

Documentos publicados para acompañar a la Interpretación CINIIF 15

Acuerdos para la Construcción de Inmuebles

El texto normativo de la CINIIF 15 se encuentra en la Parte A de esta edición. Su fecha de vigencia es el 1 de enero de 2009. Esta parte presenta los siguientes documentos complementarios:

NOTA DE INFORMACIÓN

Análisis de un acuerdo único para la construcción de inmuebles

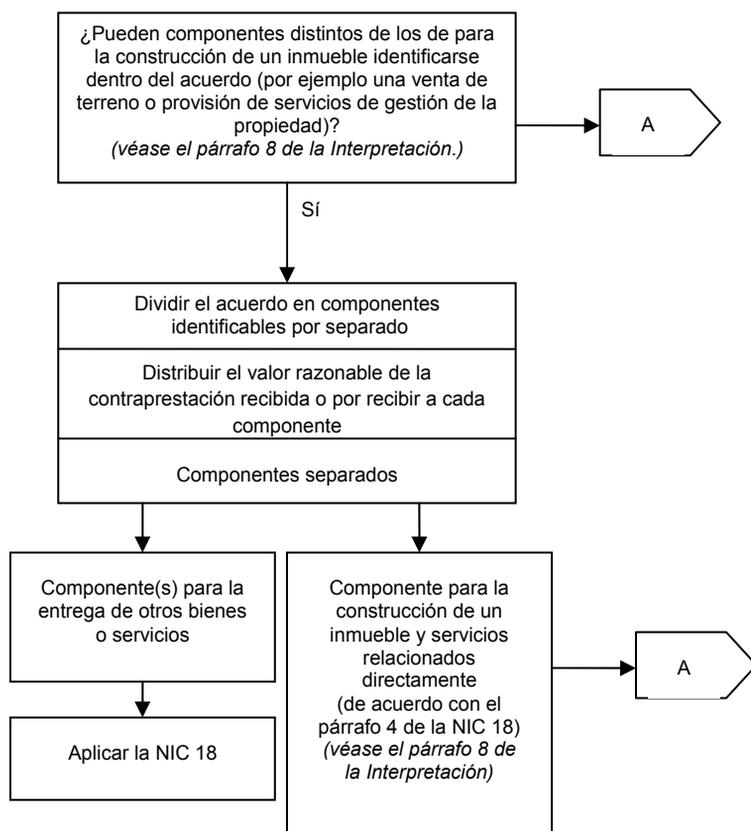
EJEMPLOS ILUSTRATIVOS

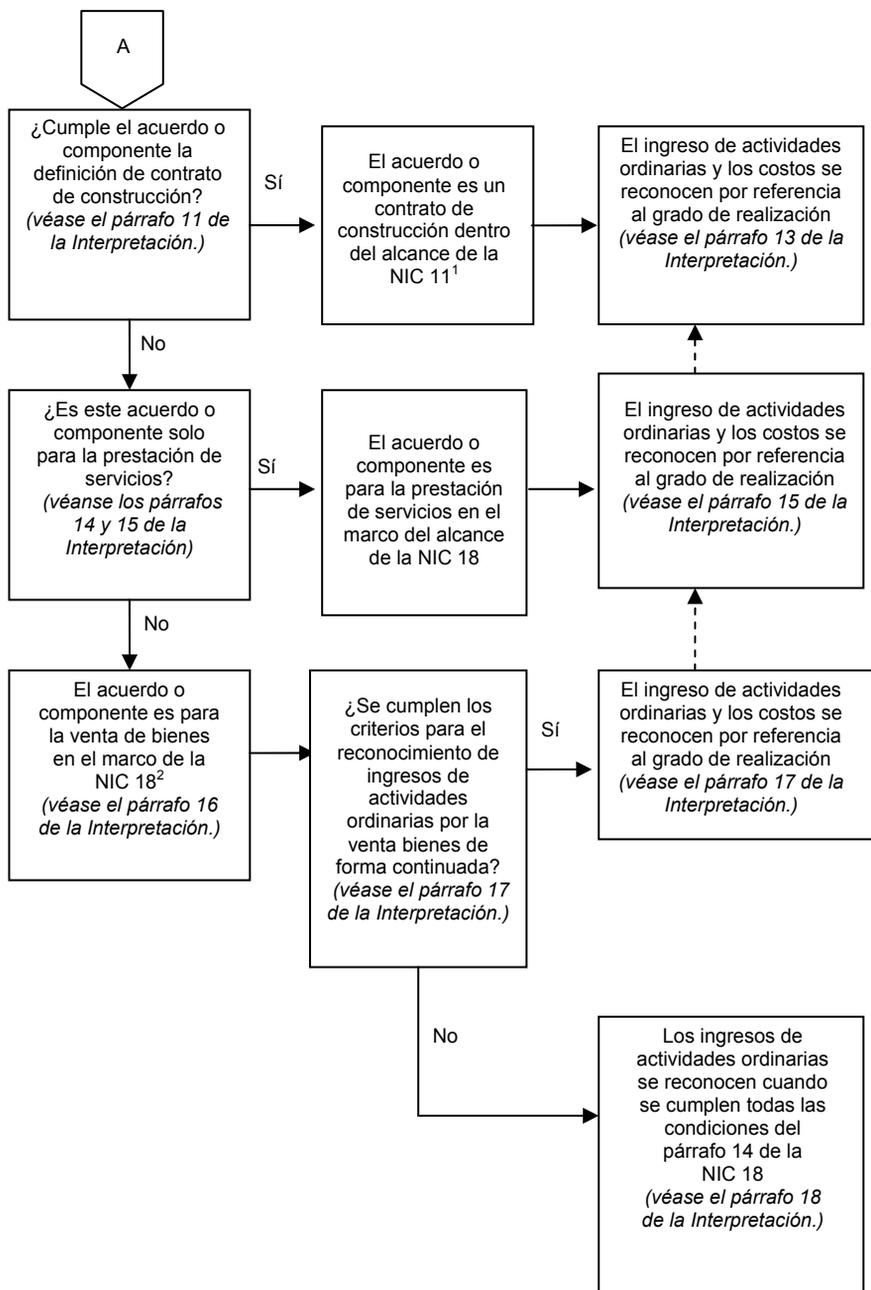
FUNDAMENTOS DE LAS CONCLUSIONES

Nota de información

Análisis de un acuerdo único para la construcción de inmuebles

Esta nota acompaña, pero no forma parte de la CINIIF 15.





¹ El contrato de construcción puede necesitar segmentarse de acuerdo con el párrafo 8 de la NIC 11

² Los servicios directamente relacionados puede necesitar separarse de acuerdo con el párrafo 13 de la NIC 18

Ejemplos Ilustrativos

Estos ejemplos acompañan a la CINIIF 15, pero no son parte de la misma.

Ejemplo 1

- EI1 Una entidad compra un terreno para la construcción de un inmueble comercial. Diseña un bloque de oficinas a construir en el terreno y envía los diseños a las autoridades de planificación para obtener el permiso de construcción. La entidad comercializa el bloque de oficinas entre potenciales arrendatarios y firma acuerdos de arrendamiento condicionados. La entidad comercializa el bloque de oficinas entre potenciales compradores y firma con uno de ellos un acuerdo condicionado para la venta de terreno y la construcción del bloque de oficinas. El comprador no puede devolver el terreno o el bloque de oficinas sin terminar a la entidad. La entidad recibe el permiso de construcción y todos los acuerdos pasan a ser incondicionales. Se da acceso a la entidad al terreno para acometer la construcción y construir el bloque de oficinas.
- EI2 En este ejemplo ilustrativo, el acuerdo debe separarse en dos componentes: un componente por la venta del terreno y un componente por la construcción del bloque de oficinas. El componente de la venta del terreno es una venta de bienes dentro del alcance de la NIC 18.
- EI3 Dado que todas las decisiones estructurales principales se tomaron por la entidad y se incluyeron en los diseños enviados a las autoridades de planificación antes de que el comprador firmara el acuerdo condicionado, se supone que no habrá cambios importantes en los diseños después de que comience la construcción. Por consiguiente, el componente por la construcción del bloque de oficinas no es un contrato de construcción y está dentro del alcance de la NIC 18. Estos hechos, que incluyen que la construcción tiene lugar sobre el terreno que el comprador posee antes de que comience la construcción y que el comprador no puede devolver el bloque de oficinas sin terminar a la entidad, indican que la entidad transfiere al comprador el control y los riesgos y recompensas significativos de la propiedad del trabajo en proceso en su estado actual conforme se ejecute la construcción. Por ello, si todos los criterios del párrafo 14 de la NIC 18 se cumplen sin interrupción conforme se ejecute la construcción, la entidad reconoce un ingreso de actividades ordinarias por la construcción del bloque de oficinas por referencia al grado de avance de la actividad utilizando el método del porcentaje de realización.
- EI4 De forma alternativa, se supone que la construcción del bloque de oficinas comenzó antes de que la entidad firmara el acuerdo con el comprador. En ese caso, el acuerdo debe separarse en tres componentes: un componente por la venta del terreno, un componente por el bloque de oficinas parcialmente construido y un componente por la construcción del bloque de oficinas. La entidad debería aplicar los criterios de reconocimiento de forma separada a cada componente. Al asumir que los otros hechos permanecen sin cambios, la entidad reconoce ingresos de actividades ordinarias por el componente de construcción del bloque de oficinas por referencia al grado de avance de la actividad utilizando el método del porcentaje de realización como se explica en el párrafo EI3.
- EI5 En este ejemplo, la venta de terrenos se determina que sea un componente identificable de forma separada del componente de la construcción del inmueble. Sin

embargo, dependiendo de los hechos y circunstancias, la entidad puede concluir que este componente no es identificable de forma separada. Por ejemplo, en algunas jurisdicciones, un condominio se define legalmente como la propiedad absoluta de una unidad basada en una descripción legal del espacio aéreo que la unidad ocupa realmente, más una participación íntegra en la propiedad de los elementos comunes (que incluye el terreno y la construcción real en sí misma, todas las avenidas, aparcamientos, alzamientos, corredores, y áreas ajardinadas y de ocio) que se poseen conjuntamente, con los otros propietarios que componen el condominio. En este caso, la participación íntegra en la propiedad de los elementos comunes no proporciona al comprador por sí misma el control y los riesgos y recompensas significativos del terreno. En realidad, el derecho a la unidad en sí mismo y la participación en los elementos comunes no son separables.

Ejemplo 2

- E16 Una entidad está proyectando una propiedad inmobiliaria residencial y comienza a comercializar unidades individuales (apartamentos) mientras la construcción todavía está en proceso. Los compradores realizan un acuerdo de venta vinculante que les otorga el derecho a adquirir una unidad especificada cuando esté lista para ser ocupada. Pagan un depósito que es reembolsable solo si la entidad no entrega la unidad terminada de acuerdo con los términos contractuales. También se exige a los compradores que realicen anticipos entre el momento del acuerdo inicial y la terminación del contrato. El resto del importe del precio de compra se paga solo a la terminación del contrato, cuando los compradores obtienen la posesión de su unidad. Los compradores solo pueden especificar variaciones menores del diseño básico pero no pueden especificar o alterar elementos de estructura importantes del diseño de su unidad. En la jurisdicción, no se transfieren al comprador derechos sobre el activo de la propiedad inmobiliaria subyacente distinto al contemplado en el acuerdo. Por consiguiente, la construcción tiene lugar independientemente de si los acuerdos de venta existen.
- E17 En este ejemplo ilustrativo, los términos del acuerdo y todos los hechos y circunstancias que lo rodean indican que el acuerdo no es un contrato de construcción. El acuerdo es un contrato a término que proporciona al comprador un activo en la forma de un derecho a adquirir, usar y vender el inmueble terminado en una fecha posterior y una obligación de pagar el precio de compra de acuerdo con sus condiciones. Aunque el comprador pueda ser capaz de transferir su participación en el contrato a término a terceros, la entidad mantiene el control y los riesgos y recompensas significativos de la propiedad del trabajo en proceso en su estado actual hasta que el inmueble terminado sea transferido. Por ello, los ingresos de actividades ordinarias deben reconocerse solo cuando todos los criterios del párrafo 14 de la NIC 18 se cumplan (a la terminación en este ejemplo).
- E18 Del forma alternativa, se supone que, en la jurisdicción, la ley requiere que la entidad transfiera inmediatamente al comprador la propiedad del inmueble en su estado actual de terminación y que cualquier construcción adicional pase a ser propiedad del comprador conforme se ejecuta la construcción. La entidad necesitaría considerar todos los términos del acuerdo para determinar si este cambio en el calendario de la transferencia de propiedad significa que la entidad transfiere al comprador el control y los riesgos y recompensas significativos de la propiedad del trabajo en proceso en su estado actual conforme se ejecuta la construcción. Por ejemplo, el hecho de que si

el acuerdo se termina antes de que la construcción se complete, el comprador conserve el trabajo en proceso y que la entidad tenga el derecho de que se le pague el trabajo ejecutado, puede indicar que el control se ha transferido junto con la propiedad. Si es así, y si todos los criterios del párrafo 14 de la NIC 18 se cumplen sin interrupción conforme se ejecuta la construcción, la entidad reconoce el ingreso de actividades ordinarias por referencia al grado de avance de la actividad utilizando el método del porcentaje de realización teniendo en cuenta el grado de avance del edificio completo y los acuerdos firmados con los compradores individuales.

Ejemplo 3

- EI9 Para determinar si la entidad no conserva ni la participación en la administración de forma continuada en el grado habitualmente asociado con la propiedad ni el control efectivo sobre el inmueble construido en la medida en que impediría el reconocimiento de algunas o todas contraprestaciones como ingreso de actividades ordinarias depende de los términos del acuerdo y de todos los hechos y circunstancias que lo rodean. Esta determinación requiere la utilización del juicio profesional. La interpretación supone que la entidad ha alcanzado la conclusión de que es apropiado reconocer ingresos de actividades ordinarias procedentes del acuerdo y analizar cómo determinar la estructura adecuada de reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias.
- EI10 Los acuerdos para la construcción de inmuebles pueden incluir un grado de participación en la administración de forma continuada por parte de la entidad que lleva a cabo la construcción de forma que el control y los riesgos y recompensas significativas no se transfieren aún cuando la construcción se termine y el comprador obtenga la posesión. Ejemplos son los acuerdos en los que la entidad garantiza la ocupación de la propiedad por un periodo especificado, o garantiza un rendimiento sobre la inversión del comprador por un periodo especificado. En estas circunstancias, el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias puede retrasarse o descartarse totalmente.
- EI11 Los acuerdos para la construcción de inmuebles pueden dar al comprador un derecho a asumir el control del trabajo en proceso (aunque con una penalización) durante la construcción, por ejemplo a atraer a una entidad diferente para completar la construcción. Este hecho, junto con otros puede indicar que la entidad transfiere al comprador el control del trabajo en proceso en su estado actual conforme se ejecuta la construcción. La entidad que lleva a cabo la construcción del inmueble tendrá acceso al terreno y al trabajo en proceso para ejecutar su obligación contractual de entregar al comprador el inmueble terminado. Si se transfiere el control del trabajo en proceso sin interrupción, el acceso no implica necesariamente que la entidad que lleva a cabo la construcción mantenga la participación en la administración continuada del inmueble en el grado habitualmente asociado con la propiedad hasta el punto que descartaría el reconocimiento de algunas o todas de las contraprestaciones como ingreso de actividades ordinarias. La entidad puede tener control sobre las actividades relacionadas con la ejecución de sus obligaciones contractuales pero no sobre el inmueble en sí mismo.

Fundamentos de las Conclusiones de la Interpretación CINIIF 15 *Acuerdos para la Construcción de Inmuebles*

Estos Fundamentos de las Conclusiones acompañan a la CINIIF 15, pero no forman parte de la misma.

Introducción

- FC1 Estos Fundamentos de las Conclusiones resumen las consideraciones del CINIIF para alcanzar el acuerdo. Cada uno de los miembros individuales del CINIIF dio mayor peso a algunos factores que a otros.
- FC2 El CINIIF publicó un proyecto de Interpretación D21 *Ventas de Inmuebles* para comentario público en julio de 2007 y recibió 51 cartas de comentarios en respuesta.

Alcance

- FC3 Los acuerdos para la construcción de inmuebles están extendidos y pueden estar relacionados con promociones residenciales, comerciales o industriales. La construcción a menudo abarca más de un periodo contable, puede tener lugar sobre terrenos que el comprador posee o arrienda antes de que comience la construcción y los acuerdos pueden requerir pagos anticipados en función del progreso.
- FC4 La principal área de divergencia en la práctica afecta a la identificación de la norma de contabilidad aplicable a los acuerdos para la construcción de inmuebles. En algunas jurisdicciones, la práctica dominante es aplicar la NIC 11 *Contratos de Construcción* y reconocer el ingreso de actividades ordinarias conforme se ejecuta la construcción. En otras, es aplicar los requerimientos para la venta de bienes de la NIC 18 *Ingresos de Actividades Ordinarias* que reconoce los ingresos de actividades ordinarias solo cuando el inmueble terminado se entrega al comprador.
- FC5 El CINIIF consideró si el alcance de la Interpretación debe limitarse a acuerdos para la construcción de inmuebles. Este concluye en el D21 que el alcance debe limitarse a la solicitud recibida de aclarar los requerimientos de la NIC 18 con respecto a las “ventas de inmuebles” porque esa fue el área identificada como la que tenía la mayor diversidad de prácticas. Al deliberar nuevamente sobre la cuestión el CINIIF adoptó la opinión de que el concepto de “ventas de inmuebles” en el D21 puede crear confusión y aclaró que esta Interpretación se aplica a “acuerdos para la construcción de inmuebles”. La cuestión principal de si un acuerdo está dentro del alcance de la NIC 11 o de la NIC 18 surge solo cuando los acuerdos incluyen actividades de construcción. Estos acuerdos pueden o no cumplir la definición de un contrato de construcción. El CINIIF también aclaró que la Interpretación puede afectar a entidades que llevan a cabo la construcción de inmuebles, directamente o a través de subcontratistas.
- FC6 El CINIIF destacó que los que respondieron al D21 estaban preocupados por las implicaciones de las conclusiones del CINIIF sobre los acuerdos que requerían la producción de bienes según las especificaciones del cliente en sectores industriales

distintos de los del inmobiliario. El CINIIF reconsideró el alcance de la Interpretación después de haber deliberado nuevamente sobre sus conclusiones con respecto a los acuerdo para la construcción de inmuebles. Concluyó que el alcance de la Interpretación debería permanecer limitado a acuerdos para la construcción de inmuebles. El CINIIF destacó que podría aplicarse por analogía a sectores industriales distintos de los del inmobiliario de acuerdo con la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores*.

Problema

FC7 La cuestión es ¿cuándo debería reconocerse el ingreso de actividades ordinarias procedente de la construcción de inmuebles? En las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), dos normas tratan la contabilidad de ingresos de actividades ordinarias la NIC 18 y la NIC 11. Dado que muchos acuerdos involucran la construcción o producción de un activo para cumplir las especificaciones del cliente, se le pidió al CINIIF que aclarara cómo determinar si un acuerdo para la construcción de inmuebles es un contrato de construcción dentro del alcance de la NIC 11.

Acuerdo

FC8 La naturaleza y extensión de la participación en la administración continuada de la entidad en los elementos vendidos puede afectar a la contabilidad de la transacción. Puede ser contabilizada como una venta, o como una operación financiera, un arrendamiento financiero u otro acuerdo de participación en las ganancias. Dado que la cuestión tratada en esta Interpretación es una cuestión de reconocimiento de un ingreso de actividades ordinarias, la Interpretación supone que la entidad ha analizado previamente el acuerdo de construcción del inmueble y cualesquiera otros acuerdos relacionados y ha concluido que no conservará para sí ninguna participación en la administración continuada en el grado generalmente asociado con la propiedad, ni el control efectivo sobre el inmueble construido hasta el punto de que pudiera impedir el reconocimiento de alguna o todas de las contraprestaciones como ingreso de actividades ordinarias. Este supuesto, que la entidad reconocería el ingreso de actividades ordinarias en algún momento y que la cuestión era de calendario, estaba implícita en el D21 pero no estaba claramente señalada. En respuesta a los comentarios recibidos, el CINIIF aclaró que una entidad debe haber concluido que el acuerdo dará lugar al reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias para estar dentro del alcance de esta Interpretación.

FC9 Algunos de los que respondieron al D21 solicitaron al CINIIF que proporcionase guías sobre los acuerdos con múltiples componentes de forma que la Interpretación abarcaría transacciones más complejas que a menudo tienen lugar en la práctica.

FC10 En sus nuevas deliberaciones, el CINIIF destacó que, además de la construcción de inmuebles, un acuerdo puede incluir la entrega de otros bienes o servicios (por ejemplo venta de terrenos o provisión de servicios de gestión de la propiedad). Según el párrafo 13 de la NIC 18, puede que sea necesario dividir un acuerdo en componentes identificables de forma separada, incluyendo uno que sea la construcción del inmueble. Dado que la NIC 18 es la norma que establece los

requerimientos para el reconocimiento en general de los ingresos de actividades ordinarias, el CINIIF decidió considerar la cuestión en el contexto de la NIC 18, es decir una entidad debería determinar primero si un acuerdo que incluye la construcción de un inmueble también incluye otros componentes que no necesitan un análisis adicional en esta Interpretación.

- FC11 El CINIIF destacó que la CINIIF 12 *Acuerdos de Concesión de Servicios* y la CINIIF 13 *Programas de Fidelización de Clientes* ya proporcionan guía sobre la determinación de si un acuerdo único debe dividirse en componentes y, si es así, cómo distribuir el valor razonable de la contraprestación total recibida o por recibir por el acuerdo a cada componente (véase el párrafo 13 de la CINIIF 12 y los párrafos 5 a 7 de la CINIIF 13). Por ello, el CINIIF concluyó que esta Interpretación debería incluir solo un recordatorio en el párrafo 8 de que se requiere esta identificación y distribución.
- FC12 Con respecto a la cuestión de si y cuándo existe un componente identificable de forma separada por la venta de terreno, el CINIIF concluyó a partir de las guías existentes que la identificación de un componente por la venta de terrenos debe llevarse a cabo cuando se analicen por primera vez los componentes potenciales. Dependiendo de los hechos y circunstancias, la entidad puede o no concluir que este componente es identificable de forma separada del componente de la construcción del inmueble.
- FC13 El CINIIF destacó que los que respondieron no estaban seguros de si una entidad que aplique el D21 seguiría la guía sobre combinación y segmentación de contratos de la NIC 18 o de la NIC 11. El enfoque adoptado en la Interpretación deja claro que los criterios especificados para la segmentación de contratos de la NIC 11 son de aplicación solo después de que la entidad haya concluido que el contrato está dentro del alcance de esa norma.

Determinación de si el acuerdo está dentro del alcance de la NIC 11 o de la NIC 18

- FC14 Un punto de vista es que la NIC 11 se aplique a todos los acuerdo para la construcción de inmuebles. En apoyo de este punto de vista, se argumenta que:
- (a) Estos acuerdos son en sustancia contratos de construcción. Las características habituales de un contrato de construcción –preparación de terrenos, obras estructurales, diseño de arquitectura y construcción- están todas presentes.
 - (b) Para los contratos de construcción la NIC 11 requiere el reconocimiento de un porcentaje de los ingresos de actividades ordinarias conforme al método del porcentaje de realización. Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen progresivamente a medida que se ejecuta el trabajo. Dado que muchos proyectos de promoción de inmuebles abarcan más de un periodo contable, el fundamento de este método –que “proporciona información útil sobre la importancia de la actividad y la ejecución de los contratos durante un periodo” (NIC 11 párrafo 25)- se aplica a la promoción del inmueble tanto como a otros contratos de construcción. Si el ingreso de actividades ordinarias se reconoce solo cuando las condiciones de la NIC 18 para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias de bienes se cumplen, los estados financieros no reflejan la generación de valor económico de la entidad en el periodo y son susceptibles de manipulación.

- (c) La Norma de Contabilidad Financiera de los EE.UU. N° 66 *Contabilidad de las Ventas de Inmuebles* requiere un método del porcentaje de realización para reconocer beneficios por las ventas de unidades en proyectos de condominio o participaciones compartidas en el tiempo (siempre que se cumplan los criterios especificados). Así los principios de contabilidad generalmente aceptados de los EE.UU. (PCGA) reconocen que estas ventas de inmuebles tienen la misma sustancia económica que los contratos de tipo construcción. Las NIIF pueden y deben interpretarse de la misma forma para evitar diferencias innecesarias.
- FC15 Un segundo punto de vista es que la NIC 11 se aplique solo cuando el acuerdo cumple la definición de un contrato de construcción. Cuando el acuerdo no cumpla la definición de un contrato de construcción, se incluye dentro del alcance de la NIC 18.
- FC16 El acuerdo refleja el segundo punto de vista. Para lograr el acuerdo, el CINIIF se destacó que:
- (a) El hecho de que la construcción abarque más de un periodo contable y requiera anticipos no son características relevantes a considerar al determinar la norma aplicable y el calendario de reconocimiento del ingreso de actividades ordinarias.
 - (b) La determinación de si un acuerdo para la construcción de inmuebles está dentro del alcance de la NIC 11 o de la NIC 18 dependerá de sus condiciones y de todos los hechos y circunstancias en torno al mismo. Esta determinación implicará la realización de juicios con respecto a cada acuerdo. Esto no es una elección de política contable.
 - (c) La NIC 11 carece de guías específicas sobre la definición de un contrato de construcción y son necesarias guías adicionales de aplicación para ayudar a identificar los contratos de construcción.
 - (d) Las diferencias existen entre los requerimientos de las NIIF y de los PCGA de los EE.UU. para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias en general y para los contratos de construcciones en particular. No pueden eliminarse mediante interpretación. Se están tratando en un proyecto general sobre reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias desarrollado conjuntamente por el IASB y el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera de los EE.UU.
- FC17 El CINIIF destacó que cuando sea de aplicación la NIC 11, a efectos contables, el contrato de construcción también incluye contratos de prestación de servicios que estén directamente relacionados con la construcción del inmueble, de conformidad con el párrafo 4 de la NIC 18 y el párrafo 5(a) de la NIC 11.
- FC18 En el D21 el CINIIF concluyó que un acuerdo para la construcción de un inmueble estaría dentro del alcance de la NIC 11 en dos circunstancias –si el acuerdo cumplía la definición de un contrato de construcción o si el control y los riesgos y recompensas significativos de la propiedad del trabajo en proceso en su estado actual son transferidos al comprador sin interrupción conforme se ejecuta la construcción. Muchos de los que respondieron señalaron que la NIC 11 no requiere “la transferencia continua” para el uso del método del porcentaje de realización, únicamente que el contrato sea un “contrato de construcción”. El CINIIF aclaró en el acuerdo que la NIC 11 se aplica solo cuando el acuerdo cumple la definición de un contrato de construcción y la guía de los párrafos 9(a), 10(a) y FC5(a) del D21 puede trasladarse a la Interpretación.

FC19 Además muchos de los que respondieron solicitaron al CINIIF que proporcionara guía para distinguir entre contratos de construcción que cumplen la definición incluida en el D21 y otros acuerdos para la producción de bienes según las especificaciones del cliente. El CINIIF concluyó que la característica distintiva más importante es si el cliente está realmente especificando los elementos principales del diseño de la estructura. En situaciones que involucran la producción de bienes según las especificaciones de un cliente, el cliente generalmente no tiene la capacidad de especificar o alterar el diseño básico del producto. Más bien, el cliente está simplemente eligiendo los elementos entre un rango de opciones especificadas por el vendedor o especificando solo variaciones menores del diseño básico. El CINIIF decidió incluir una guía a este efecto en la Interpretación para ayudar a aclarar la aplicación de la definición de un contrato de construcción.

Contabilidad de ingresos de actividades ordinarias procedentes de la construcción de inmuebles

FC20 Cuando el acuerdo esté dentro del alcance de la NIC 11 y su resultado pueda estimarse de forma fiable, la entidad debería reconocer el ingreso de actividades ordinarias por referencia al grado de terminación, de conformidad con la NIC 11.

FC21 Cuando el acuerdo no cumpla la definición de un contrato de construcción, se incluye dentro del alcance de la NIC 18. El CINIIF identificó los siguientes tipos de acuerdos par la construcción de inmuebles que están dentro del alcance de la NIC 18 y que son distinguibles en sustancia:

- (a) acuerdos para el arrendamiento de servicios únicamente;
- (b) dos tipos de acuerdos para la venta de bienes:
 - (i) acuerdos en los que la entidad transfiere al comprador el control y los riesgos y ventajas significativos de la propiedad de la obra en proceso en su estado actual conforme se ejecute la construcción;
 - (ii) acuerdos en los que la entidad transfiere al comprador el control y los riesgos y ventajas significativos de la propiedad del inmueble en su integridad en un único momento (por ejemplo en el momento de la terminación, en, o después de la entrega).

FC22 El CINIIF destacó que un cliente puede decidir actuar en esencia como su propio contratista general y realizar acuerdos con suministradores individuales de bienes y servicios específicos. Cuando la entidad es responsable solo de montar los materiales suministrados por otros (es decir no tiene riesgo de inventario por los materiales de construcción), el acuerdo es un acuerdo de prestación de servicios. El CINIIF destacó que si los criterios del párrafo 20 de la NIC 18 se cumplen, la NIC 18 requiere que los ingresos de actividades ordinarias se reconozcan en función del grado de terminación, aplicando el método del porcentaje de realización. La NIC 18 entonces se refiere a la NIC 11 y señala que los requerimientos de la NIC 11 son generalmente aplicables al reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias y los gastos asociados a esta transacción.

FC23 El CINIIF también destacó que las actividades de construcción a menudo requieren que una entidad que lleva a cabo la construcción de inmuebles directamente o a

través de subcontratistas, proporcionen servicios junto con los materiales de construcción. Sin embargo, la entidad entrega al comprador un activo inmueble, terminado o en su estado actual de terminación. Por ello, el CINIIF concluyó que deberían aplicarse a estos acuerdos los criterios del párrafo 14 de la NIC 18 para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes.

FC24 Como se destacó en el párrafo FC18, el CINIIF acordó con los que respondieron al D21 que la NIC 11 no requiere que la entidad transfiera al comprador el control y los riesgos y recompensas significativos del trabajo en proceso en su estado actual conforme se ejecute la construcción (“transferencia continua”) para utilizar el método del porcentaje de terminación, únicamente que el contrato sea un “contrato de construcción”. En sus nuevas deliberaciones, el CINIIF destacó que el criterio incluido en el párrafo 9(b) del D21 fue realmente uno de los criterios de la NIC 18 para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes. Aunque estos acuerdos pueden no cumplir la definición de contratos de construcción, el CINIIF concluyó que pueden dar lugar a que la entidad cumpla todos los criterios para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias por la venta de bienes de la NIC 18 (incluyendo la transferencia de control y de los riesgos y recompensas significativos de la propiedad) de forma continuada conforme se ejecuta la construcción, en contraposición a en un momento único (por ejemplo en la terminación, en o después de la entrega).

FC25 El CINIIF concluyó que si todos estos criterios se cumplen de forma continuada, una entidad debería reconocer los ingresos de actividades ordinarias sobre la misma base (por referencia al grado de avance de la actividad). Al igual que el párrafo 21 de la NIC 18 para la prestación de servicios, la Interpretación remite a las entidades a la NIC 11 para guías para la aplicación del método del porcentaje de realización. El CINIIF observó que esta conclusión era congruente con el fundamento para utilizar el método del porcentaje de terminación en el Documento de Posición N° 81-1 *Contabilidad de la Ejecución de Contratos de Tipo Construcción y de Ciertos Contratos de Tipo Producción* emitido por el American Institute of Certified Public Accountants, que señala:

...la actividad económica que tiene lugar apoya el concepto de que en un sentido económico la ejecución es, en efecto, una venta ininterrumpida (transferencia de derechos de propiedad) que tiene lugar conforme se ejecuta el trabajo...

FC26 El CINIIF destacó que los acuerdos con “transferencia continua” pueden no encontrarse frecuentemente. Sin embargo, el CINIIF decidió que la Interpretación debería tratar la contabilización de estos acuerdos porque algunos de los que respondieron al D21 identificaron acuerdos con estas características.

FC27 El CINIIF también identificó acuerdos para la construcción de inmuebles en los cuales la entidad transfiere al comprador el control y los riesgos y recompensas significativos de la propiedad del inmueble en su integridad en un momento único (por ejemplo en su terminación, en o después de la entrega). El CINIIF reafirmó su conclusión del D21 de que estos acuerdos son ventas de bienes dentro del alcance de la NIC 18. Estos acuerdos otorgan al comprador solo un activo en forma de derecho a adquirir, utilizar y vender el inmueble terminado en una fecha posterior. El CINIIF concluyó que los ingresos de actividades ordinarias procedentes de estos acuerdos deben reconocerse solo cuando se satisfacen todos los criterios del párrafo 14 de la NIC 18.

- FC28 El CINIIF destacó que esta conclusión es congruente con los requerimientos de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias para contratos significativos para la entrega de unidades múltiples de bienes producidos según las especificaciones del cliente a lo largo de más de un periodo contable, tales como vagones de metro. En estas circunstancias, la entidad reconoce ingresos de actividades ordinarias conforme las unidades individuales (o grupos de unidades) se entregan. Sin embargo, a diferencia de los contratos descritos en el párrafo FC24, el control y los riesgos y recompensas significativos de la propiedad del trabajo en proceso en su estado actual no se transfieren al comprador conforme se ejecuta la construcción/producción. Esta transferencia tiene lugar solo en la entrega de las unidades terminadas. En este caso, la entidad aplicaría los requerimientos del párrafo 14 de la NIC 18 en ese momento; el uso del método de porcentaje de realización no sería apropiado.
- FC29 En algunas circunstancias, una entidad tiene que realizar trabajo adicional sobre el inmueble ya entregado al comprador. El CINIIF destacó que la CINIIF 13 *Programas de Fidelización de Clientes* ya proporciona guías sobre cómo aplicar los párrafos 13 y 19 de la NIC 18. El párrafo FC9 de la CINIIF 13 establece que:
- ...la NIC 18 no proporciona una guía explícita. Sin embargo, el objetivo de la NIC 18 es reconocer ingresos de actividades ordinarias cuando, y en la medida en que, los bienes o servicios hayan sido entregados al cliente. En opinión del CINIIF, el párrafo 13 se aplica si una única transacción requiere dos o más bienes o servicios separados para entregar en momentos distintos; asegura que los ingresos de actividades ordinarias para cada partida se reconocen solo cuando ha sido entregada. Por el contrario, el párrafo 19 se aplica solo si la entidad tiene que incurrir en costos adicionales directamente relacionados con partidas ya entregadas, por ejemplo, cumplir con las reclamaciones derivadas de las garantías. En opinión del CINIIF, los premios por fidelización no son costos directamente relacionados con los bienes y servicios ya entregados, -más bien, son bienes o servicios separados entregados en una fecha posterior...
- FC30 El CINIIF concluyó que la Interpretación debería proporcionar guía similar.

Información a revelar

- FC31 El CINIIF destacó que la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros* (revisada en 2007) requiere que una entidad proporcione información a revelar sobre sus políticas contables significativas (párrafo 117), juicios que la gerencia ha realizado en aplicación de esas políticas (párrafo 122) y fuentes más importantes de incertidumbre de la estimación.
- FC32 Para mayor certidumbre, el CINIIF concluyó que, los acuerdos con “transferencia continua”, la Interpretación debería requerir información a revelar específica similar a los de los párrafos 39 y 40 de la NIC 11 para satisfacer los requerimientos generales de la NIC 1.
- FC33 El CINIIF destacó que esta conclusión fue generalmente congruente con el D21 porque el D21 incluía estos acuerdos en el alcance de la NIC 11 y por ello implícitamente requería la información a revelar completa de esa norma.

Cambios con respecto al borrador de la Interpretación D21

- FC34 La mayoría de los que respondieron al D21 apoyó la conclusión del CINIIF de que se debería desarrollar una interpretación sobre esta cuestión. Sin embargo, casi todos los que respondieron expresaron interés sobre algunos aspectos de las propuestas o la posible aplicación por analogía a sectores industriales distintos del inmobiliario.
- FC35 Los cambios más relevantes hechos desde el D21 a la luz de los comentarios recibidos se refieren a:
- (a) *Alcance*. El D21 se refería a “ventas de inmuebles”. El CINIIF aclaró que la Interpretación se aplica a los acuerdos para la construcción de inmuebles.
 - (b) *Norma aplicable*. El D21 enumera las características típicas, incluyendo la “transferencia continua” para ayudar a determinar si un acuerdo para la construcción de inmuebles está dentro del alcance de la NIC 11 o de la NIC 18. El CINIIF concluyó que solo los acuerdos que cumplen la definición de un contrato de construcción están dentro del alcance de la NIC 11 y traslada a la Interpretación la guía de los párrafos 9(a), 10(a) y FC5(a) del D21 sobre cuándo satisface un contrato esa definición.
 - (c) *Transferencia continúa*. Muchos de los que respondieron consideraron que el indicador de la “transferencia continua” (la entidad transfiere al comprador el control y los riesgos y recompensas significativos de la propiedad del trabajo en proceso en su estado actual conforme se ejecuta la construcción) establecida en el párrafo 9(b) del D21 era aplicable, aunque no estuviera específicamente incluida en la NIC 11. El CINIIF adoptó la opinión de que cuando los criterios para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias por la venta de bienes establecidos en el párrafo 14 de la NIC 18 se cumplen continuamente, es apropiado reconocer el ingreso de actividades ordinarias conforme se cumplen los criterios. El CINIIF adoptó el criterio establecido en el párrafo 9(b) del D21 y concluyó que el método del porcentaje de la terminación reconoce apropiadamente ingresos de actividades ordinarias en estas circunstancias. Sin embargo, el CINIIF no asumió las características establecidas en el párrafo 9(b)(i) a (iii) del D21 sobre la base de que ese criterio era suficientemente claro. En general, la Interpretación y el D21 proporcionan conclusiones de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias similares para acuerdos con “transferencia continua” pero por diferentes razones.
 - (d) *Componentes múltiples*. Algunos de los que respondieron al D21 solicitaron al CINIIF tratar la cuestión de un acuerdo único con múltiples componentes para cubrir la mayoría de las transacciones más complejas que a menudo tienen lugar en la práctica. Los requerimientos de la NIC 18 a este respecto han sido incluidos en el acuerdo y la cuestión también se trata en un ejemplo ilustrativo.
 - (e) *Información a revelar*. El D21 no especifica información a revelar porque los acuerdos con “transferencia continua” estaban incluidos en el alcance de la NIC 11 y sus requerimientos de información a revelar serían aplicados automáticamente. Los párrafos 20 y 21 de la Interpretación se han añadido para requerir información a revelar específica para estos acuerdos que ahora se encuentran dentro del alcance de la NIC 18.

- (f) *Organigrama y ejemplos ilustrativos.* El CINIIF decidió que deberían acompañar un organigrama y ejemplos ilustrativos, pero no formar parte de la Interpretación para ayudar a las entidades a aplicarla.

