encuentran registradas como personas jurídicas o no y teniendo como responsables de ofertar el servicio de fiducia a las entidades del sector

financiero. Además, en el artículo 7 se explica la obligación que tiene el fiduciario de entregar una rendición de cuentas a los beneficiarios en el plazo de hasta un año. Otro artículo importante es el 14, que señala el manejo de los bienes del fideicomiso, los mismos que deberán manejarse separadamente tanto del fiduciario como del fiduciante (Honorable Congreso de la Nación Argentina, 1994).

En el caso de El Salvador, el Código de Comercio, artículo 1233 expresa que los fideicomisos se constituyen como una declaratoria de voluntades entre el fideicomitente y el fideicomisario, puesto que transfiere los bienes a su favor, tomando como base la confianza en su palabra. Por otro lado, el artículo 1238 de la misma norma indica que es potestad exclusiva de los bancos o entidades de crédito las actividades fiduciarias, por lo cual para obtener la certificación correspondiente se debe entregar a la Superintendencia de Bancos documentos que respalden el plan de negocios, la estructura organizativa y las políticas aplicables a los fideicomisos para su aprobación (Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, 1970).

En Panamá, la Ley 1 en su artículo 1, define que el fideicomiso es un acto jurídico que comienza con la voluntad de quien funge como fideicomitente, pues es a quien transfiere o retiene los bienes al fiduciario para administrarlos a favor de un tercero que es el beneficiario, que en algunos casos puede ser el mismo fideicomitente. Por otro lado, los artículos 2 y 5 señalan que se puede conformar un fideicomiso sobre cualquier bien presente o futuro, agregándolos posteriormente con la respectiva aprobación del fiduciario, velando que no se viole ninguna ley o el orden público. Sin embargo, dentro del artículo 11 se explica que se pueden constituir fideicomisos sobre aquellos bienes inmuebles que se encuentren dentro del país (Consejo Nacional de Legislación de la República de Panamá, 1984).

Otras normas similares se distinguen en Honduras, puesto que su Código de Comercio contempla en el artículo 1033 que el fideicomiso es un negocio de tipo jurídico ejercido por las entidades financieras autorizadas para consolidarse como fiduciarios de bienes, cuyo fin debe ser lícito para su cumplimiento obligatorio, el cual se establece de manera contractual. También se destaca el artículo 1039 que especifica que personas físicas o jurídicas pueden constituirse como fideicomitentes, siempre que se encuentren en capacidad de realizar la afectación de los bienes y el artículo 1040 en

donde se puede observar que se resalta nuevamente que únicamente los bancos pueden ser fiduciarios (Congreso Nacional de Honduras, 1940).

En Paraguay, la norma establece en su Ley 921, artículo 1 que los fideicomisos son transacciones contractuales en donde una parte denominada fiduciante transfiere sus bienes a otra denominada fiduciario con la finalidad de que sean administrados, y cuyos réditos se deberán entregar a un tercero o al fiduciante, dependiendo de lo estipulado en el contrato. El artículo 19 menciona que las entidades financieras y bancarias tienen la capacidad de ser fiduciarios; mientras que el artículo 36 que la Superintendencia de Bancos es la entidad que se encarga de dictar las normas y los reglamentos a los que se deberán sujetar los fideicomisos para la adecuada contabilización de sus operaciones (Honorable Cámara de Senadores de Paraguay, 1996).

En Bolivia, fue la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras quien emitió una norma en la que se establece que son dichas entidades quienes pueden ejercer actividades de fideicomiso. Se aclara que los fideicomisos no pueden recibir depósitos por otros conceptos que no sean los estipulados en el contrato de constitución. En el artículo 1409 del Código de Comercio explica que el fideicomiso es una transacción en donde interviene el fideicomitente para entregar bienes al fiduciario (entidad financiera), la misma que administrará o enajenará dichos bienes para dar cumplimiento a un fin específico que beneficie a un tercero. De acuerdo con el artículo 8 de la norma anterior se afirma que no puede usarse, colocarse o invertirse en actividades que sean ajenas a las establecidas mediante el contrato; así también el artículo 9 establece que los fondos que perciben las fiduciarias no son parte de su patrimonio (Código de Comercio, 1977).

En el vecino país del Perú, se contempla en la Ley 26702 artículo 241 que el fideicomiso es un acto jurídico en los que se traspasan bienes del fideicomitente para que se constituya un patrimonio fideicomitado a fin de cumplir con un beneficiario que bien puede ser un tercero o el fideicomitente. Dentro del artículo 10, se menciona que es derecho de los fideicomitentes que se les notifique sobre la situación del fideicomiso. Así mismo, los fideicomisarios deben presentar de manera trimestral sus informes sobre el patrimonio. La Ley General dentro de su artículo 256 señala que obligatoriamente se presentarán dichos reportes anualmente, debiendo hacer una

rendición de cuentas explicando detalladamente las acciones ejecutadas y el estado jurídico de los bienes contenidos en el patrimonio autónomo (Congreso de la República de Perú, 1996).

La Ley de Fideicomisos en Venezuela, presenta en el artículo 1 que el fideicomiso es una relación jurídica en la cual un individuo denominado como fideicomitente realiza una cesión de bienes a un fiduciario, dándole la obligación de administrarlo y obtener un beneficio para un tercero. En el artículo 62, se explica que los contratos del fideicomiso se deben inscribir en el Registro Mercantil para que sean válidos. De la misma forma, el artículo 53 establece que el fiduciario tiene prohibido otorgar crédito, salvo a los realizados a los beneficiarios, si el origen de los recursos es público, cuando no se incumpla con las limitaciones detalladas en el artículo 185, el cual dicta que las entidades bancarias de ahorro, préstamo y otras que se rijan por este Decreto, no pueden dar directa o indirectamente créditos a los directores, cónyuges y parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, salvo los hipotecarios para la vivienda principal o préstamos garantizados por prestaciones sociales (Congreso Nacional de la República de Venezuela, 1956).

En México, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito artículo 381, nombra al fideicomiso como el medio en el que un fideicomitente predetermina bienes seleccionados para un fin particular, siendo la entidad encargada de su administración una fiduciaria. El artículo siguiente, el 382, explica que los fideicomisarios gozarán de los beneficios obtenidos por el fideicomiso, siendo escogidos por el fideicomitente en el momento de la constitución o de manera posterior, considerándose nula en el caso en el que se ejecuta para beneficio del fiduciario, o a su vez válido si sus fines son lícitos y se encuentra aceptado en el encargo fiduciario (Cámara de Diputados del Honorable Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, 1932).

Dentro del Código Civil de Chile, artículo 733 define que la propiedad fiduciaria es aquella que se grava porque ha pasado de un propietario a otro, teniendo como premisa que previamente se ha verificado su condición. Es importante señalar que, al constituirse la propiedad fiduciaria toma el nombre de fideicomiso por convertirse en la cosa constituida. Dicha norma señala también que la figura de restitución se da cuando se traspa la propiedad al beneficiario del fideicomiso una vez que se ha cumplido con sus fines y objetivos descritos contractualmente. El

artículo 135 establece que este tipo de contratos se debe dar entre personas vivas y testamentarias, debiendo ser registrado dicho negocio fiduciario (Congreso Nacional de Chile, 2000).

En Brasil, la norma legal no la considera como un acto de tipo jurídico, lo que ha significado un retroceso en el desarrollo del sector fiduciario. Pese a ello, la Ley 9514 en su artículo 22 establece situaciones específicas en las que podría constituirse un negocio de este tipo. Uno de ellos es la enajenación fiduciaria, que si es considerada un negocio jurídico en el que vendedor o fiduciante garantiza las operaciones a través del traspaso de uno o más bienes al fiduciario. Esto sucede únicamente en los casos de prenda comercial en el que el beneficiario es el fideicomitente, pues obtiene préstamos por concepto de contraprestación del bien (Presidencia de la República de Brasil, 2002).

La Ley 17703 en Uruguay presenta dentro del artículo 1 que el fideicomiso es un negocio jurídico en el que se constituye una propiedad fiduciaria la cual agrupa derechos de propiedad, reales o personales los cuales se transmiten del fideicomitente al fiduciario para que se administren tal como lo señalan las instrucciones del contrato, para beneficio de un tercero, debiendo ser restituido dentro del plazo y en las condiciones explícitas al fideicomitente o beneficiario. Mientras que el artículo 2 señala que el fideicomiso puede constituirse a través de un acto entre personas vivas o testamento (Congreso de la República Oriental del Uruguay, 2003).

El Código Civil en Colombia, expone dentro del artículo 794 que fideicomiso es la propiedad fiduciaria de un bien que se ha sujetado al traspaso de su gravamen hacia un tercero una vez verificada su condición. En esta norma se establece que la restitución del bien consiste en la transferencia de la propiedad de dicho bien que se encuentra en el fideicomiso a favor de un tercero o beneficiario (Congreso de los Estados Unidos de Colombia, 1973). En este sentido, se puede observar que todos los países anteriormente mencionados toman a la figura del fideicomiso como el acuerdo de las voluntades, que en este caso corresponde a las partes que intervienen en la transacción.

A continuación, se expone el caso de Ecuador dentro del planteamiento del problema.

## **Definición del problema**

En el Ecuador, el manejo fiduciario se encuentra normado por el Código Orgánico, Monetario y Financiero (2014), en donde se expone que los fideicomisos son figuras legales y jurídicas las cuales poseen un patrimonio independiente, según los fines para los que fueron creados; ya sea, el amparo de bienes, la administración de fondos, de negocios, de derechos, etc. De esta manera, el inversionista invoca el principio de confianza al entregar su capital a una entidad fiduciaria para que gestione sus recursos, siendo el flujo de actividades la constitución del fideicomiso por medio del aporte de los bienes establecidos en un contrato para que sean administrados por el fiduciario a favor de un beneficiario, siendo supervisados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Dentro de la clasificación de los fideicomisos existen los relacionados al sector inmobiliario que reflejan que aquellos dedicados a la construcción de viviendas son los que aportan a un mayor dinamismo dentro de la economía nacional.

Las estadísticas del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, INEC (2022) expusieron que este sector aportó con el 7,3% al PIB del país. El crecimiento de las inversiones inmobiliarias se da principalmente porque el mercado fiduciario ha buscado internacionalizarse. Según Ortiz (2021) las consecuencias de la globalización trajeron como consecuencia la necesidad de estandarizar el registro de las transacciones y la interpretación de la información financiera, obligando a las empresas a aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera para transparentar la gestión y contar con un marco contable sobre el cual se registran las operaciones, haciendo comparable los estados financieros entre una organización y otra, brindando a los *stakeholders* información clara con respecto a sus inversiones (Mantilla, 2018).

De acuerdo con Espejo (2022) la adopción de la NIIF 15 que trata del reconocimiento de los ingresos por contratos de clientes, invita a realizar una reflexión del giro del negocio que aplicará la norma puesto que su tratamiento podría variar según la finalidad; en este caso de los fideicomisos inmobiliarios. Como lo señaló Carvajal (2021) a partir del año 2018 se obligó al cumplimiento de la adopción de la norma en los estados financieros, teniendo las empresas que evaluar los contratos al finalizar el período para reconocer los compromisos a transferir a los clientes de los

proyectos inmobiliarios. Los errores de aplicación de la NIIF pueden generar sobrevaloraciones o subvaluaciones por fraudes u error, acarreando una liquidación anticipada del fideicomiso constituido o sanciones pecuniarias por parte del organismo de control, por lo que es importante realizar una investigación que permita analizar de qué manera se deben reconocer los ingresos provenientes de contratos de clientes en fideicomisos inmobiliarios a fin de identificar las diferencias entre los diversos tipos de giro de negocio tales como Integrales, de Tesorería o de Preventa.

### **Propósito de la investigación**

El propósito de este estudio es analizar la aplicación de la NIIF 15 que trata sobre el reconocimiento de los ingresos en contratos con clientes, de acuerdo con lo que se expone en el marco conceptual de las normas contables. Para ello, es importante conocer qué son los fideicomisos, de qué se trata el negocio inmobiliario, cómo se maneja de acuerdo con la ley, cuáles pueden ser sus finalidades u objetivos, ya que, la implementación de la norma varía de acuerdo con su clasificación. Por lo tanto, es necesario que se identifique si son integrales, de tesorería o de preventa, ya que cada uno de ellos tiene una función diferente y el alcance es distinto.

En el caso de los fideicomisos integrales, los cuales buscan promover la construcción, desarrollo y comercialización de los bienes inmuebles; el manejo del ingreso es distinto puesto que los clientes varían de acuerdo con el mercado hacia el cual se dirigen, dependiendo si exclusivamente son construcciones para vivienda, comercios o clubes sociales. Esto modificaría entonces el criterio con el cual se firman los contratos de clientes y por ende el reconocimiento del ingreso el cual debe registrarse como lo señala la norma que se analiza.

### **Significancia de la investigación**

A nivel social, la exposición de las ventajas jurídicas que tienen los fideicomisos inmobiliarios podría ayudar a impulsar nuevamente este sector; que, como otros de la economía, ha sido afectado por la pandemia del COVID 19, y que a nivel laboral es uno de los que más empleo genera de manera directa e indirecta. La aplicación de las metodologías de la investigación también son claves para la generación de nuevos conocimientos y criterios relacionados a la aplicación de las normas contables en los negocios de fiducia. La aplicación de entrevistas permitirá

conocer de manera específica aquellos aspectos que se deben considerar al momento de registrar y reconocer los ingresos por contratos de clientes.

Es relevante a nivel académico puesto que es un tema que no ha sido estudiado a profundidad en la ciudad de Guayaquil. Actualmente, aún existen Contadores y Administradores que en el ejercicio de su profesión no han tenido la oportunidad de conocer el manejo contable y tributario de un negocio fiduciario, por lo que es importante velar por cubrir aquellos aspectos que no son tratados con frecuencia por los profesionales, con la finalidad de que en determinado momento se tenga una referencia para la aplicación de las normas vigentes. Además, la explicación de la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 15 podría abrir líneas de

investigación futuras en donde se analicen otros escenarios administrativos y operativos del sector inmobiliario, así como los posibles cambios que pudieran darse.

A nivel empresarial el presente documento es una guía de consulta, ya que la correcta aplicación en el reconocimiento de ingresos en estricto apego a lo dispuesto en el marco normativo de la NIIF 15 sobre el reconocimiento de ingresos por contratos de clientes en fideicomisos inmobiliarios genera oportunidades para que los negocios fiduciarios puedan mejorar su función financiera, estandarizando sus políticas contables a fin de cumplir con lo expuesto en la norma, brindando transparencia para sus usuarios y públicos de interés que desean información oportuna y confiable, lo que les permitirá tomar decisiones a sus administradores, proveedores y clientes ante los resultados obtenidos durante el período contable.

### **Naturaleza de la investigación**

La presente investigación busca analizar la NIIF que trata sobre el reconocimiento de los ingresos por contratos con clientes. En este sentido, se toma como referencia lo expresado por los autores Hernández y Mendoza (2018) quienes señalaron que cuando no se necesita manipular las variables de investigación para estudiar el fenómeno se debe aplicar un diseño no experimental. También es transversal debido a que la recolección de la información se realiza por una sola vez. El enfoque escogido es el cualitativo, por cuanto se utiliza la observación y las entrevistas a profundidad para comprender más acerca de la aplicación de esta norma la cual ha impactado directamente desde el año 2018, tanto a nivel contable como tributario en los libros de las compañías constituidas como fideicomisos inmobiliarios.

El método utilizado es el analítico sintético, porque se realiza un resumen detallado de aplicación y se sintetizan los pasos a seguir para el reconocimiento de los ingresos. Además, la investigación es de tipo documental e histórica porque se revisa la información contable de un fideicomiso constituido para estudiar el impacto de la implementación de la norma, a fin de demostrar su incidencia. En cuanto a las fuentes de información, se tienen las páginas de repositorios de artículos científicos y tesis de pregrado y maestría, así como las gubernamentales en donde se encuentran los balances de los fideicomisos como Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (2023) y Servicio de Rentas Internas (2023), de los cuales se toma una empresa para el análisis.

### **Preguntas de la investigación**

#### ***Pregunta general.***

¿Cuál es el tratamiento contable y tributario para el reconocimiento de los ingresos por contratos de clientes de fideicomisos inmobiliarios según la Norma Internacional de Información Financiera 15?

#### ***Preguntas específicas.***

- ¿Cuáles son las diferentes normativas contables y financieras que conciernen al sector inmobiliario?
- ¿De qué manera se aplica la NIIF 15 en el reconocimiento de ingresos por contratos en fideicomisos inmobiliarios?
- ¿Cómo incide contable y tributariamente la aplicación de la NIIF 15 en los resultados de los fideicomisos inmobiliarios?

### **Objetivos**

#### ***Objetivo general.***

- Identificar los efectos contables y tributarios, mediante la aplicación y medición de la NIIF 15 en los contratos de clientes, para la preparación de los estados financieros de un Fideicomiso Inmobiliario.

#### ***Objetivos específicos.***

- Fundamentar teóricamente los aspectos relacionados a los fideicomisos inmobiliarios, así como a su tratamiento contable y tributario.

- Establecer la metodología sugerida por la Norma Internacional de Información Financiera 15 para el reconocimiento de los ingresos por contratos de clientes para fideicomisos inmobiliarios.
- Determinar la incidencia a nivel contable y tributaria de la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera 15 en el resultado del ejercicio económico de los fideicomisos, tomando una empresa como ejemplo.

## **Marco Conceptual**

### ***Fideicomiso.***

De acuerdo con Estrada (2018) los fideicomisos constituyen un mandato irrevocable por medio del cual se cede a una entidad financiera un bien, con la finalidad de disponer de él. Es un acto que se basa en la confianza existente entre una persona jurídica y otra natural o jurídica en el que sus bienes son explotados a fin de obtener beneficios económicos para terceros o para sí mismo. Generalmente, se describe como el negocio en el cual el fiduciante realiza la transferencia de los bienes para que sean parte del patrimonio fideicomitado a título de confianza al fiduciario, quien es el responsable de velar por la ejecución de los fines correspondientes a favor de este o del beneficiario o fideicomisario. Los fideicomisos se pueden clasificar en de garantía, de administración, de inversión, inmobiliarios y de titularización (Asamblea Nacional del Ecuador, 2014)

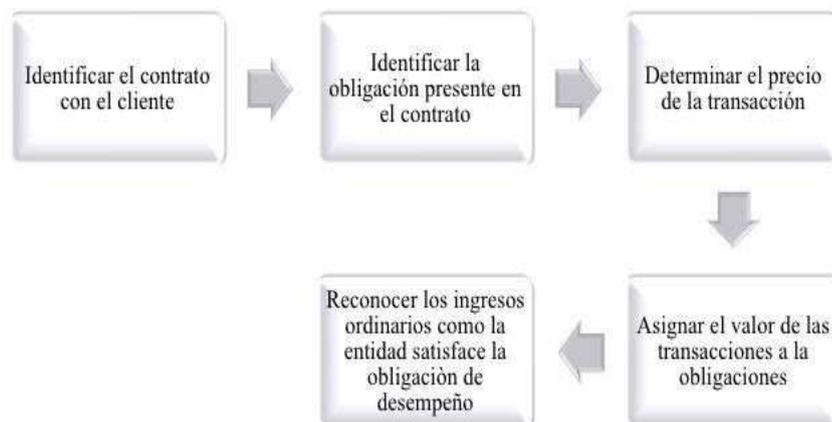
### ***Ingresos.***

De acuerdo con el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (2014) dentro del Marco Conceptual, párrafo 4.25 (a) de las International Financial Reporting Standards (IFRS) ISAB los ingresos son “los incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del período contable, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como decrementos de los pasivos, que dan como resultado aumentos del patrimonio, y no están relacionados con las aportaciones de los propietarios a este patrimonio”... Dentro de la NIIF 15 define el reconocimiento de los ingresos ordinarios en contratos con clientes que no correspondan a arrendamientos, seguro e instrumentos financieros. En la cual se debe reconocer sus ingresos ordinarios cuando la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes se registre por un importe que refleje la contraprestación que la entidad

espera que le corresponda a cambio de dichos bienes o servicios, siguiendo el esquema que se presenta a continuación:

### **Figura 1**

*Pasos para el reconocimiento de ingresos de acuerdo a la NIIF 15*



*Nota.* Elaborado en base a *NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes*, por Deloitte (2014).

### **Definición de términos**

#### ***Contabilidad.***

Es la disciplina que recopila, clasifica, registra y demuestra de manera significativa y en términos monetarios, las transacciones realizadas por la empresa o comerciante durante un período de tiempo. Esta permite evaluar el nivel de solidez económica por parte de la administración, a fin de tomar decisiones oportunas mediante la aplicación de planes de acción cuando el negocio se encuentra en riesgo e incertidumbre debido a los movimientos de los factores externos del mercado. Esta ciencia debe ser aplicada en micro, pequeñas, medianas y grandes empresas, independientemente de su actividad (Trujillo, 2007).

#### ***Normas Internacionales de Información Financiera.***

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), también se conocen por sus siglas en inglés como IFRS - International Financial Reporting Standards, son el conjunto de reglas que estructuran la teoría contable, permitiendo el establecimiento de límites y el marco regulatorio para la presentación y emisión de la información financiera. Tienen como propósito la unificación del lenguaje contable entre los países que se encuentran en el mercado global, brindándole comprensibilidad

a la información contable, así como comparabilidad, pues se especifican los requerimientos para reconocer, medir, presentar y revelar las transacciones, así como otros sucesos o condiciones por las que puede pasar una empresa (Instituto Nacional de Contadores Públicos, 2015).

#### ***Las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).***

De acuerdo con el IFS Group (2023) las Normas Internacionales de Contabilidad, también denominadas como IAS en inglés son las pautas técnicas que regulan la información financiera a presentar dentro de los estados contables de las empresas para reflejar su situación económica. Dichas pautas fueron instituidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad, establecidas con el objetivo de crear un modelo en la preparación y presentación de los estados financieros de las organizaciones a nivel mundial. Se mantuvo en vigencia desde el año 1973 hasta el 2001 con esa denominación.

#### ***Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA).***

De acuerdo con Gavelán (2000) los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados consisten en las reglas y normas que son la guía del criterio contable, son los parámetros para la elaboración y emisión de los estados financieros, pues son la base de métodos uniformes de técnica contable. Su finalidad es mantener la uniformidad en la información contable a fin de que sean comparables entre empresas del mismo sector en el país o a nivel internacional. Lo componen catorce principios que son equidad, ente, bienes económicos, moneda común, empresa en marcha, ejercicio o período contable, objetividad, prudencia, uniformidad, exposición, materialidad, valuación al costo, devengado y realización.

#### ***Ejercicio económico.***

Es el período de tiempo en el que las organizaciones realizan el corte de sus transacciones comerciales, generalmente se establece en 365 días. Esto les permite contar con una fecha de inicio y de fin de las actividades de compra y venta de bienes o servicios, estableciendo medidas y comparaciones para llevar un control y orden de las variables económicas o empresariales. En la mayoría de los casos se da entre el 1 de enero hasta el 31 de diciembre. A nivel empresarial para la toma de decisiones se tiene que cada ejercicio económico implica la apertura y el cierre de los libros contables debido al cambio del ejercicio, por lo que se puede decir también que es el

período en el cual los libros están equilibrados y los estados financieros están preparados (Villablanca, 2020).

#### ***Mercados financieros.***

De acuerdo con Villablanca (2020) son los espacios o herramientas en los que se comercializan activos financieros, pudiendo presentarse de manera física o virtual. Estos sirven como medios para canalizar el circulante proveniente de ahorros tanto de la comunidad como de inversionistas de manera eficiente y transparente, permitiendo el encuentro entre los oferentes y los demandantes de recursos financieros, definiendo precios, plazo y riesgo. También se lo llama como mercado de capitales debido al uso de títulos valores a los que se propone una rentabilidad, jugando un papel importante en el desarrollo económico del país debido a que impulsa las fuentes de financiación por la movilización de grandes cantidades de dinero (Echeverri, 2020).

#### ***Reconocimiento contable.***

Según Ojeda y Agüero (2019) indicaron que el reconocimiento contable es el proceso mediante el cual se valúa, presenta y revela la información de las transacciones. Es decir, se incorporan formalmente dentro del sistema contable los efectos de las operaciones, cumpliendo con los criterios de provenir de una transacción de la entidad con otras entidades, así como de transformaciones internas y eventos pasados que han incidido económicamente en su situación; satisfacer la definición de un elemento de los estados financieros de acuerdo con la NIF A-5, ser cuantificable en términos monetarios confiablemente; estar acorde con su sustancia económica; ser probable que en un futuro ocurra una obtención o un sacrificio de beneficios económicos, lo que implicará una entrada o salida de recursos económicos; y contribuir a la formación de un juicio valorativo en función a su relevancia que coadyuve a la toma de decisiones económicas (Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C., 2014).

#### ***Punto de equilibrio del fideicomiso inmobiliario.***

De acuerdo con Intriago y Pineda (2019) el punto de equilibrio del fideicomiso inmobiliario se presenta cuando existe un mínimo de ingresos que cubren los gastos o las deudas de la operación. Una vez que se cumple con este, el fideicomiso es capaz de estabilizarse, asegurando que se convierta en un proyecto con la suficiente solidez y éxito. Tanto la fiduciaria que administra el proyecto, como el Comité del

Fideicomiso, definen cuándo se llega al punto de equilibrio una vez que han buscado obtener los requisitos legales previos a la construcción, el financiamiento, la construcción, la promoción y las preventas a los prominentes compradores. Se puede dividir el punto de equilibrio en técnico, legal, financiero y comercial de acuerdo con las etapas en las que se encuentra el proyecto inmobiliario, teniendo un plazo de cada fase es de 24 meses y en caso de darse un incumplimiento se puede apelar una sola vez, siendo liquidado en caso de que no se cumpla con lo estipulado.

En el caso del punto de equilibrio técnico, este se da cuando se ha presentado el estudio correspondiente por parte del constructor o promotor en donde se demuestre la factibilidad técnica, financiera, ambiental y socio económica, basada en presupuestos, cronograma, planos, aprobaciones de permisos de construcción y exista suficiente solvencia y experiencia administrativa, financiera y técnica. En cuanto al punto de equilibrio legal, se concreta cuando se inscribe el contrato en el Catastro Público de Mercado de Valores y se validen que los inmuebles no cuenten con gravamen o prohibición de enajenarse. Finalmente, el financiero y comercial, se da cuando se cuente con el 100% de los costos directos del proyecto inmobiliario (Intriago y Pineda, 2019).

#### ***El fiduciante o fideicomitente.***

Según Rodríguez y Vera (2017) el fiduciante o fideicomitente, también denominado como constituyente es la persona natural o jurídica que de acuerdo con la ley vigente se encuentra apta para solicitar que se disponga de sus bienes para que estos sean administrados por un fideicomiso, teniendo como objeto un fin determinado. En el caso en el que el fiduciante no cuente con autorización legal puede ser representado por otro siempre que la ley lo ampare para el efecto. Se puede decir entonces que el constituyente es el propietario de los bienes que conformarán el fideicomiso.

#### ***El fiduciario.***

El fiduciario es la empresa, generalmente del sector financiero; que se encarga de administrar los bienes entregados para la constitución del fideicomiso, según lo estipulen los objetivos en el contrato de fiducia, siendo quien tiene la responsabilidad de ejecutar la voluntad del fiduciante ante terceros. Es importante que dentro del contrato se especifique adecuadamente las finalidades del contrato de fiducia a fin de

que el fiduciario pueda ejecutar todas las acciones necesarias y avaladas por la ley para explotarlas y producir un mayor beneficio para el fideicomisario (Rodríguez y Vera, 2017).

#### ***Fideicomisario o beneficiario.***

El fideicomisario es el beneficiario de la operación del contrato de fiducia; en este caso es a quien se entregan los réditos obtenidos por la explotación de los derechos o bienes que conforman el fideicomiso que administra el fiduciario. En otras palabras, es el que recibe los beneficios económicos que produce el fideicomiso (Rodríguez y Vera, 2017).

#### **Supuestos**

Este estudio se enfoca en analizar la correcta aplicación de la NIIF 15 en fideicomisos inmobiliarios, por lo que se pueden identificar como supuesto que la aplicación de la NIIF 15 incrementó el nivel de ingresos de los fideicomisos inmobiliarios de la ciudad de Guayaquil o que a su vez hizo que el registro de los mismos disminuya.

#### **Limitaciones**

El desarrollo investigativo del presente tema tiene algunas limitaciones debido al desafío de exponer un criterio apropiado para la correcta aplicación de la NIIF 15 ya que depende de las distintas modalidades del modelo de negocio; en este caso de los fideicomisos inmobiliarios; ya sean porque su objeto social de constitución busca construir; comercializar o construir y comercializar. Además, existen pocos estudios sobre la aplicación de la normativa contable con respecto a los negocios fiduciarios, específicamente cuando se trata del sector inmobiliario en donde se expongan el tratamiento para el reconocimiento de los ingresos.

#### **Delimitaciones**

La revisión de información se enfoca exclusivamente en lo concerniente a la aplicación de la NIIF 15 – Ingresos por actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. La revisión de la información se basa en los datos de fideicomisos inmobiliarios de los períodos 2021 y 2022 de la ciudad de Guayaquil, tomando como referencia la información financiera de uno de ellos para demostrar la incidencia de la norma en los ingresos anuales.

## Capítulo II. Revisión de literatura

### Marco Contextual

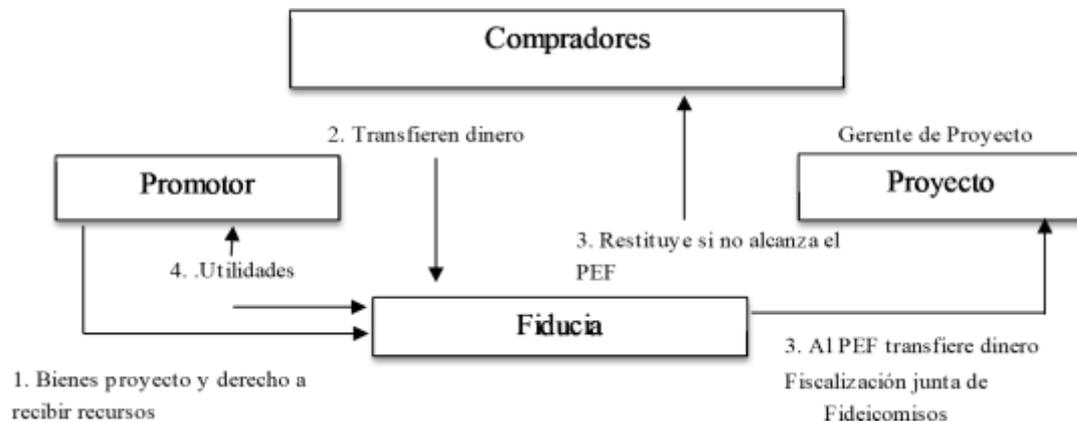
#### *Fideicomiso inmobiliario.*

De acuerdo con Barrera y León (2021) el fideicomiso inmobiliario es la transacción entre personas naturales o jurídicas mediante el cual una parte denominada como fiduciante se encarga de entregar bienes inmuebles al fiduciario con la finalidad de que sean explotados para el arrendamiento, la venta o lo que estipule el contrato de constitución a fin de transferir al beneficiario o fiduciante los beneficios. Hayzuz (2013) explicó que los fideicomisos inmobiliarios son contratos en los que se ceden terrenos o dinero para la construcción de bienes inmuebles. Es decir, se establecen con la idea central que es el desarrollo de proyectos de construcción o inmobiliarios, teniendo como principales ventajas la transparencia de los aportes del promotor, de prominentes compradores y de los inversionistas que deseen incursionar en el mismo; la confiabilidad, la garantía para los compradores al asegurar que los valores depositados se invertirán en el cumplimiento del objetivo que es la construcción del bien.

Como se observa en la figura 2 existen algunos componentes de esta figura que se interrelacionan en un flujo en donde se aportan recursos físicos y económicos para el desarrollo de un proyecto que se administra a través del negocio fiduciario. Se pueden señalar a los promotores, a la fiducia, a los compradores y al gerente del proyecto como los principales, todos ellos trabajan centrándose en el cumplimiento de los objetivos contractuales, entre los que se encuentran la recepción de abonos o pagos parciales de acuerdo con la promesa de compra-venta del bien, y a su entrega de los bienes construidos a los prominentes compradores una vez que están listos. Cuando se llega al punto de equilibrio se puede empezar a obtener un beneficio para el promotor inmobiliario. Sin embargo, cuando no se ha logrado alcanzar el mismo, la fiducia deberá restituir los valores a favor de los compradores.

**Figura 2**

*Flujo del fideicomiso inmobiliario.*



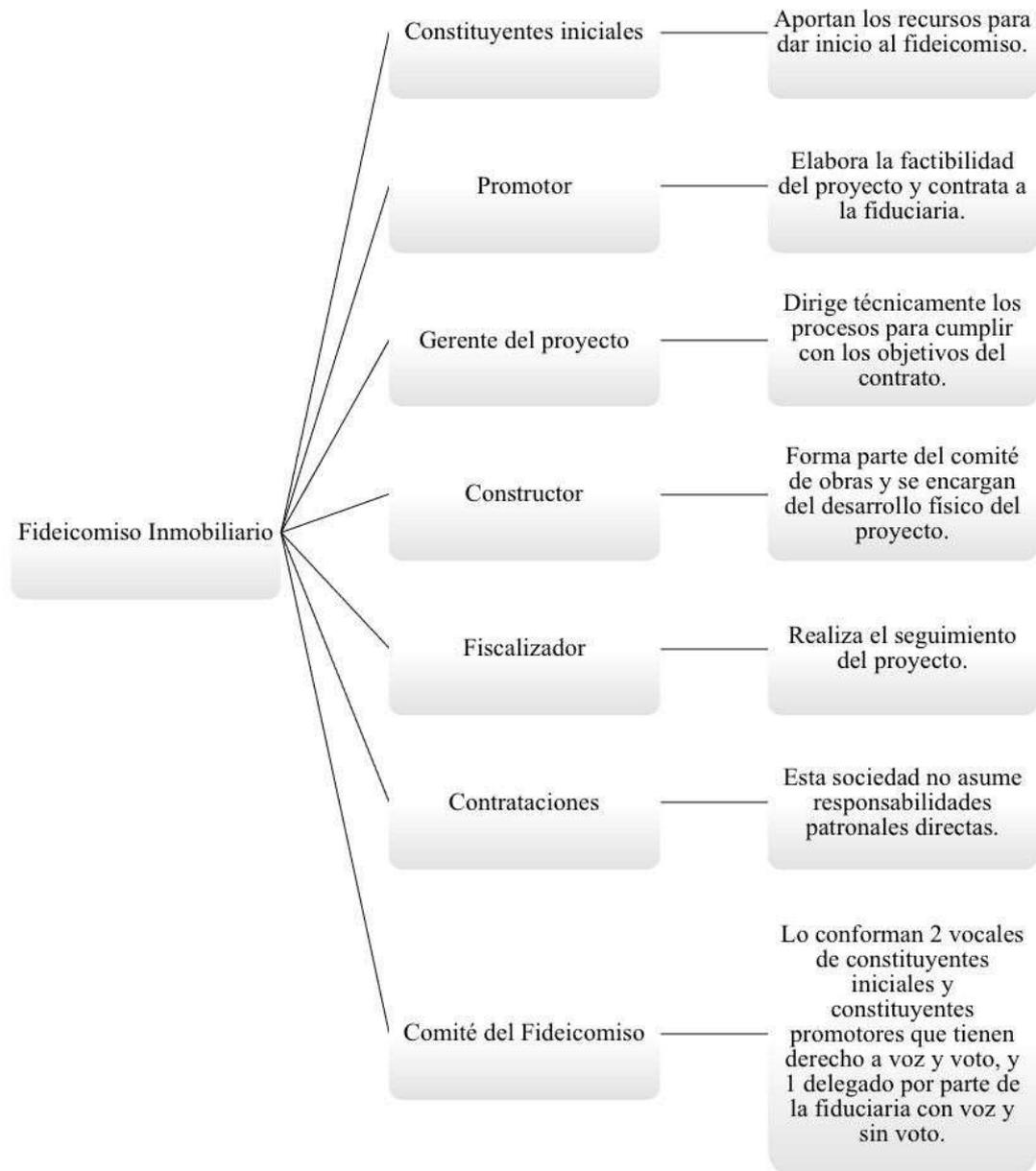
*Nota.* Tomado de *Propuesta metodológica para el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil*, p. 32, Tesis de pregrado, por Intriago y Pineda (2019).

Este tipo de fideicomiso puede constituirse con distintos fines; puede ser integral; aquí es donde el constituyente realiza la transferencia de recursos y bienes a fin de que sean administrados, incluyendo los procesos de pagos, presupuestos y transferencias de los inmuebles construidas a beneficiarios del respectivo contrato. Por otro lado, el fideicomiso de tesorería se enfoca en garantizar que los pagos realizados por los prominentes compradores, tiene como único destino la ejecución del proyecto según las especificaciones previamente acordadas. Finalmente, el fideicomiso de preventas se encarga de recaudar dinero que se genera con la promoción y consecución de interesados en adquirir inmuebles, recibiendo los recursos como mecanismo de vinculación a un determinado proyecto inmobiliario para administrarlos e invertir mientras se cumplen las condiciones para el desarrollo de dicho proyecto.

Aunque cada una de las modalidades de fideicomisos inmobiliarios tiene sus particularidades y alcances, los elementos que componen el mismo suelen ser los siguientes:

**Figura 3**

*Componentes del fideicomiso inmobiliario*



*Nota.* Adaptado de *Propuesta metodológica para el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil*, p. 32, Tesis de pregrado, por Intriago y Pineda (2019).

Intriago y Pineda (2019) señalaron después de realizar una revisión bibliográfica de las normas vigentes que las obligaciones de las entidades fiduciarias en los fideicomisos inmobiliarios a considerar son principalmente el registro de los inmuebles que conforman el contrato del fideicomiso, los mismos que deberán detallarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad del sitio en donde se realizará el proyecto. Se sugiere la apertura de diferentes cuentas de ahorros y corrientes para manejar de manera separada los recursos, para que estos sean recaudados e invertidos según las estipulaciones que se han establecido en el Comité del Fideicomiso. Así mismo, la suscripción de contratos para la promoción, construcción, la fiscalización, la gerencia del proyecto y otros a fin de que se facilite el pago de honorarios del patrimonio autónomo.

También, es necesario que se manejen contratos de compra-venta según lo indicado por los promotores y se contraten pólizas de seguros para resguardar la construcción y materiales. La fiducia es la encargada del pago de impuestos según las transacciones onerosas que se generen; debiendo recibir los informes de parte de los fiscalizadores y el Gerente del proyecto de acuerdo con el cronograma de avance de obra y el presupuesto estimado. En este caso, si no se cumpliera con el punto de equilibrio aun después de haber solicitado prórroga, se deben dar por terminados los contratos, así como liquidar los saldos pendientes y realizar las respectivas devoluciones a los promitentes compradores (Trabelsi, 2018).

La entrega de los estados financieros a los usuarios de la información financiera (constituyentes, promotores y beneficiarios) se debe realizar de manera mensual, velando la correcta aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, mientras que la rendición de cuentas bien pudiera entregarse mensual o trimestralmente a los constituyentes y a los beneficiarios. Además, se debe tener claras las causales para dar por terminado el fideicomiso entre las que se pueden señalar por ejemplo el cumplimiento del objeto, que no se alcance el punto de equilibrio, obligación devolver pagos de prominentes compradores, entrega de bienes aportados, transferencias de remanentes a los constituyentes, sentencia ejecutoriada, laudo judicial, insolvencia de los constituyentes, entre otros (Martillo, 2019).

## **Marco Legal**

### *Ley de Mercado de Valores.*

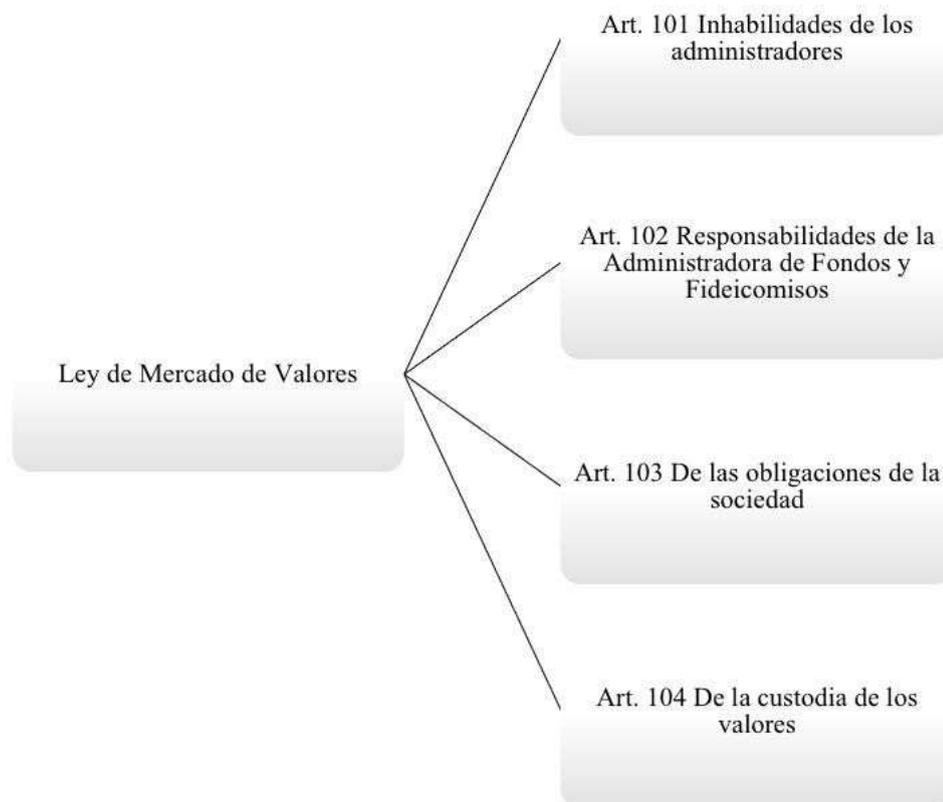
De acuerdo con la norma, se regulan las actividades relacionadas a la oferta pública de valores, así como la intermediación en el mercado y demás realizadas en la operación, siendo el Consejo Nacional de Valores (2006) la institución que vela por el cumplimiento del Reglamento General de la Ley de Mercado de Valores. En la normativa señalan los artículos 24 y 25 en los que se explica que los fideicomisos mercantiles se deben otorgar mediante escritura pública y que la adhesión de los constituyentes se realizará por escrito, teniendo la responsabilidad la fiduciaria de inscribirlo y en el caso de no cumplir con este último punto no podrán tributar sin las exoneraciones contempladas en la ley. Además, dentro del art. 29 especifican las funciones del Consejo de Valores para regular la actividad fiduciaria.

Mientras que en la Ley de Mercado de Valores (2006) dentro del artículo 97 se contempla la conformación del fideicomiso mercantil y el tratamiento de los mismos en donde se señala que deben ser constituidas legalmente como compañía o sociedad anónima cuando cumplan con actividades de inversión, administración de negocios fiduciarios, sean emisores de procesos de titularización y representen fondos internacionales de inversión. En el art. 98 y 99 sobre el capital mínimo, la autorización de funcionamiento y patrimonio menciona que lo fijará la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera; con los límites para la administración de los fondos de inversión, en donde pueden administrarlos si su patrimonio no excede de cincuenta veces el patrimonio contable.

Por otro lado, los artículos del 101 al 104 trata algunos puntos importantes para el desarrollo del negocio fiduciario. Sin embargo, es el 103 el que expone las obligaciones que también deben definirse al momento de la constitución del fideicomiso, siendo las principales la separación de los fideicomisos mercantiles y encargos fiduciarios del patrimonio propio de la empresa, el manejo de contabilidad independiente para cada caso, rendir cuentas sobre la gestión a los constituyentes o beneficiarios, devolver los bienes según lo estipule el contrato cuando se cumplan los fines del mismo. A continuación, la figura 4 que esquematiza la norma:

#### Figura 4

*De las Responsabilidades de los Fideicomisos.*



*Nota.* Adaptado de *Propuesta metodológica para el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil*, p. 32, Tesis de pregrado, por Intriago y Pineda (2019).

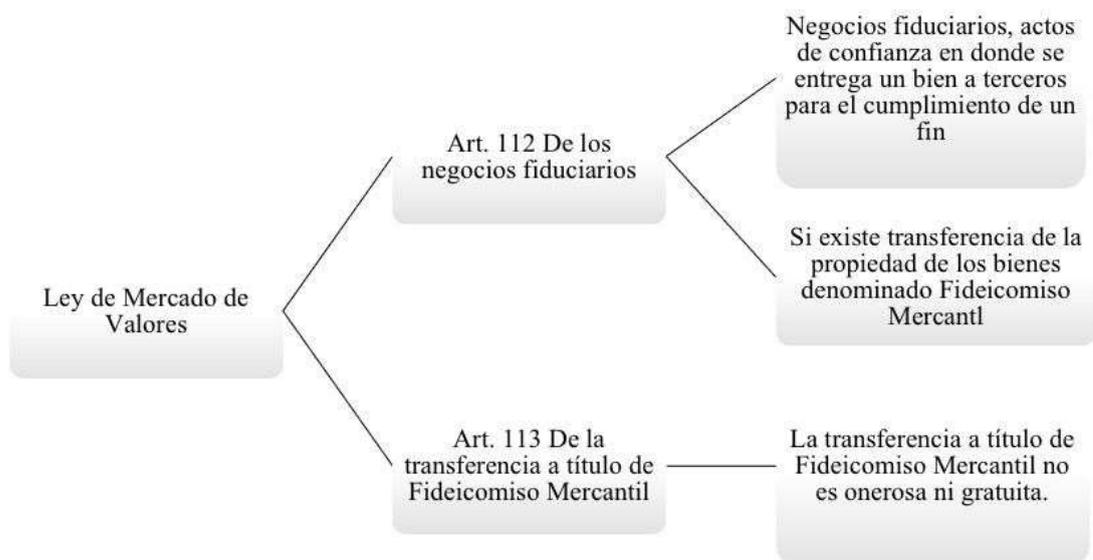
En cuanto a las prohibiciones, disoluciones y liquidación de los fideicomisos, los artículos 105 y 108 exponen que estas figuras no avalan, afianzan o garantizan los pagos, beneficios o rendimientos de los bienes, puesto que la fiduciaria es un medio no produce un resultado; y, por lo tanto, tiene es el beneficiario quien tiene la posesión de los bienes que mientras exista el contrato vigente y decide invertir los recursos. Sobre la liquidación o disolución estas se basan en lo dispuesto en la Ley de Compañías.

Otro artículo a mencionar es el 110, del Título XV “Del Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario” que especifica que la vigencia de los contratos de fideicomiso mercantil tienen un límite menor a ochenta años, teniendo una excepción aquellos de investigación, culturales, filantrópicos o altruistas para la creación de bibliotecas,

museos, institutos de difusión de cultura o investigación científica, incluyendo aquellos que persigan aliviar el malestar social de personas menesterosas, huérfanos, ancianos y minusválidos con factibilidad de cumplimiento. Los artículos siguientes, el 112 sobre los negocios fiduciarios y el 113 sobre la transferencia a título de fideicomiso mercantil se muestran en la figura 5:

**Figura 5**

*De los Negocios Fiduciarios*

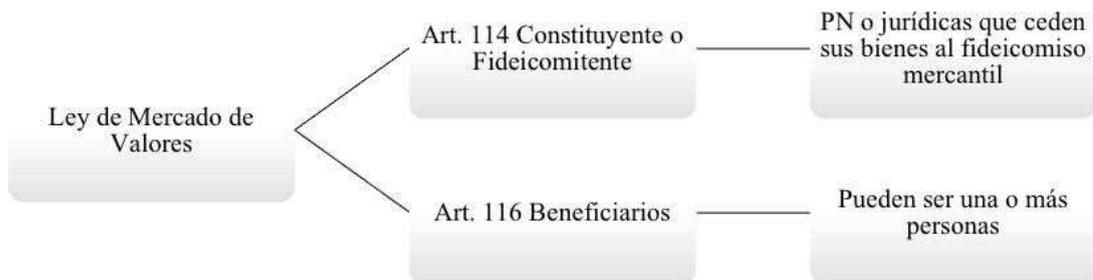


*Nota.* Adaptado de *Propuesta metodológica para el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil*, p. 32, Tesis de pregrado, por Intriago y Pineda (2019)

Sobre las partes que intervienen en la figura del negocio fiduciario, la ley en su artículo 115 señala que existen los constituyentes y beneficiarios. Los constituyentes o fideicomitentes son las personas naturales o jurídicas que generan el fideicomiso mercantil al transferir los bienes en el contrato; mientras que, los beneficiarios son las personas naturales o jurídicas, escogidos por el constituyente como tales para que obtengan beneficios económicos a partir de la administración del patrimonio constituido.

## Figura 6

*Sobre las partes.*

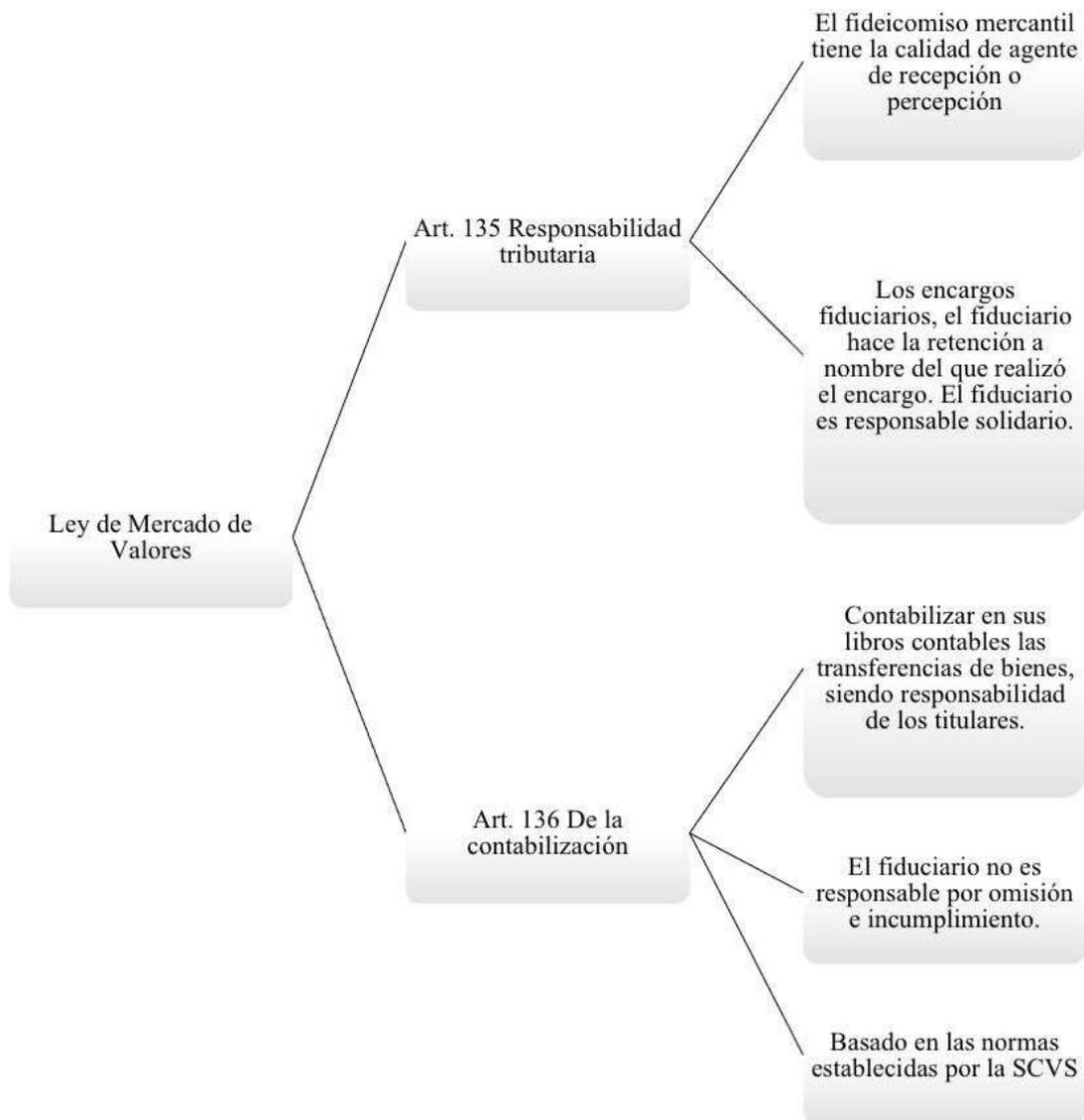


*Nota.* Adaptado de *Propuesta metodológica para el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil*, p. 32, Tesis de pregrado, por Intriago y Pineda (2019)

Sobre la representación legal del fideicomiso, el artículo 119 explica que ya colocados los negocios fiduciarios, quien se encarga de responder por él es la fiduciaria porque legalmente ejerce la representación ante terceros para la ejecución de procedimientos, acciones y trámites que sirvan para proteger los bienes fideicomitidos. El artículo 121 señala que las ventajas de los bienes fideicomitidos es que son inembargables por parte de acreedores, salvo que se haya colocado su aceptación mediante contrato. Los derechos del constituyente se exponen en el artículo 126 en donde se vuelve a mencionar la importancia de hacerlos constar en el contrato del fideicomiso. Finalmente, la responsabilidad tributaria y de contabilización responde a los artículos 135 y 136 que se muestran esquematizados en la figura 7:

**Figura 7**

*De la responsabilidad financiera y fiscal.*



*Nota.* Adaptado de *Propuesta metodológica para el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil*, p. 32, Tesis de pregrado, por Intriago y Pineda (2019)

***Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil.***

De acuerdo con el Registro Oficial 249 (2014) se establece en la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil en su artículo 53, que en el sector financiero las bancos y financieras pueden constituir fideicomisos mercantiles de garantía cuando se destinen para respaldar operaciones crediticias para la adquisición de vivienda, desarrollo de proyectos de construcción e inmobiliarios, cuando se destinen para financiar la infraestructura, las inversiones del Estado, créditos sindicados y productivos, demás, según lo regule la Junta Bancaria, prohibiéndose aquellos fideicomisos que se constituyan para créditos en donde se adquieran bienes de consumo o vehiculares.

***Ley del Régimen Tributario Interno o LRTI.***

Existen algunos impuestos, tasas y contribuciones que como toda sociedad económica deben gravar las sociedades constituidas en el Ecuador, entre las que se encuentran los fideicomisos inmobiliarios. Se pueden mencionar los descritos en la Ley del Régimen Tributario Interno o LRTI, (2008), la cual norma el marco tributario en el país, teniendo como resultado el siguiente cuadro de impuestos gravados en fideicomisos inmobiliarios:

Tabla 1

***Impuestos gravados por tipo de fideicomiso***

Tipo de Fideicomiso	Impuestos				Hecho generador
	IVA	RTE FTE	ANT DIV	ISD	
Fideicomiso de Inmobiliario	X	X	X	X	Compra de materiales, pago de honorarios, avance de obra pago de dividendos, transferencias al exterior

*Nota.* Adaptado de *Propuesta metodológica para el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil*, p. 32, Tesis de pregrado, por Intriago y Pineda (2019)

En cuanto al IVA los contribuyentes que se definan como agentes de retención se encuentran obligados a emitir la retención del IVA de acuerdo con lo que defina el reglamento (Ley de Régimen Tributario Interno, 2008), la base del impuesto es el valor del bien o servicio incluidos otros impuestos, tasas y gastos, menos los descuentos y

las devoluciones. La tarifa es del 0% y 12%, salvo aquellas excepciones dispuestas en la ley.

De acuerdo con el Reglamento de aplicación de la LRTI (2008) en su art. 1 y 2, se define que este impuesto aplica sobre la renta percibida por personas naturales, sucesiones indivisas y sociedades en general durante el año comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre, debiendo declarar según el noveno dígito del RUC con una tarifa del 25% sobre el valor de la base imponible (Servicio de Rentas Internas, 2023). Dentro de la LRTI (2008) la norma señala en sus artículos 36, 68 y 76 las tarifas gravables, la forma de liquidación. Por otro lado, los rendimientos financieros que no se encuentran sujetos a retención por parte del negocio fiduciario se encuentran estipulados en el art. 109 del Reglamento de aplicación de la LRTI, en donde se pueden señalar intereses pagados en libretas de ahorros, rendimientos por depósitos a plazo fijo, inversiones en valores de renta fija.

Pero, existen algunos aspectos adicionales que se deben considerar los cuales se exponen en la figura 8:

### Figura 8

*Exenciones.*



*Nota.* Adaptado de *Propuesta metodológica para el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil*, p. 32, Tesis de pregrado, por Intriago y Pineda (2019)

### ***Código Orgánico Monetario y Financiero.***

El Código Orgánico Monetario y Financiero (2014) es una normativa que se encarga de regular los sistemas monetarios y los regímenes de valores y seguros en el país. La Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera sobre el tratamiento de los fideicomisos establece en el artículo 27, que se deben cumplir con las funciones específicas de la Ley de Mercado de Valores sobre la constitución, operación y liquidación de fondos y negocios fiduciarios en el país; y en el artículo 34, la regulación de la gestión fiduciaria en el sector público. El Capítulo 3, disposiciones comunes para el sistema financiero nacional, en el artículo 238 define sobre las obligaciones y prohibiciones del accionista, que responden a la liquidez de la entidad de acuerdo con la participación de sus acciones. Dentro del artículo 256 establece las prohibiciones para que una persona ejerza la condición de accionista de sociedades mercantiles, de acuerdo con su propiedad patrimonial.

### ***Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.***

El código que expidió el Consejo Nacional de Valores (2014), establece en el Capítulo I, Título I, artículo 2 sobre las Administradoras de fondos y fideicomisos, así como los fondos de inversión deben estar inscritos en el Registro del Mercado de Valores obligatoriamente. Para el efecto, se requiere la presentación de una Declaración juramentada ante un Notario Público en donde se especifique que no existe sentencia de condena, pago de obligaciones a entidades financieras, obligaciones tributarias, insolvencia, o sanciones por remoción de cargo en instituciones públicas. También señala que se debe adjuntar una hoja de vida enfatizando los estudios y experiencia adquiridos durante la administración, dirección o representación, soportado con los documentos correspondientes.

Dentro del artículo 14, se menciona que las administradoras no deben emplear bienes para actividades no contempladas en los contratos fiduciarios. El artículo 6, establece que la Administradora de fondos y fideicomisos que participen como agentes de manejo en titularización se obligan a actualizar sus manuales operativos internos, soportando su infraestructura técnica y recursos para su actividad. Además, el artículo 30, trata acerca de las administradoras de fondos y fideicomisos, mencionando que es necesario que las fiduciarias adopten sistemas de control interno

por medio de los que se administren riesgos favorablemente, por lo que se recomienda la realización de un análisis de riesgo y para revelarlo a sus clientes, de la misma manera diseñar los mecanismos correspondientes para el monitoreo y mitigación de dichos riesgos.

A lo largo del Capítulo III, menciona a las calificadoras de riesgos, principalmente en el artículo 14 de la Sección cuatro, en donde se define que los fideicomisos de titularización necesitan los servicios de calificación de riesgos, en donde el emisor explica la posición competitiva en el mercado de la empresa, tanto en aspectos cuantitativos y cualitativos. En el artículo 20, se trata sobre la titularización de carteras de crédito, estableciendo que se requiere de un análisis del riesgo, basándose en los flujos futuros de la cartera que se titularizará. Mientras que el artículo 26, define los tipos de calificación existentes, que evalúan el patrimonio autónomo. Estas calificaciones de acuerdo con el artículo 27, pueden representarse con signos (+) y (-) según si puede subir o no en un lapso de administración.

En el Libro II, Título XIII, Capítulo I, Sección II y III desde los artículos 6 al 9 manifiesta que los fideicomisos mercantiles que realicen procesos de titularización, inversión con adherentes, inmobiliarios, proyectos inmobiliarios con financiamiento de terceros, negocios fiduciarios donde participe el sector público como constituyente o beneficiario, así como también aquellos fideicomisos donde su patrimonio contenga recursos públicos o que se pronostique la posibilidad serán inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores. Su solicitud será presentada en un plazo no mayor de 15 días por parte de la Fiduciaria a partir de la constitución del negocio fiduciario, a la misma se adjuntará copia de la escritura pública del contrato y una ficha registral. Para mantener la inscripción la Fiduciaria presenta a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros la siguiente información:

Tabla 2

*Requisitos para mantener inscripción de negocios fiduciarios*

Periodicidad	Requisitos
Anual	Presentación máxima: 30 de abril del año siguiente Estados Financieros auditados Copia de información de rendición de cuentas con sustento de constituyentes o beneficiarios
Mensual	Presentación máxima: día 15 de mes Posterior Estados Financieros de cada uno de los negocios fiduciarios certificados por representante legal y contador de la Fiduciaria Nómina de constituyentes y beneficiarios con número de CI., pasaporte o RUC y domicilio Comisiones, honorarios y gastos incurridos en negocios fiduciarios Portafolio de inversiones para fideicomisos de inversión
Diaria	Hecho relevante o información que pueda afectar el desarrollo de los negocios fiduciarios

*Nota:* Adaptado de “Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros”, por Junta de Política y Regulación Monetaria, (2017)

La Superintendencia de Bancos y Seguros; la Junta Bancaria; el Directorio del BCE; la Junta de Regulación del SFPS; el Consejo Nacional de Valores; la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, (2017) en su codificación de las regulaciones, artículo 4 del Libro II en el Título XIII del Capítulo I, Sección IV señala que además de lo indicado en la Ley de Mercado de Valores (2006) los contratos del negocio fiduciario deben contener claramente el objeto del negocio y su finalidad, las instrucciones, la información de quienes intervienen en el proceso, el detalle de los bienes y características de los mismos, las obligaciones y derechos de las partes, la remuneración por la administración del fideicomiso, las formas de transferencia de los activos, así como las circunstancias sobre las que se liquidará el contrato. También se

incluyen los órganos del negocio fiduciario, los gastos que se contemplan y los parámetros para la rendición de cuentas tanto en la periodicidad y forma.

Los fideicomisos mercantiles a más de encontrarse obligados a inscribirse en el catastro deben contratar los servicios de un auditor externo, salvo aquellos en donde los constituyentes o beneficiarios son entidades del sector público, principalmente porque reciben recursos de promitentes compradores, constituyentes adherentes y los términos de operación se describen en el contrato. De acuerdo con la modalidad del negocio fiduciario, el período de auditoría será el siguiente:

Tabla 3

*Periodo de auditoría externa según el tipo de fideicomiso.*

Tipo de fideicomiso		Periodo de auditoría
Fideicomiso Mercantil	Inmobiliario y	Desde el año de la constitución del fideicomiso
Fideicomiso Mercantil	relacionados con	mercantil hasta los estados financieros del año de
proyectos Inmobiliarios	cuyo financiamiento	la terminación del contrato.
provenza de terceros		

*Nota:* Adaptado de “Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros”, por Junta de Política y Regulación Monetaria (2017).

***Código orgánico de organización territorial autonomía y descentralización.***

De acuerdo con el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, (2010) de acuerdo con el art. 536 señala que se encuentran exonerados del pago de este impuesto inclusive el de plusvalía aquellas transferencias de dominio de bienes inmuebles cuya finalidad es la constitución de un fideicomiso mercantil (p. 149). Como es el caso de los fideicomisos inmobiliarios, una vez que el constituyente transfiere la propiedad a favor del patrimonio autónomo del fideicomiso se entiende que esta no es ni onerosa ni gratuita porque no genera un provecho económico al constituyente ni a la fiduciaria. Esta exención se amplía para los casos de restitución de dominio cuando se han incumplido los términos del contrato; ya sea por casos fortuitos, de fuerza mayor y otros aspectos contractuales.

Sin embargo, en el art. 527, se señala que son objeto del impuesto aquellas transferencias gratuitas y onerosas dadas por el fiduciario a favor de los beneficiarios en cumplimiento con las finalidades del contrato de fideicomiso mercantil (COOTAD, 2010, p. 145), siendo el sujeto activo el municipio o GAD en donde se encuentre el

bien inmueble; mientras que los sujetos pasivos son las personas o sociedades que fungen como beneficiarios del contrato de fideicomiso mercantil, siendo la tarifa vigente el 1% sobre el valor mayor entre el avalúo catastral y el precio de venta.

También señala sobre el Impuesto de Patentes Municipales y Metropolitanas en su 9na sección, artículo 547, que los sujetos pasivos son las personas naturales, jurídicas y sociedades; ya sean, nacionales o extranjeras que ejerzan sus actividades de manera permanente en el territorio ecuatoriano y los activos son los municipios o GAD's. Hay que tener en consideración que la base del cálculo es el patrimonio del sujeto pasivo al que se le aplica la tarifa impuesta en la ordenanza municipal del cantón donde se desarrolle el negocio y, en el caso en el que se generen pérdidas este valor se reduce a la mitad. Además, hay recordar que los fideicomisos de garantía y de administración como no producen bienes o servicios se encuentran exentos del pago de este impuesto.

### Marco Normativo

Como se ha explicado anteriormente, los fideicomisos inmobiliarios pueden ser integrales, de tesorería y de preventa. De acuerdo con las necesidades y especificaciones contractuales que miden el alcance que tienen cada uno de ellos se tiene la obligatoriedad de presentar los siguientes estados financieros:

Tabla 4

#### *Estados financieros aplicables por tipo de fideicomiso inmobiliario*

Fideicomiso	Estado de Situación Financiera	Estado de Resultado Integral	Estado de Cambios en el Patrimonio	Estado de Flujo de Efectivo
<b>Inmobiliarios</b>				
Construye y transfiere al Constituyente para la venta	✓	✗	✗	✓
Construye y vende	✓	✓	✓	✓
Construye y transfiere para su uso	✓	✗	✓	✓

*Nota.* Adaptado de *Propuesta metodológica para el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil*, Tesis de pregrado, por Intriago y Pineda (2019).

De acuerdo con Mantilla (2018) las Normas Internacionales de Información Financiera no especifican exclusivamente de qué manera se debe aplicar el marco normativo en los fideicomisos inmobiliarios. Sin embargo, es claro que el criterio contable debe basarse en los principios contables generalmente aceptados, según sea el objeto del negocio fiduciario:

Tabla 5

*Marco conceptual del fideicomiso inmobiliario*

Fideicomiso	NIIF principales a aplicar
Inmobiliarios:	NIC 1, NIC 2, NIC 7, NIC 8, NIC 23, NIC 24, NIC 38, NIIF 9, NIIF 15

*Nota.* Adaptado de *Propuesta metodológica para el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil*, Tesis de pregrado, por Intriago y Pineda (2019)

**NIC 1 Presentación de Estados Financieros.** Tratan del marco conceptual sobre el que se deben elaborar y emitir los estados financieros, así como los lineamientos a seguir para contar con la estructura y contenido mínimo a fin de que se presente de manera uniforme la información contable, de acuerdo con los principios de devengado e importancia relativa (Normas Internacionales de Información Financiera, 2019).

**NIC 2 Inventarios.** Define el tratamiento de la cuenta inventarios; por medio del costo o valor neto de realización, cualquiera de ellos que sea el menor, reconociendo el gasto originado por este concepto. Incluyen los valores por compras y transformación de productos (la mano de obra y costos indirectos), así como las inversiones en las que se incurran para comercializar dichos bienes o servicios. Se debe aplicar como método de valuación el costo promedio ponderado, reconociendo el costo en el período en el cual se registra la venta y el reconocimiento del ingreso. En cuanto a las provisiones por ajuste del VNR estas deben asumirse como gastos del período; mientras que las reversiones del incremento del VNR se reconocen como una disminución del costo de ventas en el ejercicio en el que se dan (Normas Internacionales de Información Financiera, 2019).

**NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.** Se refiere a los distintos movimientos de efectivo y sus equivalentes durante un ejercicio contable. Existiendo dos métodos

para realizarlo, ya sea de manera directa o indirecta, pero clasificando todos los ingresos y egresos de acuerdo con el origen de operación, si son inversiones o financiamiento (Normas Internacionales de Información Financiera, 2019).

**NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.** Trata acerca del criterio con el cual se establecen las políticas dentro de la organización, así como el tratamiento contable y los cambios que pueden darse que deben ser revelados. La base de estas son las Normas e Interpretaciones del IASB, ya que, si no hay una norma de aplicación directa, entonces es necesario que se apege a las guías de las NIIF. En el caso de presentarse errores significativos, estos deben enmendarse retroactivamente con la reformulación de los importes del ejercicio anterior o en el estado de situación financiera de apertura del período siguiente (Normas Internacionales de Información Financiera, 2019).

**NIC 12 Impuesto a las Ganancias.** En el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos corrientes, se presenta el cálculo de tasas aplicables al período; pero, se presentan como partidas no corrientes dentro de los estados de situación financiera. En el caso de los fideicomisos inmobiliarios, las pérdidas acumuladas desde la constitución serán amortizables hasta cinco años, dando paso a un impuesto diferido (Normas Internacionales de Información Financiera, 2019).

**NIC 23 Costos por Préstamos.** En el caso de que se estimen costos por transacciones o préstamos, cuando sean atribuibles a la construcción de activos cualificados serán capitalizables como mayor costo del activo, si es que se espera recibir beneficios económicos futuros y puedan ser medidos de manera fiable. Mientras que los costos adicionales dados por las transacciones se reconocerán como un gasto del ejercicio (Normas Internacionales de Información Financiera, 2019).

**NIC 38 Activos Intangibles.** Se enfoca en establecer de qué manera se tratan los activos intangibles de una entidad, bien si los adquiere o si los desarrolla, siempre que se puedan generar beneficios económicos futuros, entonces se determinará el costo fiable, una vez que se clasifiquen en los que tienen una vida indefinida y los que no. Su contabilización se da según el criterio del método del costo o revaluación (Normas Internacionales de Información Financiera, 2019).

**NIIF 9 Instrumentos Financieros.** Define los principios relacionados a los activos financieros, con la finalidad de presentar información útil y relevante para que

los usuarios de la información financiera puedan tomar decisiones oportunas. Esta norma presenta tres capítulos para el reconocimiento, la medición, el deterioro en el valor de los activos financieros e instrumentos financieros de cobertura (Normas Internacionales de Información Financiera, 2019).

**NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.** Se enfoca en el tratamiento para reconocer los ingresos provenientes de contratos con clientes por medio de la aplicación de cinco pasos entre los que se especifica que ese debe identificar los contratos con clientes, las obligaciones de desempeño en el contrato, determinar el precio de la transacción, asignar el precio de las obligaciones del contrato y reconocer el ingreso a medida que se satisfagan las obligaciones de desempeño (Normas Internacionales de Información Financiera, 2019).

### **Marco Teórico**

#### *La teoría contable.*

De acuerdo con Julio Benjamín Salomón (2021) una teoría puede concebirse como el saber especulativo acerca de un tema. En el contexto generalizado y racional la Teoría Contable es el conjunto de aquellas conceptualizaciones o conocimientos científicos que sirven como marco de referencia para la práctica de la profesión contable, incluyendo fundamentos, objetivos, atributos, condiciones, normas y reglas de procedimiento. De la misma manera, el ejercicio de la teoría pone de manifiesto la generación de la actualización o de la creación de nuevos conocimientos; siendo su principal problemática el dominio del discurso contable según la naturaleza y relación de la Contabilidad con otras disciplinas, así como el uso de los sistemas contables, la medición y registro, así como los actores dentro de la actividad.

En este sentido, la base para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera es la Contabilidad. Por lo tanto, la Teoría Contable según Castro (2016) se relaciona con el estructuralismo; que consiste en un sistema de elementos interdependientes que actúan sobre el marco legal a fin de transformar constantemente la normativa. Sus principales características se enfocan en el desarrollo del pensamiento contable porque cada vez que surgen nuevos conocimientos con relevancia científica, se dejan de lado otras. Así mismo, observa la estructura contable; es decir las normas y principios de la ecuación “Activo – Pasivo

= Patrimonio”, finalmente; es dinámica porque busca resolver problemas futuros (Castro, 2016). Sin embargo, no es la única orientación que se le ha dado a la contabilidad.

La escuela europea desde su aparición ha tomado como referente las corrientes hacendalista, controlista, reditualista y patrimonialista. En el caso de la corriente hacendalista, se basa en Paccioli que señaló a la contabilidad como el arte que permite el manejo de las cuentas de cualquier negocio, fin de que se garanticen ante terceros. La científica se basa en lo manifestado por Cerboni que señaló a la contabilidad como. Una disciplina que estudia leyes y la aplicación de estas. En cuanto a la corriente controlista tiene como referente a Besta quien señaló que las cuentas no son abiertas a personas; más bien a valores económicos, por lo que el objeto de la contabilidad consiste en el control económico según sea la naturaleza del negocio. Por otro lado, la reditualista tiene entre sus exponentes a Servel Pray, Ronald Edwards y Henry Norglen quienes explicaron que la contabilidad tiene como objeto revelar los resultados económicos de la inversión que se hace en una empresa. Finalmente, las corrientes patrimonialistas indican que la contabilidad consiste en la ciencia mediante la cual se estudia e interpreta los cambios en el patrimonio (Castro, 2016).

En la escuela anglosajona o norteamericana, define algunas de las teorías contables tales como la de la propiedad y la de entidad, siendo la más importante aquella que explica que la empresa es independiente de sus dueños y que su contabilidad debe ser manejada por separado. Aquí se formula la ecuación contable como  $\text{Activo} = \text{Pasivo} + \text{Patrimonio Neto}$ , en donde se fija la participación de terceros y de los dueños que financian los bienes patrimoniales de la empresa. Pero, existen muchas otras escuelas contables como la de ganancia líquida que aplicaba la teoría del costo de reposición, del precio de venta y del valor actual, teniendo como referentes a Patón y Littleton quienes expresaron que el costo histórico es el método adecuado de valoración, dándole más importancia al ajuste de los estados financieros. Esta última escuela indicó que la contabilidad no solo es disciplina; sino, práctica y fuente de información siempre que los datos sean pertinentes, verificables, cuantificables, comparables, comprensibles, válidos, neutrales, veraces y útiles para la toma de decisiones de la alta dirección (Castro, 2016).

Por último, se tienen tres escuelas, la primera de ellas es la ética que se dirige exclusivamente a quienes se encargan de elaborar y emitir los estados financieros, porque se enfoca en la moral del profesional que debe apegarse a la verdad, claridad e imparcialidad. Le sigue la escuela sociológica que busca medir el impacto económico y social a nivel global de las operaciones de las empresas y la escuela inductiva y deductiva que tiene su enfoque en la construcción y desarrollo de otras teorías mediante la producción académica sobre los estados financieros, el marco contable de aplicación, la metodología utilizada, el marco de referencia, los términos y principios así como los sistemas contables y codificación de reglas (Castro, 2016).

De allí que las normas contables constituyen el marco conceptual para la preparación y presentación de los reportes financieros para los usuarios externos, pues reúne los fundamentos conceptuales sobre los que se ejecuta la práctica para darle racionalidad a las normas y resolver situaciones que no necesariamente se encuentran previstas en ellas, ayudando a los organismos normalizadores en la interpretación de la información, así como a los profesionales de la auditoría a formarse una opinión para identificar si los estados financieros se prepararon de conformidad con las normas vigentes.

#### ***Teoría de la partida doble.***

El análisis de Fray Luca Paccioli tuvo como resultado la teoría denominada de la Partida Doble, que se basa en una conjunción matemática que demuestra que no existe debe sin haber; es decir, que el total de los débitos será igual a los créditos, pues lo ingresado debe egresar del mismo patrimonio. El desarrollo de esta teoría se dio en 1494 dentro del libro *La suma aritmética, geometría y proporcionalidad*, en donde se mencionó conceptualmente por primera vez mediante una técnica racional, científica y contable en donde se destacan los algoritmos matemáticos asociados a la realidad operacional de las sociedades. De la misma forma, el autor Efrén Danilo Ariza argumentó que la metodología de Paccioli recoge la práctica de la contabilidad, así como parte de los principios que forman parte de la partida doble de manera implícita (Castro, 2016).

Según Covellec (2001) la Partida Doble es una de las técnicas comerciales más antiguas, pues se destina a registrar las transacciones económicas que ha realizado una organización o comerciante, constituyendo la base para la presentación de la

información financiera que permite conocer tanto a usuarios internos como externos la situación real de la empresa. Su uso busca tener el control práctico y eficaz de las cuentas contables, según las regulaciones y normativas vigentes para que la información sea entendible y comparable con otras empresas del mismo sector o similares.

Su funcionamiento nace de que todo hecho económico tiene su origen en otro hecho de igual valor, pero de naturaleza contraria, ya que se registran dos veces; a manera de débito y de crédito. Se realiza a base de asientos o contabilizaciones en los cuales se registra la operación en términos económicos, afectando a dos realidades de la organización el origen y el destino de los recursos. Dichas realidades que representan un valor monetario, se denominan cuentas contables, que pueden ser de activo, de pasivo, de patrimonio, de ingresos o de gastos.

Las cuentas del activo que constituyen los bienes o propiedades de la empresa disponibles para ejecución de las actividades; estos pueden ser corrientes o no corrientes. También están las cuentas del pasivo que corresponden a las obligaciones de la entidad y el patrimonio que es el saldo entre el activo y pasivo. Además, las cuentas de ingresos que son los beneficios obtenidos por la explotación económica de los activos y los gastos que involucran las compras que se requieren para generar dichos ingresos.

Se pueden señalar algunos de los principios que rigen la partida doble, como por ejemplo “no hay debe sin haber”, lo que significa que los recursos no aparecen por sí solos ya que deben provenir de algún sitio; “todo lo que entra debe ser igual a lo que sale”, que se refiere al equilibrio de la ecuación patrimonial; las pérdidas se debitan y las ganancias se acreditan; los movimientos no afectan cuentas de una misma naturaleza; en una cuenta se registra en su débito y en la otra cuenta en el crédito.

## Capítulo III. Metodología de la Investigación

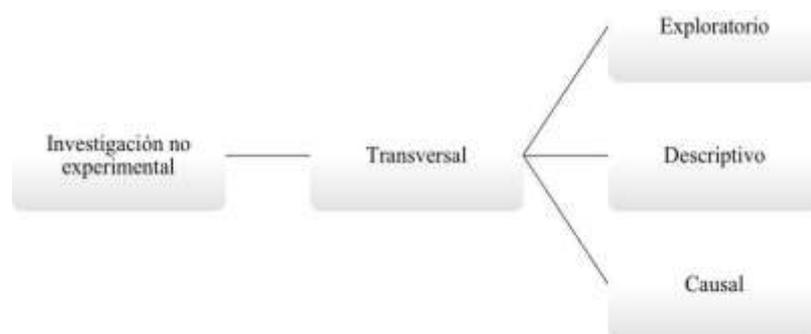
### Diseño Metodológico

De acuerdo con Hernández y Mendoza (2018) el diseño de la investigación consiste en la selección de estrategias que permiten obtener la información necesaria sobre un tema en particular. Es decir, son los pasos que siguió el investigador a fin de conocer la problemática y plantear posibles soluciones. En este sentido, aunque existen algunos diseños metodológicos, el que más se ajusta al análisis de la NIIF 15 sobre el reconocimiento de ingresos por contratos de clientes aplicado a Fideicomisos Inmobiliarios fue el no experimental, el cual consistió en la revisión teórica de las variables con la finalidad de estudiarlas sin necesidad de manipularlas; más bien, se observaron en su ambiente natural para analizarlas. Además, se puede decir que fue transversal porque se recolectó la información en un solo momento con el propósito de describir las variables, evaluar la situación o el contexto y analizar la interrelación que tenían dando una idea de cómo sucedieron los eventos.

Como se observa en la figura 9 el diseño no experimental de tipo transversal presenta un alcance exploratorio, descriptivo y causal, debido a que se responde a cómo se presentan las variables en un contexto específico.

#### Figura 9

*Alcance de la investigación no experimental transversal*



*Nota.* Adaptado de *Metodología de la investigación: Las rutas cualitativa, cuantitativa y mixta*, p. 177, por Hernández y Mendoza, (2018).

El estudio transversal exploratorio estudia las variables en un contexto específico, formando una idea clara de la situación y recolectando la información por una sola vez. Esto implica que el investigador revise teorías, se reúna con la población involucrada en el problema y obtenga datos relevantes acerca de cómo sucede el

fenómeno de manera directa. Asimismo, es transversal descriptivo debido a que indaga el estado de las variables en el ambiente natural en un tiempo único. Finalmente, es transversal causal porque busca interpretar la relación causa – efecto (Hernández y Mendoza, 2018). El uso de estas modalidades del diseño transversal permitió definir en primer lugar de qué se trata el fideicomiso inmobiliario, cómo se reconocen los ingresos y la manera correcta de aplicar la NIIF 15 desde la perspectiva de especialistas contables.

### **Tipo de Investigación**

Los tipos de investigación son las maneras en las que se procesará la información; por lo tanto, se consideran para la aplicación de la NIIF 15 sobre Ingresos por contratos de clientes en Fideicomisos Inmobiliarios, las siguientes:

#### ***Documental.***

Según Guerrero (2015) la investigación documental es aquella que aborda un tema específico, organizando y sistematizando información coherente. Esta es una de las técnicas que recolectan, recopilan y seleccionan escritos o elementos audiovisuales elaborado por otros autores ya sea para revistas, libros, grabaciones, filmaciones, periódicos, artículos resultados de investigaciones, memorias de eventos, entre otros. Se encuentra acompañada de la observación, puesto que se revisan las fuentes secundarias proporcionando una visión panorámica desde múltiples fuentes dispersas (Barraza, 2018).

Según Uriarte (2020) los pasos a seguir para aplicar este tipo de investigación es en primer lugar armar fuentes de selección sobre el tema a tratar; revisar y descartar aquellos que no son muy útiles; cotejar, comparar y organizar el material a fin de contar con suficientes citas y referencias que sustenten las teorías para posteriormente elaborar una propia interpretación y conclusión con respecto al contenido. En este sentido, se ha seleccionado una serie de documentos relacionados a la aplicación de la norma contable en los negocios fiduciarios del sector inmobiliario.

#### ***Histórica.***

Sánchez y Murillo (2021) señalaron que la investigación histórica es clave para comprender y reflexionar acerca de una problemática, resaltando los conceptos y comprendiendo las relaciones existentes con la memoria (De Almeida, 2016). En otras

palabras, es el esfuerzo que se ejecuta para establecer de qué manera ocurrieron los sucesos para determinar posibles respuestas a los eventos. Para su aplicación, el investigador debe establecer el problema y sus limitaciones formulando algunas preguntas para precisar causas y consecuencias (Grajales, 2002). En la presente investigación, se enfoca en analizar la aplicación del reconocimiento de ingresos en los estados financieros de Fideicomisos Inmobiliarios según la NIIF 15.

### **Enfoque de Investigación**

En lo que respecta al enfoque de la investigación, este comprende la ruta con la cual se tomó la problemática y se la analizó, por lo que en este caso fue el cualitativo. Hernández y Mendoza (2018) mencionaron que el enfoque cualitativo busca comprender los fenómenos a través de la exploración de las perspectivas de quienes se encuentran involucrados en su ambiente natural y en relación con el contexto de estudio. Por otro lado, el alcance de esta ruta permite explicar los vínculos entre conceptos o fenómenos. Uno de sus objetivos es la interpretación a partir de las experiencias individuales de la población, sin controlar a las variables y sin la necesidad de reducir los datos únicamente a valores numéricos.

### **Operacionalización de las Variables**

La operacionalización de las variables es la conversión de teorías a indicadores que sean verificables o medibles, fundamentadas en su conceptualización hasta transitar a sus dimensiones o componentes, luego a los indicadores y finalmente a los ítems o reactivos y sus categorías (Hernández y Mendoza, 2018). En la tabla 6 se expone la operacionalización de las variables de investigación:

Tabla 6

*Operacionalización de las variables de investigación*

Variables		Conceptualización	Dimensión	Indicadores
Independiente	Fideicomisos	Negocio jurídico en el que intervienen el fiduciante, fiduciario y beneficiario o fideicomisario.	Sector inmobiliario	Objeto del negocio fiduciario
Dependiente	Ingresos	Incremento de los activos o disminución de pasivos de una empresa a lo largo del proceso contable.	Reconocimiento según NIIF	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Identificación contrato</li> <li>2. Identificación d obligación</li> <li>3. Precio transacción</li> <li>4. Valor de obligación</li> <li>5. Reconocimiento ingreso</li> </ol>

**Instrumentación**

En cuanto a la instrumentación, Hernández y Mendoza (2018) sugieren que los estudios cualitativos utilizan cuestionarios que contienen preguntas congruentes a las variables de estudio y relacionadas al planteamiento del problema. En este sentido, los cuestionarios para entrevistas generalmente son abiertas, pero delimitan y facilitan la comprensión de las interrogantes, proporcionando información más amplia. Se aplican en situaciones en las que se busca profundizar el tema problemático; sin embargo, tienen como desventaja su difícil codificación, clasificación y preparación del análisis o se llegan las respuestas pueden sesgarse.

**Validez y Confiabilidad**

En cuanto a la validez y la confiabilidad del estudio, este se enfoca a la eficiencia de la herramienta de recolección de datos, puesto que refleja el nivel en el que el instrumento mide las variables, demostrándose como un reflejo del concepto abstracto por medio de los indicadores (Hernández y Mendoza, 2018). La fiabilidad es el grado en el que los resultados de un instrumento se vuelven consistentes y la validez de los expertos aportan al análisis del tema de interés.

## Población

Según Hernández et al. (2014) la población es el conjunto de todos los casos que tienen características comunes, por lo que es posible estudiarlos de manera colectiva o individual. Aquellos factores comunes se darán de acuerdo con el sitio, contenido y tiempo que dure la investigación, teniendo una delimitación según los objetivos y razones prácticas. Los autores sugieren que su selección es una de las partes más importantes del proceso investigativo, puesto que de estas unidades se obtienen los datos que permiten conocer a profundidad la problemática. En el caso de este estudio, se tiene como población a las empresas fiduciarias que según la Asociación Administradoras de Fondos y Fideicomisos (2022) a diciembre de ese período en el país sumaron 29 entidades, que son las que se mencionan en la tabla 7:

Tabla 7

### *Población*

<b>Empresas Administradoras de Fondos y Fideicomisos</b>	
Admunifondos	Fiduecuador
Afp Genesis	Fiduhope
Afpv	Fidunegocios
Analyticafunds	Fidupacifico
Anefi	Futurfid
Arafisa	Generatrust
Cfn	Gestion Fiduciaria
Cnfps*	Heimdal Trust
Cth	Icm-Integra
Enlacefondos	Latintrust
Fides Trust	Laude S.A
Fideval	Plusfondos
Fiduatlantida	Trust Fiduciaria
Fiducia	Vanguardia
	Zion

*Nota.* Información tomada de las *Estadísticas AAFPE*, por Superintendencia de Compañías Valores y Seguros del Ecuador, Portal de Información, Catastro público, Estados Financieros.

## **Muestra**

La muestra es una representación significativa de la población (Hernández et al., 2014). En las investigaciones de tipo cualitativo lo conforman la agrupación de personas, sucesos o eventos del que se recolecta información, aunque el total de la selección de casos puede diferir a los considerados al inicio del estudio, pudiendo agregar aquellos no contemplados o excluyendo otros. Se requiere que la muestra se determine durante o después de la inmersión en la problemática, se ajuste dependiendo de la necesidad del investigador, no es probabilística, no generaliza resultados más bien profundiza el análisis del tema.

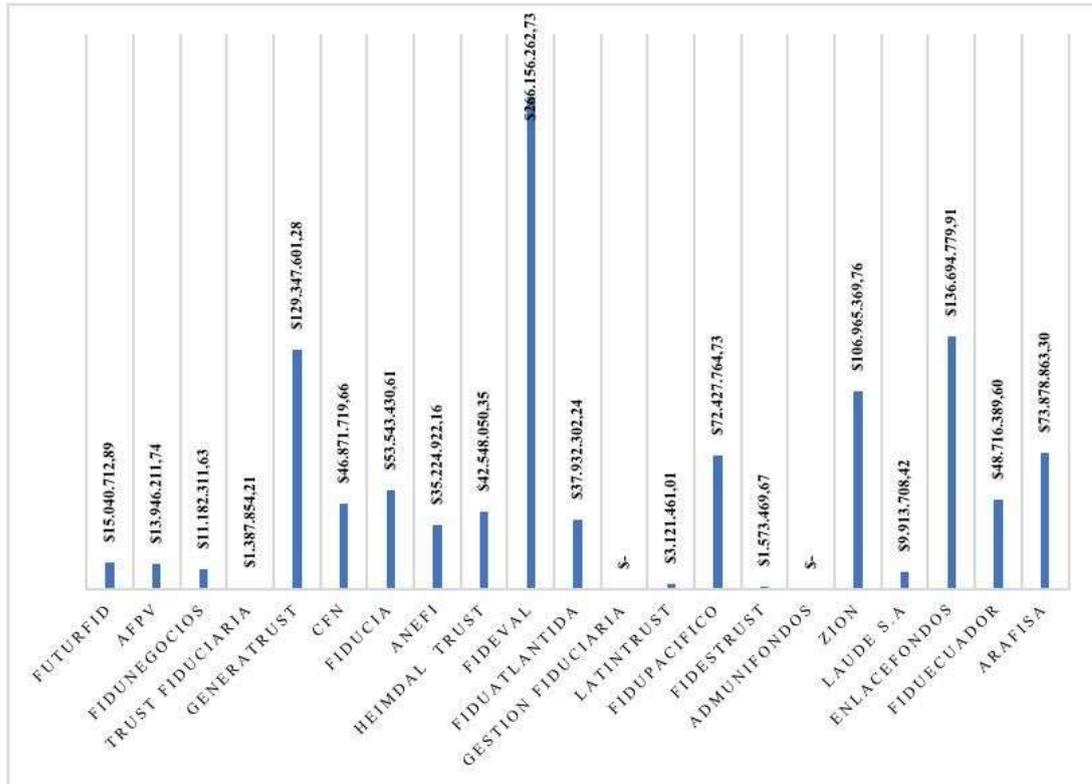
De la misma forma, Hernández y Mendoza (2018) señalaron que en este enfoque los elementos muestrales se buscan de manera directa, sin utilizar las probabilidades; más bien son propositivas porque el investigador guía a quienes intervienen con un propósito específico. Existen algunos tipos de muestreos que pudieran ser aplicados, los mismos que se exponen a continuación:

Hernández y Mendoza (2018) indicaron que en ciertos estudios se requieren las opiniones de expertos en el tema analizado; principalmente, en las investigaciones exploratorias con la finalidad de que se formulen hipótesis en el futuro. Por otro lado, también están las muestras por conveniencia en donde el investigador obtiene la información directa de quienes, a su criterio, puedan aportar de manera relevante a entender la problemática, aunque suele seleccionarse cuando no se tiene acceso a quienes se ha considerado en un inicio. Otro tipo de muestreo es el teórico o conceptual, en donde el investigador busca algunos de los conceptos que sirvan para comprender el tema en estudio, eligiendo las unidades muestrales que tengan atributos que permitan contribuir a la formulación de nuevas teorías.

Para interpretar la forma en la que se aplica la NIIF 15 Ingresos por contratos de clientes en los Fideicomisos Inmobiliarios, este estudio se centrará en los 19 negocios inmobiliarios, cuyo monto patrimonial se expone en la siguiente figura 10:

**Figura 10**

*Fideicomisos Inmobiliarios en el Ecuador*



*Nota.* Información tomada de las *Estadísticas AAFPE*, por Superintendencia de Compañías Valores y Seguros del Ecuador, Portal de Información, Catastro público, Estados Financieros.

## Capítulo IV. Análisis y Discusión

### Recolección y Registro de datos

Mediante el cuestionario del apéndice A, se consultó a tres profesionales de la Contaduría en el Ecuador que cumplieran con el título en Contaduría Pública Autorizada, egresar o contar con el título de cuarto nivel y tener amplia experiencia en el tratamiento de las Normas Internacionales de Información Financiera, en donde se obtuvieron los siguientes entrevistados:

Tabla 8

#### *Perfil de entrevistados*

No.	Cargo	Educación Superior (Tercer nivel)	Educación Superior (Cuarto nivel)	Experiencia
1	Assurance Senior Manager en firma auditora	Ingeniero en Contabilidad y Auditoría por la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil	Maestrante egresado de Finanzas y Economía Empresarial de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil	Experto en NIIF certificado por Association of Chartered Certified Accountants. 10 años de Carrera profesional en PwC
2	Contador en empresa Automotriz	Contaduría Pública Autorizada por la Universidad de Guayaquil	Maestría en Administración de Empresas con mención en Gestión de Proyectos por la Universidad Politécnica Salesiana	10 años como Contadora independiente y en relación de dependencia.
3	Gerente de Contabilidad de una entidad bancaria de Guayaquil	Contaduría Pública Autorizada por la Universidad de Guayaquil	Maestría en Contabilidad y Finanzas con mención en Gerencia y Planeamiento Tributario por la UEES	13 años de Carrera profesional en PwC. Actualmente dirige un departamento contable.

Como consecuencia de la aplicación del cuestionario se han resumido sus respuestas en la siguiente matriz de resultados:

Tabla 9

*Resultados de las entrevistas*

Entrevistados	1. ¿Cuál es la finalidad de la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera 15 – Ingresos por contratos de clientes?	2. ¿De qué manera se mide el impacto en la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera 15 – Ingresos por contratos de clientes?	3. En Fideicomisos Inmobiliarios Integrales ¿Qué aspectos se deben considerar al aplicar la norma?	4. En Fideicomisos Inmobiliarios de Tesorería ¿Qué aspectos se deben considerar al aplicar la norma?	5. En Fideicomisos Inmobiliarios de Preventa ¿Qué aspectos se deben considerar al aplicar la norma?	6. ¿Qué aspectos son los más importantes a tener en cuenta con el registro de los ingresos por contratos de clientes?	7. ¿Se requiere que los Fideicomisos Inmobiliarios cuenten con políticas contables relacionadas al grado de avance de las obras?
Entrevistado 1	Identificar los valores correspondientes a los ingresos de manera adecuada sin sobreestimar las cifras.	Debería realizarse primeramente una revisión de los ingresos, de cómo están registrándose en este momento y así mismo la asociación de costos.	Que los contratos consideren la construcción, promoción y venta, porque se entendería que el negocio es entre el dueño del proyecto y el fideicomiso.	Que se considere únicamente la recaudación de fondos; ya sea por la venta de los inmuebles o de terrenos.	Que se consideren en los contratos los ingresos por la captación de nuevos compradores.	El más importante es identificar el nivel de satisfacción de la obligación de desempeño y por la cantidad que represente la contraprestación, ya que de ahí se desprende todo lo demás.	Definitivamente que sí, puesto que ya de por sí las NIIF exige el establecimiento de ciertas políticas y criterios contables que en teoría deberían aplicarse
Entrevistado 2	Reconocer los ingresos de acuerdo con su importe.	Siguiendo los cinco pasos que menciona la norma y evaluando aquellos registros que no se han realizado de manera adecuada.	Que se observe en el contrato aquellos pagos de los clientes por concepto de la compra de los inmuebles	Que los ingresos sean por la promesa de compra venta de los prominentes compradores para la ejecución del proyecto inmobiliario.	Que el ingreso se dé por concepto de la promoción y captación de interesados en la adquisición de los bienes inmuebles.	El alcance del objeto del contrato	Sí, es necesario para cualquier empresa definir las políticas contables basadas en lo dispuesto en las NIIF
Entrevistado 3	Determinar los principios aplicados para presentar información útil acerca de los ingresos de actividades ordinarias.	Se puede determinar el con el análisis de la rentabilidad y el cálculo del impuesto a la renta.	En todos los casos se sugiere hacer una revisión de los contratos para tener claro el alcance de estos y poder identificar a su vez el nivel de satisfacción de la obligación de desempeño, a fin de que se asigne un valor a la transacción y se pueda registrar el ingreso y costo asociado.			Definir qué tipo de fideicomiso inmobiliario es y cuál es su objeto de constitución	Sí, de hecho, porque se requiere tener un marco sobre el cual se registren las transacciones una vez que se comprende el giro de negocio.

## **Análisis e Interpretación de los datos**

### *Análisis de las entrevistas.*

La información proporcionada por los expertos según las consultas realizadas para la aplicación del adecuado reconocimiento de ingresos de acuerdo con la NIIF 15 - Ingresos por contratos de clientes para fideicomisos inmobiliarios presentan los siguientes resultados:

- Es necesario revisar los contratos y su objeto a fin de estimar niveles de desempeño para la definición de los valores de las transacciones.
- En cualquier modalidad de fideicomiso, ya sea integral, de tesorería o de preventiva, se deben establecer los niveles de satisfacción de la obligación de desempeño y la cantidad que represente la contraprestación.
- Todo fideicomiso inmobiliario debe contar con políticas contables basadas en lo dispuesto en las NIIF.
- Se puede estimar el impacto con el indicador de rentabilidad y el cálculo del impuesto a la renta.

Entonces, para el adecuado registro de los valores correspondientes al reconocimiento de los ingresos, es necesario hacer una revisión de la metodología propuesta por las Normas Internacionales de Información Financiera, la cual se desarrolla en el punto que sigue.

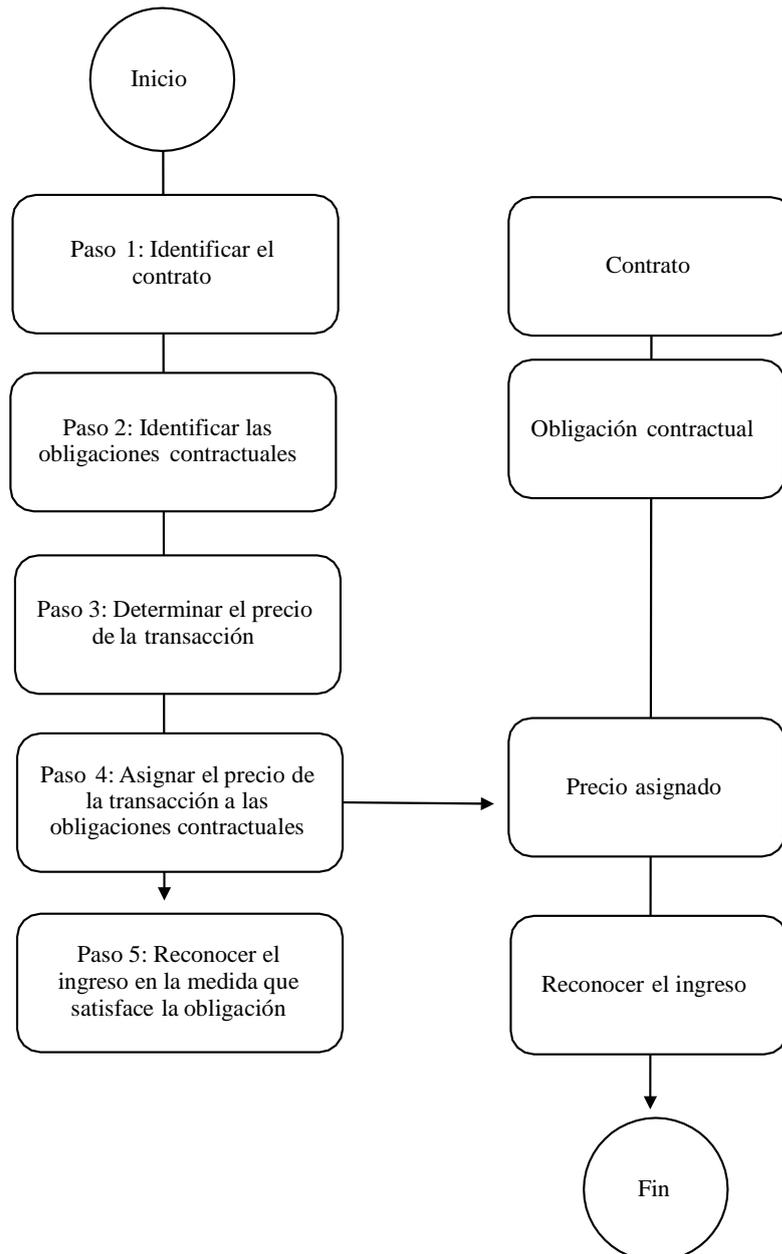
### *Análisis de la aplicación del adecuado reconocimiento de ingresos según la NIIF 15 – Ingresos por contratos de clientes para fideicomisos inmobiliarios.*

Para la aplicación del adecuado reconocimiento de los ingresos según la NIIF 15, Ingresos por contratos de clientes para fideicomisos inmobiliarios se ha tomado como ejemplo un negocio fiduciario de la ciudad de Guayaquil, cuya finalidad es de preventiva de los inmuebles. Es necesario recordar el modelo de los cinco pasos (figura 11) sugeridos por la norma, que señala que los ingresos se reconocen cuando la empresa transfiere el control de los bienes o servicios que brinda a un usuario o cliente, por el valor que la empresa cumple con sus expectativas; teniendo como premisa que, los ingresos ordinarios se reconocen en un período de tiempo cuando se refleja la realización de la obligación de desempeño que se ha descrito en el contrato.

En la siguiente figura se puede observar de qué manera inicia la metodología propuesta:

**Figura 11**

*Modelo de los cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos*



*Nota.* Adaptado de *Normas Internacionales de Información Financiera 15*, (International Accounting Standards Board (IASB), 2019).

Sin embargo, la NIIF 15 basa este modelo en un principio específico que consiste en reconocer los ingresos identificando el giro de negocio ordinario cuando se haya determinado que se ha satisfecho la transacción con el cliente para proceder a registrarlo por el valor de dicha contraprestación. Tal como se presenta en la figura:

**Figura 12**

*Principio de la NIIF 15*



*Nota.* Adaptado de *Normas Internacionales de Información Financiera 15*, (International Accounting Standards Board (IASB), 2019)

A continuación, se muestra el proceso de cada uno de los pasos aplicados a un fideicomiso inmobiliario de preventa:

**Paso 1: Identificar el contrato con un usuario.** Para ello se deben cumplir con los criterios señalados en la norma que son:

- (a) ***“...las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones”.***

Consiste en la detección del usuario del contrato; es decir, reconocer a favor de quienes se encuentran los servicios o bienes del fideicomiso. En este sentido, la norma se refiere a la relación comercial existente entre el comprador y el vendedor. Dentro del fideicomiso inmobiliario es muy común que los contratos se realicen por escrito, los cuales se denominan “Promesa de compraventa”. En estos contratos se identifican tanto el prominente vendedor (fideicomiso) y el prominente comprador (usuario o cliente); en ambos casos los intervinientes han firmado, aceptado y aprobado el contenido del acuerdo comercial, lo que lo vuelve válido para cualquier efecto.

En este sentido, las prácticas tradicionales del fideicomiso inmobiliario tomado como ejemplo obligan a los vendedores a firmar y legalizar en las notarías todas las promesas de compraventa de inmuebles con la finalidad de asegurar y garantizar las obligaciones de los prominentes compradores con el proyecto.

*(b) “...la entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir”.*

Se refiere a la necesidad de exponer en el documento contractual de manera clara los derechos de cada uno de los intervinientes en la relación comercial. Así el comprador tiene derecho a recibir el bien; mientras que el vendedor recibe una contraprestación. Tal como se muestra en la cláusula se muestra el bien que será objeto de la transferencia cuando se encuentre 100% construida.

**CUARTA: PROMESA DE COMPRA VENTA.** – Con los antecedentes antes expuestos, el FIDEICOMISO promete vender, bajo condición resolutoria, al PROMINENTE COMPRADOR, y éste último a su vez promete comprar al FIDEICOMISO, el/ los siguientes bien (es) inmuebles: **VIVIENDA: VILLA DE 2 PLANTAS, INCLUYE GARAJE Y PATIO DE HORMIGÓN, UN DORMITORIO MÁSTER CON BAÑO COMPLETO, DOS DORMITORIOS MEDIANOS CON BAÑOS INDIVIDUALES, BAÑO DE VISITAS EN PLANTA BAJA. UBICACIÓN: URBANIZACIÓN LA JOYA, ETAPA GRANATE, M6, VILLA 23, ÁREA: 91,17 m2.**

Además, las cláusulas siguientes exponen algunos puntos adicionales con respecto a las obligaciones de los prominentes compradores, tales como la forma de pago y el interés por mora; el reajuste del precio si existe una diferencia en la construcción; el plazo de construcción de la vivienda; la condición resolutoria en caso de que el proyecto no llegue a cubrir el punto de equilibrio; y, la cláusula por desistimiento o incumplimiento; en donde generalmente se estipula una multa por el valor del contrato.

*(c) “...la entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir”.*

Señala que el fideicomiso inmobiliario puede estipular pagos al contado por el monto del bien inmueble o a su vez, establecer una tabla de amortización sobre la cual

se irá desarrollando la construcción del mismo. En este caso, la venta de las casas o departamentos se realiza por medio del BIESS una vez que el propietario ha cancelado la totalidad de la entrada inicial, en donde se manejan valores fijos mensuales, para una vez terminada la vivienda se proceda a liquidar el saldo de la deuda al contado.

***(d) “...el contrato tiene fundamento comercial”.***

Esto permite que no se manipulen de manera fraudulenta los ingresos. En Ecuador, un contrato que no se encuentre debidamente registrado en una notaría no tendría validez comercial, incrementándose el riesgo de que la empresa no reciba en el futuro el importe del flujo de efectivo. Sin embargo, para el caso de los fideicomisos inmobiliarios, existe un fundamento comercial evidente ya que se define el precio, el calendario de pagos que va acorde con el tiempo de entrega del bien.

En el caso de la empresa en estudio, este factor no impacta de manera directa; puesto que las transacciones son realizadas desde la intención del prominente comprador de adquirir una vivienda o departamento, según lo estime conveniente.

***(e) “...es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento”.***

Se refiere al manejo de la cobrabilidad de la contraprestación; o en otras palabras al cobro de las mensualidades acordadas en el contrato por concepto de la construcción del bien inmueble. En el país, en este tipo de negocios se realiza una revisión exhaustiva de sus prominentes compradores, basando su criterio para la firma de la promesa de compraventa en algunos factores como son: en el ingreso promedio, gastos, buró crediticio, entre otras; lo cual, permiten que el contrato sea válido. En cuanto a la posibilidad de rescindir o modificar los contratos, los promotores inmobiliarios pueden realizar cambios por nuevos requerimientos de los clientes.

De acuerdo con las políticas internas manejadas por la empresa en estudio, se puede indicar que para la firma del contrato se establece un análisis crediticio y una matriz de riesgos, siendo evaluada de acuerdo a las necesidades de los vendedores. Sobre este primer paso se puede agregar que:

- Se debe evaluar los criterios de reconocimiento del contrato, observando si cumple con los cinco pasos anteriormente señalados. En el caso del presente estudio, lo hace. Además, agrega una cláusula en donde se definen situaciones como el incumplimiento o la mora en los pagos en los que se podrá exigir el cumplimiento del contrato o darlo por terminado de manera unilateral, obteniendo un valor a su favor como multa que será descontada de los valores que haya cancelado el prominente comprador.
- Mientras que, cuando se haya percibido la contraprestación y no se cumplieron los criterios para la contabilización del contrato, es necesario registrar la operación cuando la empresa no tenga obligaciones pendientes de transferir bienes o servicios al usuario, no debe ser reembolsable; el contrato haya concluido y la contraprestación sea no reembolsable.

En el caso de la empresa en estudio, la promotora cumple con los criterios para la contabilización del contrato; sin embargo, por la condicionante del tiempo de construcción del bien inmueble y la respectiva transferencia de dominio del bien deberán registrarse como pasivo, sujeto a evaluación hasta que se cumplan con los criterios para el reconocimiento de los ingresos.

Tabla 10

*Lista de anticipos de prominentes compradores año 2022*

Detalle	CONTROL DE ANTICIPOS DE PROMINENTES COMPRADORES										
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre
CLIENTE 1	-	2.794,15	698,54	698,54	698,54	698,54	698,54	698,54	698,54	698,54	698,54
CLIENTE 2	-	2.794,15	698,54	698,54	698,54	698,54	698,54	698,54	698,54	698,54	698,54
CLIENTE 3	-	-	11.176,60	-	-	-	-	-	-	-	-
CLIENTE 4	-	-	-	2.794,15	698,54	698,54	698,54	698,54	698,54	698,54	698,54
CLIENTE 5	-	-	-	2.794,15	698,54	698,54	698,54	698,54	698,54	698,54	698,54
CLIENTE 6	-	-	-	-	11.176,60	-	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	-	<b>5.588,30</b>	<b>12.573,68</b>	<b>6.985,38</b>	<b>13.970,75</b>	<b>2.794,15</b>	<b>2.794,15</b>	<b>2.794,15</b>	<b>2.794,15</b>	<b>2.794,15</b>	<b>2.794,15</b>

Tabla 11

Contabilización de los anticipos del prominente comprador, año 2022 (Cliente 1)

<b>Fecha</b>	<b>Cuenta</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
28.2.2022	<b>-x-</b>		
	Bancos	\$ 2.794,15	
	Anticipo de prominentes compradores		\$ 2.794,15
P/reg. Abono de reserva cliente 1			
31.3.2022	<b>-x-</b>		
	Bancos	\$ 698,54	
	Anticipo de prominentes compradores		\$ 698,54
P/reg. Abono de cliente 1, CUOTA 1/12			
30.4.2022	<b>-x-</b>		
	Bancos	\$ 698,54	
	Anticipo de prominentes compradores		\$ 698,54
P/reg. Abono de cliente 1, CUOTA 2/12			
31.5.2022	<b>-x-</b>		
	Bancos	\$ 698,54	
	Anticipo de prominentes compradores		\$ 698,54
P/reg. Abono de cliente 1, CUOTA 3/12			
30.6.2022	<b>-x-</b>		
	Bancos	\$ 698,54	
	Anticipo de prominentes compradores		\$ 698,54
P/reg. Abono de cliente 1, CUOTA 4/12			
31.7.2022	<b>-x-</b>		
	Bancos	\$ 698,54	
	Anticipo de prominentes compradores		\$ 698,54
P/reg. Abono de cliente 1, CUOTA 5/12			
30.8.2022	<b>-x-</b>		
	Bancos	\$ 698,54	
	Anticipo de prominentes compradores		\$ 698,54
P/reg. Abono de cliente 1, CUOTA 6/12			
30.9.2022	<b>-x-</b>		
	Bancos	\$ 698,54	
	Anticipo de prominentes compradores		\$ 698,54
P/reg. Abono de cliente 1, CUOTA 7/12			
31.10.2022	<b>-x-</b>		
	Bancos	\$ 698,54	
	Anticipo de prominentes compradores		\$ 698,54
P/reg. Abono de cliente 1, CUOTA 8/12			
30.11.2022	<b>-x-</b>		
	Bancos	\$ 698,54	
	Anticipo de prominentes compradores		\$ 698,54
P/reg. Abono de cliente 1, CUOTA 9/12			
31.12.2022	<b>-x-</b>		
	Bancos	\$ 698,54	
	Anticipo de prominentes compradores		\$ 698,54
P/reg. Abono de cliente 1, CUOTA 10/12			

***Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.*** De acuerdo con la NIIF 15, se debe identificar desde el inicio del contrato los bienes prometidos, determinando cuáles de ellos representan obligaciones de desempeño separadas. Además, se explica que cuando una compañía identifica las promesas en un contrato, debe considerar si existe una expectativa válida por parte de los usuarios; mientras que aquellos compromisos implícitos no necesitan ser exigidos por ley, pues se podrían considerar como parte del intercambio comercial.

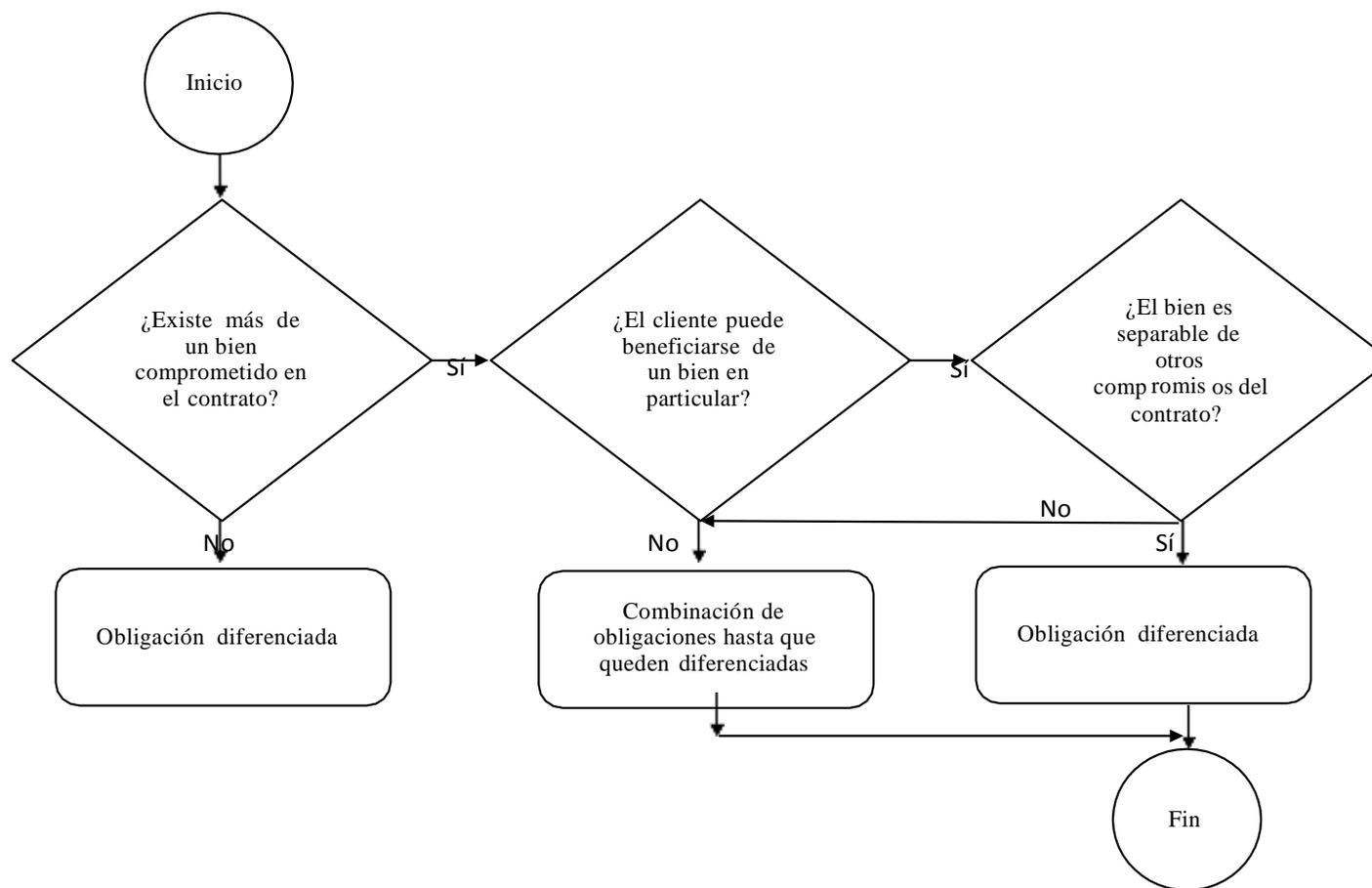
En cuanto al criterio general, este parte de considerar que la norma exige la identificación de las obligaciones diferenciadas en el contrato a las que se debe asignar parte del precio y determinar su imputación al ingreso de manera separada. Para ello, se debe identificar las obligaciones diferenciadas teniendo como condicionantes:

- Que prominente comprador pueda beneficiarse del inmueble por sí solo o en conjunto con otros recursos que se encuentren a su disposición.
- Que el compromiso de transferencia del bien de la promotora hacia los prominentes compradores sea identificable de manera separado de otros que se han asumido en el contrato.

La identificación de las obligaciones diferenciadas, pueden darse de acuerdo con el siguiente flujo:

**Figura 13**

*Proceso de identificación de los bienes inmuebles que se encuentran comprometidos en el contrato*



Por otro lado, para determinar si el bien inmueble que ha sido prometido se puede identificar de manera separada de los compromisos del contrato se requiere realizar un análisis acerca de las condiciones estipuladas, así como de los hechos y las circunstancias en que se ejecutan. Se pueden mencionar como factores para detectar el bien inmueble separado de los otros compromisos:

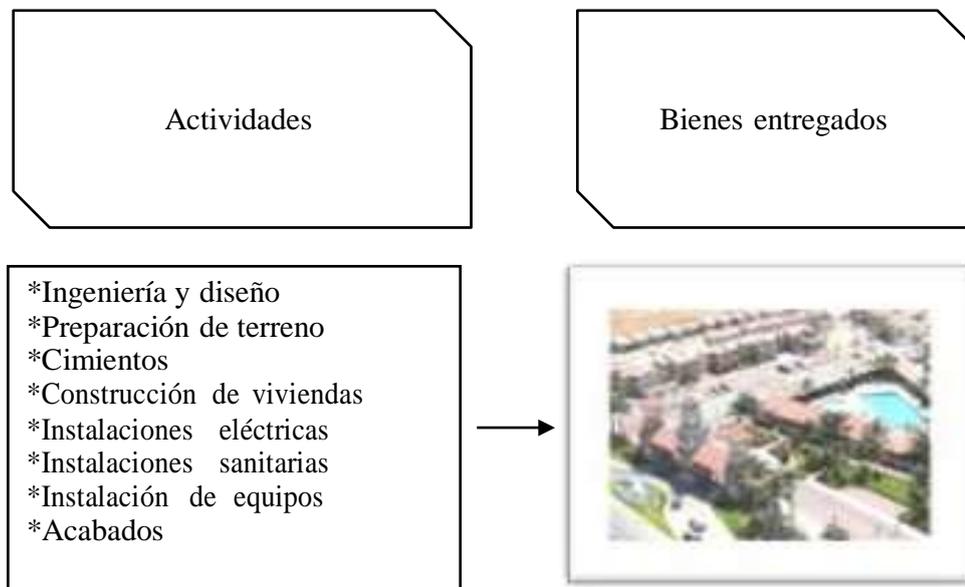
- a) La promotora proporciona un servicio significativo de integración del bien inmueble con otros bienes o servicios que representan el producto o productos combinados que el prominente comprador ha contratado. Esto implica que la producción de un bien combinado incluya más de una fase.
- b) Uno o más de los bienes o servicios modifican o se modifican de manera significativa por otros bienes o servicios comprometidos en el contrato.
- c) Los bienes son interdependientes entre sí. Es decir, cada uno de ellos es afectado de forma significativa por otro que se encuentra dentro del contrato.

En relación con el escenario de la empresa, en el caso del contrato A tomado como ejemplo en este caso, se especifica un solo bien inmueble que consiste en la propiedad (vivienda) que es el objeto de la venta al prominente comprador, por lo que es plenamente identificable. Sin embargo, el criterio de contabilización cambia en este caso debido a las alícuotas sobre los bienes comunes (todos los compartidos entre los copropietarios, como por ejemplo el club social y el edificio de la administración de la urbanización).

Entonces, se sugiere que se considere el hecho de que las áreas comunes se entregarán y transferirán una vez que se entregue la obra completa, por lo que los ingresos deberán reconocerse como una sola obligación de desempeño debido a que los inmuebles forman parte de un mismo entregable. El principal fundamento es que es un derecho común de los prominentes compradores y propietarios una vez que terminen de cancelar el valor final del contrato. Para comprender un poco más acerca de las obligaciones que deberá desarrollar la promotora para entregar la vivienda se tiene la siguiente ilustración:

**Figura 14**

*Aspectos que determinan la obligación de desempeño y el precio de la transacción*



**Paso 3: Determinar el precio de la transacción.** Se refiere a la manera en la que el fideicomiso inmobiliario establece el monto de los ingresos ordinarios surgidos del contrato. En este sentido, corresponde al importe del valor al que el fideicomiso espera tener derecho. Esto implica los ajustes por descuentos, rebajas, créditos, concesiones de precio, incentivos, bonos de desempeño, sanciones y elementos similares, sin que se reduzcan por las expectativas del deterioro de cuentas incobrables. La excepción se da en el escenario de las transacciones en donde interviene un componente significativo de financiación.

En dichos casos, se registrarán o reconocerán los ingresos ordinarios con base en el valor razonable del importe por cobrar; reflejando el riesgo del crédito del prominente comprador, incorporado a la tasa de descuento que se ha aplicado. Se requiere determinar el monto del importe al que se espera tener derecho por el intercambio comercial, considerando prácticas de negocio anteriores, políticas y declaraciones que han generado una expectativa válida en el usuario de que se fuerza la cancelación de una parte del valor establecido en el contrato. Sin embargo, se resaltan los factores a considerar para la determinación del precio:

- Dentro de las consideraciones variables pueden encontrarse los bonos o sanciones por desempeño, incentivos, derechos de devolución o descuentos.

Se puede identificar como consideración variable a cualquier importe que se varíe de acuerdo con el contrato, siendo incluido en el precio de la transacción únicamente cuando la promotora espere que sea altamente probable que no se realice una reversión significativa de ingresos ordinarios en el futuro. Por lo que, se debe controlar la probabilidad del cambio y su magnitud. Pese a ello, se debe tener presente que hay una excepción si el fideicomiso percibe ingresos por el uso o ventas ordinarias derivados de regalías que provengan de licencias de su propiedad intelectual.

- Entre las consideraciones que no son efectivo se tienen las acciones, el material, el equipo y la mano de obra, así como la contribución de activos provenientes del cliente para propósitos de que el contrato sea satisfecho cuando la entidad entrega el control del activo.
- El valor del dinero en el tiempo refleja la diferencia entre la consideración prometida y el precio de venta en efectivo; la duración esperada del tiempo que sucede entre la transferencia del entregable y el pago; las tasas de interés del mercado que predominen.

Cuando el fideicomiso estima el precio de la transacción dentro del contrato, se debe ajustar el importe de la contraprestación si se ha incluido un componente financiero significativo, con la finalidad de reconocer los ingresos por el monto que revele el precio de venta en efectivo si el prominente comprador hubiera pagado al momento de transferir el control de dicho bien, usando la tasa de descuento para la financiación entre ambas partes. Sin embargo, las entidades no necesariamente deben ajustar el precio a la transacción del contrato por el componente financiero si el pago se recibirá en doce meses a partir de la entrega de los bienes.

- Las consideraciones por pagar al cliente como cupones, vales, rebajas entre otros.

Es decir, si el precio varía por alguno de estos factores, el importe se estima utilizando el ponderado en función de la probabilidad o con la aplicación de un importe único más probable. A continuación, se muestra un resumen de cómo se determina el

precio de la transacción: colocando el costo de la vivienda; el monto fijo pactado; la estimación de una menor expectativa de cobranza; los descuentos realizados; premios y otros contingentes y variables, lo que da un total del importe de la contraprestación a reconocer como se muestra en la tabla siguiente:

Tabla 12  
*Ejemplo de la determinación del precio*

<b>Operación</b>	<b>Detalle</b>
	Monto de la vivienda
	Monto fijo pactado
( - )	Menores expectativas de cobranza
( - )	Devoluciones
( - )	Descuentos
( - )	Penalidades
( - )	Premios
( + ) / ( - )	Situaciones contingentes
( + ) / ( - )	Otras variables
=	Importe de la contraprestación a reconocer

Pese al ejemplo, cabe señalar que, en función del contrato analizado, el fideicomiso mantiene precios fijos por bienes y existe una cláusula de restricción de modificaciones que hagan variar el importe de la transacción a menos de que alguna de las partes desista por incumplimiento de los pagos del prominente comprador o a su vez, por causas atribuibles al prominente vendedor.

En el caso del prominente comprador, dentro de las cláusulas del contrato de compraventa con el fideicomiso se estipula que en caso de desistimiento del usuario se cobrará un valor como penalidad; mientras que, si no se desarrolla el proyecto inmobiliario tal como está descrito y no se alcanza el punto de equilibrio, se extingue de pleno derecho las obligaciones contractuales, procediendo a la devolución del flujo aportado siempre que se renuncie a la presentación de reclamaciones judiciales. Como se observó en la tabla 11 que corresponde al primer paso, los valores abonados por los prominentes compradores son registrados en la actualidad como anticipos en el pasivo, no se han evidenciado efectos variables de consideración, así como componentes de financiamiento, ya que se debe esperar a transferir el control del bien hasta que se encuentre totalmente construida la urbanización, por lo que no impacta en la contabilización del ingreso.

***Paso 4: Asignar el precio de la transacción a las obligaciones contractuales.***

En el presente paso, se procede a describir de qué manera se asigna el precio de la transacción a las diversas obligaciones de desempeño que han sido identificadas. Generalmente, el fideicomiso asigna el precio de la transacción a cada obligación contractual de acuerdo con el precio de venta individual. La asignación de precios de venta independientes toma como referencia el precio de venta individual para cada obligación de desempeño, siendo éste el valor al que la entidad puede vender el inmueble de manera separada cuando inicia la relación contractual.

Para determinar los factores que se deben considerar para la estimación del precio independiente la entidad debe evaluar la información interna y externa relacionada a la transacción, que se podría referir a las limitaciones del precio de venta del bien; el valor cobrado por la competencia; el mercado y la percepción del bien; las tendencias del mercado que inciden en la fijación de precios; la participación del fideicomiso y su posicionamiento; los efectos que tiene la zona de la urbanización y la personalización en la fijación de precios; la vida útil del bien; los objetivos de rentabilidad y la estructura de costos del proyecto inmobiliario; el margen de ganancia neta aplicado; entre otros aspectos.

Es necesario que se documente de manera robusta esta información, principalmente si no existe información observable, con la finalidad de evidenciar cómo se consideran los factores anteriormente señalados para su estimación. En este sentido, se presentan los métodos para la estimación del precio de venta independiente:

a) Enfoque de evaluación del mercado ajustado.

El cual considera la evaluación del mercado en el que los bienes inmuebles serán vendidos, estimando el precio que los prominentes compradores estarían dispuestos a pagar. Además, observando los precios de la competencia por inmuebles similares, ajustados a los costos y márgenes que la empresa ha especificado.

b) Enfoque del costo esperado más el margen.

En donde se pronostica los costos de satisfacción de la obligación de desempeño ajustados al margen determinado por la empresa.

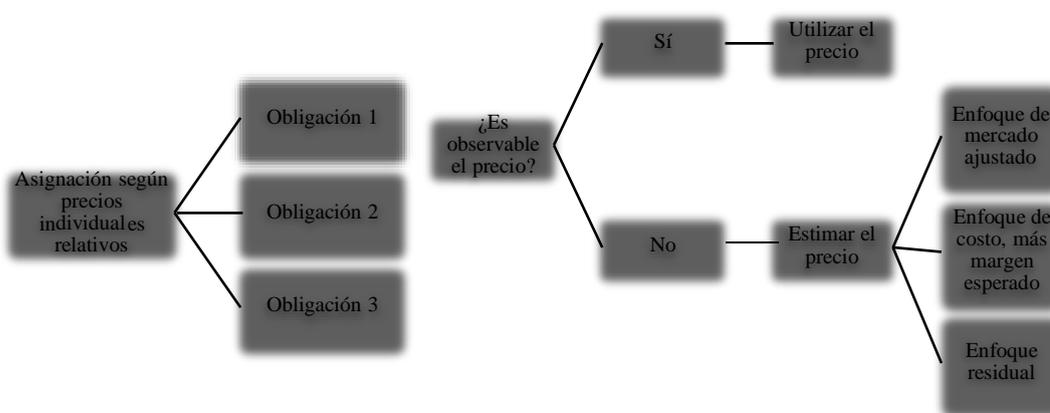
c) Enfoque residual.

Trata de considerar el precio total de la transacción menos la suma de los precios de venta independientes observables. Puede utilizarse cuando el pvp sea altamente variable o incierto.

Entonces, se puede resumir lo que indica la norma con respecto a la asignación de precios individuales de la siguiente manera:

**Figura 15**

*Formas de asignación de precios de venta individuales*



Como se puede observar en la figura, el fideicomiso pudiera combinar inclusive, algunos métodos para la estimación del precio de venta independiente. Aunque, la norma permite cualquier otro método de estimación razonable, siempre que sea compatible con la noción de un precio de venta independiente en donde se maximicen los datos que han sido observables y se aplique a la base de bienes similares. Para el caso de este estudio, la entidad solo reconoce una obligación de desempeño con un precio global que ya ha sido asignado, el cual se transferirá al usuario una vez que se concluya con la construcción del inmueble.

**Paso 5: Reconocer el ingreso en la medida en la que se satisface la obligación.** La NIIF 15 establece que la entidad reconocerá los ingresos cuando sea satisfecha la obligación de desempeño; esto debe materializarse con la transferencia del control del bien inmueble que ha sido prometido al prominente comprador a través del contrato. “El control de un activo se refiere a la capacidad para dirigir el uso y obtener sustancialmente todos los beneficios restantes del activo” (IFS Group, 2019). Así, una vez que concluye la transferencia del control el nuevo propietario del

inmueble tiene la posesión exclusiva del derecho de uso del bien el resto de su vida económica.

Se reconoce que se las obligaciones se satisfacen a lo largo del tiempo cuando:

- El prominente comprador recibe y hace uso de manera simultánea del bien inmueble.
- La entidad crea o mejora el activo que el prominente comprador controla mientras sucede. Este criterio, es satisfactorio cuando en el contrato los términos hacen referencia a la transferencia del control del bien cuando aún se encuentra en construcción.
- El promotor construye un inmueble por lo que se puede exigir al usuario un cobro por lo que se entrega a la fecha, teniendo que evaluar al inicio del contrato si el bien tiene un uso alternativo, pues se puede estipular que el prominente comprador haga uso forzoso de los derechos sobre dicho activo prometido.

Por otro lado, para reconocer la satisfacción de la obligación en un punto en el tiempo, se debe considerar que:

- El promotor ha transferido el título del inmueble.
- El promotor ha transferido la posesión física del inmueble.
- El promotor tiene un derecho presente al pago por el bien.
- El prominente comprador ha aceptado el bien inmueble.
- El prominente comprador tiene los riesgos y recompensas de la propiedad del inmueble.

La regla de imputación temporal de los ingresos tiene un alto impacto en la promoción y construcción de bienes inmuebles. Es por esto que, es necesario evaluar y analizar detalladamente las cláusulas del contrato, prestando atención especial a las posibilidades de que el bien tenga otro uso, así como en las cláusulas en donde limiten las acciones de los usuarios en lo que respecta a resciliar o modificar el contrato. Y, en el supuesto caso de que se defina que los ingresos se reconocen a lo largo del tiempo, plantear cómo se mide el grado de avance de obra hasta el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

*Aspectos adicionales mencionados en la NIIF 15.* La norma señala algunas consideraciones especiales, refiriéndose a los costos incrementales, en donde se puede valorar si pueden ser capitalizables o no siempre que se analicen los dos escenarios la obtención o el cumplimiento, como, por ejemplo:

- **Costos de obtener un contrato:** Se refiere a los costos incrementales que surgen como consecuencia de del cumplimiento del contrato, en donde se puede valorar si pueden ser capitalizables, analizando los dos escenarios la obtención o el cumplimiento.
- **Costos de cumplir con un contrato:** Si están dentro del alcance de otra norma como inventarios, los costos deben ser tratados como lo especifica ese apartado. Mientras que, si no están contempladas se deben capitalizar como activos si satisfacen todos los criterios de relacionarse de manera directa con el contrato existente o previsto; si generan o mejoran los recursos de la empresa para cumplir con la obligación contractual y se espera que sean recuperables.

Entre los costos que se pueden o no capitalizar si cumplen con los criterios se pueden mencionar la mano de obra directa; los materiales directos; las amortizaciones derivadas de costos que tienen que ver con el contrato; aquellos que se pueden imputar de manera explícita al cliente según el contrato; otros en los que se haya incurrido solo porque la entidad ha formalizado el contrato. Mientras que, los costos que se reconocen como gasto cuando suceden son los generales y administrativos; salvo el caso de aquellos relacionados o imputables al contrato, los relacionados a las obligaciones contractuales ya realizados, las mermas en materiales o ineficiencias en costos de personal y aquellos que no corresponden a las obligaciones contractuales. Aquellos costos que se puedan capitalizar deberán amortizarse de manera sistemática de acuerdo con el patrón de transferencia del bien al que corresponde el activo, sujetos a que se realicen pruebas de deterioro al corte de los estados financieros. Además, la amortización incluirá las renovaciones que estipule el contrato.

En relación con la aplicación de este paso en el fideicomiso inmobiliario, se exponen a continuación las políticas utilizadas para el tratamiento de los costos:

- **Construcciones en curso:** se miden al costo, se refieren a los pagos relacionados con la construcción del proyecto inmobiliario, así como los intereses provenientes de las inversiones temporales que se pueden atribuir a la construcción. Se utiliza cuando las viviendas se encuentran listas para la venta, registrándose como inventarios si se vende en menos de un año y como otros activos si se da después de un año.
- **Costos y gastos:** son registradas al costo histórico. Se reconocen los costos y gastos como incurren, de manera independiente de la fecha en la que se realizó el pago, siendo registradas durante el período más cercano.

Las políticas manejadas por el fideicomiso asumen los costos de cumplimiento de contrato como los desembolsos que se producen y que se atribuyen a la construcción del proyecto inmobiliario de manera directa como se observa en el siguiente detalle, teniendo en cuenta la aplicación de un sistema propio del fideicomiso que permite segmentar e identificar el gasto cargado a construcción de vivienda, honorarios y otros, por lo que no es necesario capitalizar algún gasto adicional.

Tabla 13

*Desembolsos relacionados con la construcción del proyecto*

Detalle	Período 1	Período 2
	31/12/22	31/12/21
Terreno	5.463.821	4.624.313
<i>Costo de construcciones en proceso</i>		
Construcción de vivienda	60.456.230	41.262.301
Honorarios profesionales	3.425.459	1.036.241
Costos financieros	1.843.890	523.641
Impuestos, tasas y permisos	605.680	123.581
Otros neto	1.234.571	534.210
<b>Subtotal</b>	<b>73.029.651</b>	<b>48.104.287</b>
Activaciones a inventario	- 54.631.134	- 2.346.271
<b>Saldos al final del período</b>	<b>18.398.517</b>	<b>45.758.016</b>

**Discusión**

La Norma Internacional de Información Financiera 15 – Ingresos por contratos de clientes tuvo como fecha de aplicación obligatoria en el país a partir de los ejercicios económicos del 1 de enero del 2018, permitiendo la adopción anticipada de

la misma y teniendo dos opciones para realizar la transición que hacen referencia a la fecha efectiva de aplicación.

### Figura 16

#### Métodos de adopción de la NIIF 15

Método 1	Enfoque retrospectivo pleno	Método 2	Enfoque de transición simplificado
Contrato A	Comienza y termina en el mismo período anual de presentación de reporte y es completado antes de la fecha de aplicación inicial – Disponible expediente práctico	Contrato A	Contrato completado antes de la fecha de la aplicación inicial – No aplica el IFRS (NIIF) 15.
Contrato B	Ajuste el saldo de apertura de cada componente de patrimonio afectado por el primer período anterior presentado ( 1 enero 2016)	Contrato B	Contrato completado antes de la fecha de aplicación inicial – No aplica el IFRS (NIIF) 15.
Contrato C	Ajuste el saldo de apertura de cada componente de patrimonio afectado por el primer período anterior presentado ( 1 enero 2016)	Contrato C	Ajuste el saldo de apertura de cada componente de patrimonio afectado a la fecha de la aplicación inicial. Revele información según el parágrafo 134.2.

Nota. Tomado de *Implementación del IFRS (NIIF) 15 Ingresos ordinarios provenientes de contratos con los clientes*, p. 21, por Deloitte (2015)

El primer método para la implementación de la NIIF 15 se refiere al **enfoque retrospectivo pleno**. Este señala que las entidades pueden adoptar la norma retrospectivamente aplicando algunas prácticas simplificadas como:

- No reexpresar los contratos iniciados y concluidos dentro del mismo período, si no entran antes de la fecha de aplicación inicial.
- Si los contratos incluyen efectos de contraprestación variable y se concluyan antes o en la fecha de aplicación, no es necesario realizar la estimación del importe de dicha contraprestación.
- Los períodos reportados antes de la fecha de aplicación inicial no necesariamente deben revelar la información sobre el importe del precio de la transacción asignado a las obligaciones contractuales pendientes, o simplemente revelan en las notas a los estados financieros cuándo sucederá el reconocimiento del ingreso asociado a las obligaciones.
- Si una empresa aplica una o varias prácticas simplificadas debe realizarla de manera coherente a los períodos aplicables e informar en sus notas las alternativas aplicadas.

- Si la entidad aplica el enfoque retroactivo se obliga a incluir información relevante en las notas de sus estados financieros, además de señalar según la NIC 8 el cambio en sus políticas contables.

Por otro lado, en el *enfoque de transición simplificado*, las empresas pueden adoptar la NIIF 15 en la fecha de aplicación ajustando el saldo inicial de las reservas. En este sentido, ajustarían en la fecha de aplicación inicial los contratos en curso que se mantenían bajo las políticas y principios contables anteriores.

***Consecuencias tributarias de la aplicación de las NIIF en el fideicomiso inmobiliario.***

Para la exposición de la situación económica y financiera, se procede a determinar un análisis horizontal, vertical e indicadores financieros, con la información de la empresa elegida, el cual se muestra a continuación:

**Tabla 14**

*Estado de situación financiera consolidado – análisis horizontal*

	Promedio Inmobiliarias			
	2020	2021	Cambios	%
ACTIVO	\$24.003.916,66	\$33.623.744,94	\$9.619.828,28	40%
ACTIVO CORRIENTE	\$14.796.027,24	\$22.185.458,50	\$7.389.431,26	50%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	\$ 226.243,18	\$ 1.199.538,60	\$ 973.295,42	430%
ACTIVOS FINANCIEROS	\$ 4.487.222,23	\$ 9.259.991,55	\$4.772.769,32	106%
INVENTARIOS	\$ 8.741.224,07	\$ 9.405.848,30	\$ 664.624,23	8%
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	\$ 1.068.371,37	\$ 1.928.619,37	\$ 860.248,00	81%
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	\$ 153.489,53	\$ 275.752,85	\$ 122.263,32	80%
ACTIVOS CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS		\$ 3.120,87	\$ 3.120,87	100%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	\$ -	\$ 112.586,96	\$ 112.586,96	100%
ACTIVOS NO CORRIENTES	\$ 9.207.889,42	\$11.438.286,44	\$2.230.397,02	24%
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	\$ 1.347.444,58	\$ 1.461.661,04	\$ 114.216,47	8%
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	\$ 1.076.543,02	\$ 1.855.723,36	\$ 779.180,34	72%
ACTIVOS BIOLÓGICOS	\$ -	\$ -	\$ -	0%
ACTIVO INTANGIBLE	\$ -11.066,48	\$ 47.497,14	\$ 58.563,62	-529%
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	\$ 5.924,55	\$ 12.504,17	\$ 6.579,62	111%
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	\$ -	\$ 821.751,47	\$ 821.751,47	100%
DERECHO DE USO POR ACTIVOS ARRENDADOS	\$ -	\$ 96.022,45	\$ 96.022,45	100%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	\$ 5.300.756,52	\$ 6.288.260,13	\$ 987.503,61	19%
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS	\$ 1.167.884,13	\$ 224.174,80	\$ -943.709,33	-81%
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR RELACIONADOS	\$ 320.403,11	\$ 630.691,88	\$ 310.288,77	97%
PASIVO	\$18.133.670,65	\$26.182.048,74	\$8.048.378,09	44%
PASIVO CORRIENTE	\$11.705.357,97	\$17.618.532,70	\$5.913.174,73	51%
PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS	\$ -	\$ -	\$ -	0%
PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	\$ -	\$ 9.028,60	\$ 9.028,60	100%
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	\$ 2.786.852,43	\$ 3.029.329,01	\$ 242.476,58	9%
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	\$ 3.761.099,16	\$ 4.961.941,94	\$1.200.842,78	32%
PROVISIONES	\$ 70.276,36	\$ 96.521,51	\$ 26.245,15	37%
PORCIÓN CORRIENTE DE VALORES EMITIDOS	\$ 680.237,50	\$ 1.491.438,71	\$ 811.201,21	0%
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	\$ 526.517,63	\$ 757.873,06	\$ 231.355,43	44%
CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	\$ 1.768.432,05	\$ 1.468.615,32	\$ -299.816,73	-17%
OTROS PASIVOS FINANCIEROS	\$ -	\$ -	\$ -	0%
ANTICIPOS	\$ 2.111.942,84	\$ 5.535.532,54	\$3.423.589,69	162%
PASIVOS DIRECTAMENTE ASOCIADOS CON LOS ACTIVOS NO CORRIENTES Y OPERACIONES DISCONTINUADAS	\$ -	\$ -	\$ -	0%
PORCIÓN CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	\$ -	\$ -	\$ -	0%
OTROS PASIVOS CORRIENTES	\$ -	\$ 15.950,28	\$ 15.950,28	100%
PASIVOS FINANCIEROS AL COSTO AMORTIZADO	\$ -	\$ 252.301,73	\$ 252.301,73	100%
PASIVO NO CORRIENTE	\$ 6.428.312,68	\$ 8.563.516,04	\$2.135.203,35	33%
PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	\$ -	\$ 125.747,75	\$ 125.747,75	100%
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	\$ 1.071.544,52	\$ 1.389.419,98	\$ 317.875,46	30%
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	\$ 1.386.105,17	\$ 3.194.793,77	\$1.808.688,60	130%
CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	\$ 345.130,06	\$ 288.646,90	\$ -56.483,16	-16%
PORCIÓN NO CORRIENTE DE VALORES EMITIDOS	\$ 1.200.865,92	\$ 1.194.519,98	\$ -6.345,95	-1%
ANTICIPOS	\$ 1.395.868,29	\$ 1.318.029,98	\$ -77.838,31	-6%
PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	\$ 353.151,03	\$ 357.783,47	\$ 4.632,44	1%
OTRAS PROVISIONES	\$ -	\$ -	\$ -	0%
PASIVO DIFERIDO	\$ 375.272,02	\$ 324.910,89	\$ -50.361,13	-13%
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	\$ 300.375,68	\$ 369.663,32	\$ 69.287,64	23%
PATRIMONIO NETO	\$ 5.870.246,01	\$ 7.441.696,21	\$1.571.450,20	27%
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA	\$ -	\$ -	\$ -	0%
CAPITAL	\$ 1.591.077,00	\$ 2.038.917,00	\$ 447.840,00	28%
RESERVAS	\$ 417.206,55	\$ 527.459,13	\$ 110.252,58	26%
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	\$ 1.592.793,41	\$ 1.923.998,51	\$ 331.205,10	21%
RESULTADOS ACUMULADOS	\$ 2.158.042,93	\$ 2.286.582,95	\$ 128.540,02	6%
RESULTADOS DEL EJERCICIO	\$ 111.126,12	\$ 121.577,59	\$ 10.451,47	9%

**Tabla 15***Estado de resultados consolidado – análisis horizontal*

	2020	2021	Cambios	%
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	\$ 7.473.060,78	\$15.141.951,35	\$7.668.890,57	103%
COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	\$ 4.746.747,34	\$12.434.360,25	\$7.687.612,90	162%
GANANCIA BRUTA	\$ 2.726.313,43	\$ 2.707.591,10	\$ -18.722,33	-1%
<b>GASTOS</b>	\$ 2.802.392,36	\$ 3.928.310,16	\$1.125.917,81	40%
GASTOS DE VENTA	\$ 161.296,90	\$ 228.530,97	\$ 67.234,07	42%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	\$ 1.706.509,78	\$ 2.319.198,88	\$ 612.689,10	36%
GASTOS FINANCIEROS	\$ 731.303,83	\$ 1.063.047,34	\$ 331.743,51	45%
OTROS GASTOS	\$ 203.281,85	\$ 317.532,98	\$ 114.251,12	56%
OTROS INGRESOS	\$ 321.634,38	\$ 347.206,46	\$ 25.572,08	8%
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS	\$ 228.535,24	\$ 251.679,56	\$ 23.144,32	10%
15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	\$ 33.976,31	\$ 37.004,18	\$ 3.027,87	9%
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	\$ 194.558,94	\$ 214.675,39	\$ 20.116,45	10%
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	\$ 111.647,64	\$ 102.985,38	\$ -8.662,26	-8%
GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS	\$ 103.787,30	\$ 121.577,59	\$ 17.790,29	17%

**Tabla 16**

*Estado de situación financiera consolidado – análisis vertical*

	2020	%	2021	%
ACTIVO	\$24.003.916,66		\$33.623.744,94	
ACTIVO CORRIENTE	\$14.796.027,24	62%	\$22.185.458,50	66%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	\$ 226.243,18	1%	\$ 1.199.538,60	4%
ACTIVOS FINANCIEROS	\$ 4.487.222,23	19%	\$ 9.259.991,55	28%
INVENTARIOS	\$ 8.741.224,07	36%	\$ 9.405.848,30	28%
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	\$ 1.068.371,37	4%	\$ 1.928.619,37	6%
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	\$ 153.489,53	1%	\$ 275.752,85	1%
ACTIVOS CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS		0%	\$ 3.120,87	0%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	\$ -	0%	\$ 112.586,96	0%
ACTIVOS NO CORRIENTES	\$ 9.207.889,42	38%	\$11.438.286,44	34%
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	\$ 1.347.444,58	6%	\$ 1.461.661,04	4%
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	\$ 1.076.543,02	4%	\$ 1.855.723,36	6%
ACTIVOS BIOLÓGICOS	\$ -	0%	\$ -	0%
ACTIVO INTANGIBLE	\$ -11.066,48	0%	\$ 47.497,14	0%
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	\$ 5.924,55	0%	\$ 12.504,17	0%
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	\$ -	0%	\$ 821.751,47	2%
DERECHO DE USO POR ACTIVOS ARRENDADOS	\$ -	0%	\$ 96.022,45	0%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	\$ 5.300.756,52	22%	\$ 6.288.260,13	19%
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS	\$ 1.167.884,13	5%	\$ 224.174,80	1%
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR RELACIONADOS	\$ 320.403,11	1%	\$ 630.691,88	2%
PASIVO	\$18.133.670,65	76%	\$26.182.048,74	78%
PASIVO CORRIENTE	\$11.705.357,97	49%	\$17.618.532,70	52%
PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS	\$ -	0%	\$ -	0%
PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	\$ -	0%	\$ 9.028,60	0%
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	\$ 2.786.852,43	12%	\$ 3.029.329,01	9%
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	\$ 3.761.099,16	16%	\$ 4.961.941,94	15%
PROVISIONES	\$ 70.276,36	0%	\$ 96.521,51	0%
PORCIÓN CORRIENTE DE VALORES EMITIDOS	\$ 680.237,50	3%	\$ 1.491.438,71	4%
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	\$ 526.517,63	2%	\$ 757.873,06	2%
CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	\$ 1.768.432,05	7%	\$ 1.468.615,32	4%
OTROS PASIVOS FINANCIEROS	\$ -	0%	\$ -	0%
ANTICIPOS	\$ 2.111.942,84	9%	\$ 5.535.532,54	16%
PASIVOS DIRECTAMENTE ASOCIADOS CON LOS ACTIVOS NO CORRIENTES Y OPERACIONES DISCONTINUADAS	\$ -	0%	\$ -	0%
PORCIÓN CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	\$ -	0%	\$ -	0%
OTROS PASIVOS CORRIENTES	\$ -	0%	\$ 15.950,28	0%
PASIVOS FINANCIEROS AL COSTO AMORTIZADO	\$ -	0%	\$ 252.301,73	1%
PASIVO NO CORRIENTE	\$ 6.428.312,68	27%	\$ 8.563.516,04	25%
PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	\$ -	0%	\$ 125.747,75	0%
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	\$ 1.071.544,52	4%	\$ 1.389.419,98	4%
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	\$ 1.386.105,17	6%	\$ 3.194.793,77	10%
CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	\$ 345.130,06	1%	\$ 288.646,90	1%
PORCIÓN NO CORRIENTE DE VALORES EMITIDOS	\$ 1.200.865,92	5%	\$ 1.194.519,98	4%
ANTICIPOS	\$ 1.395.868,29	6%	\$ 1.318.029,98	4%
PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	\$ 353.151,03	1%	\$ 357.783,47	1%
OTRAS PROVISIONES	\$ -	0%	\$ -	0%
PASIVO DIFERIDO	\$ 375.272,02	2%	\$ 324.910,89	1%
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	\$ 300.375,68	1%	\$ 369.663,32	1%
PATRIMONIO NETO	\$ 5.870.246,01	24%	\$ 7.441.696,21	22%
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA	\$ -	0%	\$ -	0%
CAPITAL	\$ 1.591.077,00	7%	\$ 2.038.917,00	6%
RESERVAS	\$ 417.206,55	2%	\$ 527.459,13	2%
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	\$ 1.592.793,41	7%	\$ 1.923.998,51	6%
RESULTADOS ACUMULADOS	\$ 2.158.042,93	9%	\$ 2.286.582,95	7%
RESULTADOS DEL EJERCICIO	\$ 111.126,12	0%	\$ 121.577,59	0%

**Tabla 17***Estado de resultados consolidado – análisis vertical*

	2020	%	2021	%
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	\$ 7.473.060,78	100%	\$15.141.951,35	100%
COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	\$ 4.746.747,34	64%	\$12.434.360,25	82%
GANANCIA BRUTA	\$ 2.726.313,43	36%	\$ 2.707.591,10	18%
GASTOS	\$ 2.802.392,36	37%	\$ 3.928.310,16	26%
GASTOS DE VENTA	\$ 161.296,90	2%	\$ 228.530,97	2%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	\$ 1.706.509,78	23%	\$ 2.319.198,88	15%
GASTOS FINANCIEROS	\$ 731.303,83	10%	\$ 1.063.047,34	7%
OTROS GASTOS	\$ 203.281,85	3%	\$ 317.532,98	2%
OTROS INGRESOS	\$ 321.634,38	4%	\$ 347.206,46	2%
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS	\$ 228.535,24	3%	\$ 251.679,56	2%
15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	\$ 33.976,31	0%	\$ 37.004,18	0%
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	\$ 194.558,94	3%	\$ 214.675,39	1%
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	\$ 111.647,64	1%	\$ 102.985,38	1%
GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS	\$ 103.787,30	1%	\$ 121.577,59	1%

**Tabla 18***Indicadores financieros*

Indicadores		2020	2021	Promedio	Fórmula
Liquidez corriente	USD	1,26	1,26	1,26	activos corrientes/ pasivos corrientes
Prueba ácida	USD	0,52	0,73	0,62	(activos corrientes - inventarios)/ pasivos corrientes
Grado de endeudamiento	%	0,76	0,78	0,77	pasivos/activos
Razón pasivo - patrimonio	%	3,09	3,52	3,30	pasivos/patrimonio neto
Rotación inventario	Veces	0,54	1,32	0,93	costo de ventas/ inventario
Plazo promedio de inventario	Días	672,15	276,10	474,13	365/rotación de inventario
Rotación de cuentas por cobrar	Veces	5,02	17,71	11,37	ventas/ cuentas por cobrar
Plazo promedio de cuentas por cobrar	Días	72,69	20,61	46,65	365/rotación de cuentas por cobrar
Rotación cuentas por pagar	Veces	4,43	8,95	6,69	compras/cuentas por pagar
Plazo promedio de cuentas por pagar	Días	82,40	40,79	61,59	365/rotación cuentas por pagar
Margen rentabilidad bruta	%	0,36	0,18	0,27	utilidad bruta/ ventas
Margen rentabilidad neta	%	0,01	0,01	0,01	utilidad neta/ ventas
Rotación del activo total	USD	0,31	0,45	0,38	ventas/ activos
Rendimiento sobre el activo	%	0,0043	0,0036	0,00	utilidad neta/ activos
Rendimiento sobre el patrimonio	%	0,02	0,02	0,02	utilidad neta/ patrimonio

## **Conclusiones**

Se fundamentó teóricamente los aspectos relacionados a los fideicomisos inmobiliarios, así como a su tratamiento contable y tributario; específicamente el que se relaciona con la Norma Internacional de Información Financiera 15, cuyo objetivo principal es establecer los principios que se deben aplicar para que las entidades presenten información útil a quienes son usuarios de los estados financieros. Se refiere a la naturaleza de las partidas, el importe o valor, calendario e incertidumbre de aquellos ingresos ordinarios y los correspondientes flujos de efectivo que provienen de los contratos con clientes. Se encontró que para el cumplimiento de la norma es necesario seguir el principio de reconocimiento de ingresos que consiste en la representación de las transferencias de bienes o servicios que se han comprometido para con el cliente por un importe que refleja su contraprestación por el que espera tener derecho por la transacción comercial.

Se estableció la metodología sugerida por la Norma Internacional de Información Financiera 15 para el reconocimiento de los ingresos por contratos de clientes para fideicomisos inmobiliarios con el uso de los cinco pasos. Como resultado, se obtuvo que las entidades deberán considerar los términos que se han estipulado en el contrato, los hechos y circunstancias relevantes al aplicar la norma e incluirá una solución práctica y congruente a los contratos que tengan características similares y en situaciones parecidas. Además, su aplicación no demuestra un efecto mayormente significativo, puesto que desde antes se contaba con políticas contables adaptadas a las NIIF; sin embargo, se realizó un análisis para determinar aquello. Entonces, se debe tener claro el objeto del contrato con el cliente, a fin de aplicar el modelo de los cinco pasos que sugieren las Normas Internacionales de Información Financiera, específicamente la 15, que trata de los ingresos por contratos de clientes.

Finalmente, la incidencia a nivel contable y tributaria de la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera 15 en el resultado del ejercicio económico de los fideicomisos, tomando una empresa como ejemplo, evidenció que mejora el beneficio al accionista, asociando de mejor manera los ingresos derivados del contrato y sus respectivos costos.

## **Recomendaciones**

De acuerdo con lo revisado en el marco conceptual de las NIIF y en concordancia con la aplicación de la NIIF 15, se recomienda que las entidades revisen sus políticas contables, así como los juicios de las entidades y sus cambios; ya sea en relación de oportunidad, precios de transacción y satisfacción de las obligaciones estipuladas. La administración del fideicomiso inmobiliario, sus contadores, así como quienes se encuentren involucrados en el proceso de registro contable, deben revisar constantemente los contratos firmados por los clientes con la finalidad de contar con las bases para la correcta aplicación de la Norma de Información Financiera 15 – Ingresos por contratos. Esto permitirá contar con estados financieros valuados de manera adecuada según lo indican las normas de contabilidad.

Es importante que los profesionales se encuentren debidamente capacitados para hacer frente a los nuevos requerimientos que surgen de la globalización; tanto en el ámbito contable, como en el legal ecuatoriano. Para que la interpretación y el criterio acerca de la aplicación de las normas y sus cambios sea confiable para las entidades que desean cumplir con lo que exigen las entidades gubernamentales con respecto al reconocimiento de los ingresos derivados por contratos de clientes.

Mantener al día los estados financieros para que cualquiera de las partes interesadas o stakeholders, que constituyen los usuarios de la información financiera puedan tomar decisiones oportunas, ya sea validando o verificando que el proyecto inmobiliario ha cumplido o no con su punto de equilibrio para garantizar la entrega de los bienes inmuebles comprometidos en los contratos de compraventa. De esta manera, tanto la junta de directores, comité de auditoría, analistas, inversionistas, acreedores y accionistas podrán evidenciar la situación real y actual de cómo se encuentra el fideicomiso, requiriendo explicaciones que deberán ser solventadas en las notas a los estados financieros. Finalmente, es necesario que la Academia fortalezca el conocimiento y las habilidades de los profesionales contables a través de la educación continua sobre los cambios que se dan en el entorno global con respecto a las NIIF.

## Referencias

- Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. (1970). Código de Comercio. San Salvador, El Salvador: Centro de Documentación Judicial, Decreto Legislativo N.º: 671, Decreto Oficial 140, Tomo: 228.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2008). Ley de Régimen Tributario Interno. Quito, Ecuador: Decreto Legislativo No. 00, publicado en Registro Oficial Suplemento 242 de 29 de Diciembre del 2007.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2014). Código Orgánico, Monetario y Financiero. Quito, Ecuador: Ley 0 Registro Oficial Suplemento 332 de 12-sep.-2014 Última modificación: 28-feb.-2020.
- Asociación Administradoras de Fondos y Fideicomisos. (Diciembre de 2022). Estadísticas de la Actividad Fiduciaria y de Administración de Fondos. Obtenido de <https://aaffe.ec/estadisticas/>
- Banzer, H. (1977). Código de Comercio. La Paz, Bolivia: Gaceta Oficial del Estado Plurinacional de Bolivia, Decreto Ley N.º 14379 de 25 de Febrero de 1977.
- Barraza, C. (2018). Manual para la Presentación de Referencias Bibliográficas de Documentos Impresos y Electrónicos. Santiago de Chile, Chile: UTEM.
- Barrera, P., & León, M. (2021). Incidencia contable por el COVID 19 en los indicadores financieros de un fideicomiso inmobiliario en la ciudad de Guayaquil, período 2019 - 2020, Tesis de pregrado. Guayaquil, Ecuador: UCSG.
- Bello, G. (2007). Operaciones bancarias en Venezuela. Teoría y Práctica. Caracas, Venezuela: Universidad Católica Andrés Bello.
- Bernal, C. (2010). Metodología de la investigación. Bogotá, Colombia: Pearson .

- Bolsa de Valores de Quito. (20 de junio de 2014). Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores. Obtenido de [http://www.bolsadequito.info/uploads/normativa/normativa-del-mercado-de-valores/codificacion-de-resoluciones-del-consejo-nacional-de-valores/150807174159-0292c001831ea65f70dacb871f46d1a3\\_codificacion3.pdf](http://www.bolsadequito.info/uploads/normativa/normativa-del-mercado-de-valores/codificacion-de-resoluciones-del-consejo-nacional-de-valores/150807174159-0292c001831ea65f70dacb871f46d1a3_codificacion3.pdf)
- Cámara de Diputados del Honorable Congreso de los Estados Unidos Mexicanos. (1932). Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. México, D. F.: Diario Oficial de la Federación, 27-8-1932, reformado 20-8-2008.
- Campoverde, J., & Castro, C. (2016). Diseño de una metodología para la implementación de NIIF 15 en una empresa inmobiliaria en el Ecuador y sus efectos tributarios, Tesis de pregrado. Guayaquil, Ecuador: UCSG.
- Carvajal, A. (29 de Julio de 2021). Revisión teórica de los cinco pasos de la NIIF 15: nuevo modelo de reconocimiento de ingresos ordinarios. Cofín, La Habana, vol.15, no.2, jul.-dic. 2021, ISSN 2073-6061. doi:<http://orcid.org/0000-0003-4639-129X>
- Castro, R. (2016). Teoría Contable I. Medellín, Colombia: UNIREMINGTON.
- Cedeño, L., & Ramírez, I. (2016). Diseño de un manual de procesos administrativos para los fideicomisos inmobiliarios para la compañía ZION Administradora de fondos y fideicomisos S. A., Tesis de pregrado. Guayaquil, Ecuador: UCSG.
- Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. (2010). Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Congreso de la República de Perú. (1996). Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros. Lima, Perú: Gaceta Oficial, Ley N.º 26702.

Congreso de la República Oriental del Uruguay. (2003). Ley del Fideicomiso. Montevideo, Uruguay: Ley 17703 de 27 de octubre de 2003.

Congreso de los Estados Unidos de Colombia. (1973). Código Civil. Bogotá, Colombia: Diario Oficial No. 2.867 de 31 de mayo de 1873, Ley 84.

Congreso Nacional de Chile. (2000). Código Civil. Santiago de Chile, Chile: Decreto con Fuerza de Ley 1, Última actualización 11-04-2023.

Congreso Nacional de Honduras. (1940). Código de Comercio. Tegucigalpa, Honduras: Ley 83-50 de 14 de junio de 1940.

Congreso Nacional de la República de Venezuela. (1956). Ley de Fideicomisos. Caracas, Venezuela: Gaceta Oficial, N. 496 del 17-8-1956.

Congreso Nacional del Ecuador. (2006). Ley de Mercado de Valores. Quito, Ecuador: Registro Oficial.

Congreso Nacional del Ecuador. (2006). Ley de Mercado de Valores. Quito, Ecuador: Registro Oficial.

Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (2014). Norma de Información Financiera A-6. México, D.F: CINIF.

Consejo Nacional de Legislación de la República de Panamá. (1984). Ley N.1, Regulación del fideicomiso en Panamá y se adoptan otras disposiciones. Panamá: Gaceta Oficial, N. 19.971, Publicada el: 10-01-1984.

- Corvellec, H. (2001). La contabilidad por partida doble como forma de representación. *Heterogénesis*, Asociación de Arte Mulato Gil. Lund, Suecia, julio, número 36, 1 - 10.
- De Almeida, A. (2016). Pesquisa histórica: teoria, metodologia e historiográfica. *Historia*, 7(2), 383.
- Deloitte. (2014). NIIF 15 ingresos procedentes de contratos con clientes. Obtenido de [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte\\_ES\\_Auditoria\\_NIIF-15-ingresos-procedentes-de-contratos-con-clientes.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte_ES_Auditoria_NIIF-15-ingresos-procedentes-de-contratos-con-clientes.pdf)
- Domínguez, J., & Martínez, O. (2020). Un análisis de la NIIF 15: Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes. Barcelona, España: Universitat de Barcelona.
- Echeverri, M. (diciembre de 2020). Superintendencia de Economía Popular y Solidaria. Obtenido de Mercado de capitales ecuatoriano: <https://www.seps.gob.ec/wp-content/uploads/Productos-mercado-valores.pdf>
- Espejo, A. (2022). Estados financieros en las empresas de software bajo las NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes, Tesis de pregrado. Ambato, Ecuador: UTA.
- Estrada, E. (2018). El fideicomiso y los fondos sin personalidad jurídica. Madrid, España: Editorial Universitaria Ramón Areces.
- Gavelán, J. (2000). Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados: vigencia y aplicación. *Revistas UNMSM, Quipukamayoc*, 121 - 134.
- González, R. (2009). Manual de Fideicomiso en Ecuador y América Latina. Guayaquil, Ecuador: Edino.

- Grajales, T. (2002). La metodología de la investigación histórica: una crisis compartida. *Enfoques*, XIV (1), 5 - 21.
- Guerrero, G. (2015). *Metodología de la investigación*. México D. F., México: Grupo Editorial Patria.
- Guevara, G., Verdesoto, A., & Castro, N. (2020). Metodologías de investigación educativa (descriptivas, experimentales, participativas, y de investigación-acción). *Revista Científica Mundo de la Investigación y el Conocimiento*, 4(3), julio, 163 - 173.
- Hayzus, J. (2013). *Fideicomiso*. Argentina: Fideicomiso.
- Hernández, R., & Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigación*. México: McGrawHill.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2014). *Metodología de la investigación*, 6ta edición. México: McGrawHill.
- Honorable Cámara de Senadores de Paraguay. (1996). *Ley N° 921/96 De Negocios Fiduciarios*. Asunción, Paraguay: Registro Oficial, 9-4-1996, sancionada el 11-7-1996.
- Honorable Congreso de la Nación Argentina. (1994). *Ley N° 24.441: Financiamiento de la vivienda y la construcción*. Buenos Aires, Argentina: Registro Oficial, Sancionada: diciembre 22 de 1994, Promulgada: Enero 9 de 1995.
- IFS Group. (abril de 2023). Obtenido de <https://www.ifs-group.ec/post/normativa-vigente-nic#:~:text=NIC%3A%20NORMAS%20INTERNACIONALES%20DE%20CONTABILIDAD,que%20opera%20en%20distintos%20pa%C3%ADses>.

- Instituto Nacional de Contadores Públicos. (2015). La importancia de las Normas Internacionales de Información Financiera. Colombia: Instituto Nacional de Contadores Públicos. Obtenido de <https://incp.org.co/la-importancia-de-las-normas-internacionales-de-informacion-financiera/>
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, INEC. (2022). Estadísticas de Edificaciones (ESED). INEC, Metodología. Quito, Ecuador: Ecuador en cifras. Obtenido de [https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas\\_Economicas/Encuesta\\_Edificaciones/2021/10.%202021\\_ESED\\_Documento\\_metodologico.pdf](https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas_Economicas/Encuesta_Edificaciones/2021/10.%202021_ESED_Documento_metodologico.pdf)
- International Accounting Standards Board (IASB). (12 de noviembre de 2019). IFS Group. Obtenido de <https://www.ifs-group.ec/post/normativa-vigente-niif>
- Intriago, M., & Pineda, E. (2019). Propuesta metodológica para el tratamiento contable y tributario de los fideicomisos constituidos en la ciudad de Guayaquil, Tesis de pregrado. Guayaquil, Ecuador: UCSG.
- Kiper, C., & Lisoprawski, S. (2004). Tratado de Fideicomiso. Buenos Aires, Argentina: Ediciones Depalma.
- Laborde, D. (2017). Reconocimiento de los ingresos ordinarios y el impacto causado en las cuentas por cobrar de la compañía ASV Capital S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2015. Observatorio de La Economía Latinoamericana, junio (ISSN: 1696-8352), 1-13. Obtenido de <https://www.eumed.net/cursecon/ecolat/ec/2017/empresa-asv-capital.html>
- Mantilla, S. (2018). Estándares / Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS/NIIF) (6a ed.). Bogotá, Colombia: ECOE Ediciones.

- Martillo, J. (2019). Incidencia de las reformas tributarias 2017, en los estados financieros de las empresas del sector inmobiliario segmento construcción de vivienda en la ciudad de Guayaquil, Tesis de maestría. Guayaquil, Ecuador: ULVR.
- Mendoza, E. (2018). Concepto y breves antecedentes históricos. Fideicomiso Mercantil, 1-36.
- Normas Internacionales de Información Financiera. (2019). nicniif.org. Obtenido de <https://www.nicniif.org/home/>
- Ojeda, R., & Agüero, F. (02 de junio de 2019). Globalización, Agenda 2030 e imperativo de la educación superior: reflexiones. Revista Conrado, 15(67), 125 - 134. Obtenido de [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1990-86442019000200125](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1990-86442019000200125)
- Ortiz, P. (2021). Análisis del impacto financiero - operativo en la adopción y aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en compañías de proyectos inmobiliarios, Tesis de maestría. Guayaquil, Ecuador: UPSE.
- Paredes, A. (2019). El fideicomiso mercantil, una alternativa en la industria inmobiliaria y de la construcción. Comercio, Cámara de Comercio de Guayaquil, Ed. Junio, 16 - 18.
- Plata, M. (2017). La superposición del fiduciario en Latinoamérica. Revista de Derecho Privado, núm. 57, enero-junio, 1 - 33.
- Presidencia de la República de Brasil. (2002). Código Civil. Brasilia, Brasil: Ley 10406 de 2002.

Rada, A. (2018). Naturaleza jurídica del fideicomiso en garantía: inaplicabilidad del argumento de la vulneración al derecho a la defensa en el proceso de ejecución, Tesis de maestría. Guayaquil, Ecuador: UCSG.

Registro Oficial N°249. (2014). Obtenido de <http://www.cip.org.ec/attachments/article/2263/SUPLEMENTO%2020%20DE%20MAYO%20DE%202014.pdf>

Rodríguez, M., & Vera, M. (2017). Análisis del proceso operativo - contable de las titularizaciones fiduciarias del sector comercial, Tesis de pregrado. Guayaquil, Ecuador: Universidad de Guayaquil.

Romano, S. (2019). Normativa contable internacional: Comparativa NIIF 15, ingresos ordinarios de contratos con clientes, de IASB y la NRV 14a, Ingresos por ventas y prestaciones de servicios, del PGC. Contabilidad y Tributación, 431, febrero, 159 - 198.

Salomón, J. (2021). Teoría Contable. Buenos Aires, Argentina: UCSE.

Sánchez, A., & Murillo, A. (2021). Enfoques metodológicos en la investigación histórica. Debates por la Historia - Artículos, Vol. IX, Núm. 2, julio-diciembre, 147 - 181.

Sandoval, R. (2019). El Fideicomiso Mercantil en el Ecuador. Cámara de la Construcción de Guayaquil, 10 - 14.

Servicio de Rentas Internas. (2023). SRI. Obtenido de <https://www.sri.gob.ec/web/intersri/home>

Superintendencia de Bancos y Seguros; Junta Bancaria; Directorio del BCE; Junta de Regulación del SFPS; Consejo Nacional de Valores; Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. (2017). Codificación de resoluciones

monetarias, financieras, de valores y seguros. Quito, Ecuador: Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. (abril de 2023). SUPERCIAS.

Obtenido de [https://appscvsmovil.supercias.gob.ec/PortalInformacion/sector\\_societario.html](https://appscvsmovil.supercias.gob.ec/PortalInformacion/sector_societario.html)

Torres, G., Pérez, G., Ramos, A., & Iglesias, J. (2019). Mejoramiento del reconocimiento de ingresos a partir de la NIIF 15 en Ecuador. *Revista Científica UISRAEL*, 5 (1), 61 - 72.

Trabelsi, N. (2018). Adopción temprana e información contable de IFRS 15: el caso de las empresas inmobiliarias en Dubai. *Revista de la Academia de Contabilidad y Estudios Financieros*, 22 (1).

Trujillo, A. (2007). Soluciones contables y tributarias. “Guía práctica para transformar a NIIF los Estados Financieros”. Guayaquil, Ecuador: UTPL.

Uriarte, M. (9 de marzo de 2020). Investigación documental. Obtenido de Enciclopedia de Humanidades: <https://humanidades.com/investigacion-documental/>

Villablanca, L. (2020). Garantía de imparcialidad en la Comisión para el Mercado Financiero, a propósito del procedimiento administrativo sancionador consagrado en la Ley N° 21.000. *Ius et Praxis*, 274-295. doi:<http://dx.doi.org/10.4067/S0718-00122020000200274>

## Apéndice

### Apéndice A. Cuestionario de entrevista a expertos.



**Universidad Católica De Santiago De Guayaquil**

**Cuestionario de entrevista**

**Entrevistador:** Ing. Martha Alexandra Ordoñez Sánchez

**Objetivo:** Conocer la correcta aplicación y la importancia de la Norma Internacional de Información Financiera 15 – Ingresos por contratos de clientes en Fideicomisos Inmobiliarios.

1. ¿Cuál es la finalidad de la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera 15 – Ingresos por contratos de clientes?
2. ¿De qué manera se mide el impacto en la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera 15 – Ingresos por contratos de clientes?
3. En Fideicomisos Inmobiliarios Integrales ¿Qué aspectos se deben considerar al aplicar la norma?
4. En Fideicomisos Inmobiliarios de Tesorería ¿Qué aspectos se deben considerar al aplicar la norma?
5. En Fideicomisos Inmobiliarios de Preventa ¿Qué aspectos se deben considerar al aplicar la norma?
6. ¿Qué aspectos son los más importantes para tener en cuenta con el registro de los ingresos por contratos de clientes?
7. ¿Se requiere que los Fideicomisos Inmobiliarios cuenten con políticas contables relacionadas al grado de avance de las obras?



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



SENESCYT  
Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Martha Alexandra Ordoñez Sánchez, con C.C: # 0931418107 autor del trabajo de titulación: *Aplicación del adecuado reconocimiento de ingresos de acuerdo con la NIIF 15 - Ingresos por contratos de clientes para fideicomisos inmobiliarios* previo a la obtención del grado de **MAGISTER EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA MENCIÓN GESTIÓN TRIBUTARIA** 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 graduación 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 graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 19 de julio del 2023



Firmado electrónicamente por:  
**MARTHA ALEXANDRA  
ORDONEZ SANCHEZ**

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

Ing. Martha Alexandra Ordoñez Sánchez

C.C: 0931418107

<i>REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA</i>			
<b>FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN</b>			
<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	Aplicación del adecuado reconocimiento de ingresos de acuerdo con la NIIF 15 - Ingresos por contratos de clientes para fideicomisos		
<b>AUTOR:</b>	Ing. Martha Alexandra Ordoñez Sanchez		
<b>REVISOR/TUTOR:</b>	Mgs. Gersón Rosenberg Sopo Montero, Ing / Ph.D. Said Vicente Diez Farhat, Ing		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>UNIDAD/FACULTAD:</b>	Sistema de Posgrado		
<b>MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:</b>	Maestría en Contabilidad y Auditoría mención Gestión Tributaria		
<b>TÍTULO OBTENIDO:</b>	Magister en Contabilidad y Auditoría mención Gestión Tributaria		
<b>FECHA PUBLICACIÓN:</b>	19 de Julio del 2022.	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	83
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Contable		
<b>PALABRAS VES/KEYWORDS:</b>	<b>CLA</b>	Fideicomisos Inmobiliarios, Reconocimiento de ingresos, NIIF 15	
<b>RESUMEN/ABSTRACT</b> En el presente proyecto de investigación denominado Aplicación del adecuado reconocimiento de ingresos de acuerdo con la NIIF 15 - Ingresos por contratos de clientes para fideicomisos inmobiliarios, se utilizó un diseño no experimental, un enfoque de la investigación de tipo cualitativo, documental e histórico y la técnica de recolección de datos como fue la entrevista y la observación. El desarrollo consistió en la revisión del marco conceptual de la norma seleccionada, especificando en cada punto la aplicación de la misma en el contexto de una empresa inmobiliaria, para posteriormente identificar el modelo de los cinco pasos que consisten en la identificación de los contratos de clientes, la verificación de las obligaciones de desempeño, la determinación del precio de la transacción, la asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño separadas y finalmente el reconocimiento de los ingresos ordinarios. Finalmente, se sugirió que es necesario que la Academia fortalezca el conocimiento y las habilidades de los profesionales contables a través de la educación continua sobre los cambios que se dan en el entorno global con respecto a las NIIF.			
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR:</b>	<b>Teléfono:</b> 0988205308	<b>E-mail:</b> Martha041094@gmail.com	
<b>CONTACTO CON</b>	<b>Nombre:</b> María Mercedes Baño Hifóng		
	<b>Teléfono:</b> +593-4- 3804600 ext. 2767		
	<b>E-mail:</b> maria.bano@cu.ucsg.edu.ec		
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>			
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>			
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>			
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>			