

Las siguientes Decisiones de Agenda del Comité de Interpretaciones de las NIIF hacen referencia a los párrafos 27 y 35 de la NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes*:

- IFRIC® *Update*, marzo de 2018, Decisión de Agenda, «Reconocimiento de ingresos de Actividades Ordinarias en un contrato inmobiliario (NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes*)», hace referencia al párrafo 35;
- IFRIC® *Update*, marzo de 2018, Decisión de Agenda, «Reconocimiento de ingresos de Actividades Ordinarias en un contrato inmobiliario que incluye la transferencia de terreno (NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes*)», hace referencia a los párrafos 27 y 35.

Aquí se reproduce el texto completo de cada Decisión de Agenda.

[IFRIC® *Update*, marzo de 2018, Decisión de Agenda, «Reconocimiento de Ingresos de Actividades Ordinarias en un contrato inmobiliario (NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes*)»]

El Comité recibió una solicitud sobre el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias en un contrato para la venta de una unidad en un complejo residencial de unidades múltiples. Concretamente, la solicitud preguntaba sobre la aplicación del párrafo 35 de la NIIF 15, que especifica cuándo una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias a lo largo del tiempo.

Identificación del contrato

Una entidad contabiliza contratos dentro del alcance de la NIIF 15 solo cuando se cumplen todos los criterios del párrafo 9. Uno de estos criterios es que 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. Por consiguiente, una entidad aplica los requerimientos de los párrafos 22 a 30 y los párrafos 35 a 37 analizados en esta decisión de agenda solo a contratos para los que se cumplen los criterios del párrafo 9.

Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato

Antes de aplicar el párrafo 35, una entidad aplica los párrafos 22 a 30 al identificar como una obligación de desempeño cada compromiso de transferir al cliente un bien o servicio que es distinto. El Comité ha incluido información explicativa sobre la aplicación de los párrafos 22 a 30 a contratos inmobiliarios en su Decisión de agenda «*Reconocimiento de Ingresos de Actividades Ordinarias en un Contrato Inmobiliario que incluye la Transferencia de Terreno*» publicada en marzo de 2018.

Aplicación del párrafo 35 de la NIIF 15

El párrafo 35 especifica que una entidad transfiere el control de un bien o servicio a lo largo del tiempo y, por ello, satisface una obligación de desempeño y reconoce los ingresos de actividades ordinarias a lo largo del tiempo, si se cumple uno (o más) de los tres criterios del párrafo 35. El párrafo 32 señala que si una entidad no satisface una obligación de desempeño a lo largo del tiempo, la obligación de desempeño se satisface en un momento determinado. Por consiguiente, el Comité observó que, al comienzo del contrato para cada obligación de desempeño, una entidad aplica los criterios del párrafo 35 para determinar si reconoce los ingresos de actividades ordinarias a lo largo del tiempo.

Párrafo 35(a)

Con la aplicación del párrafo 35(a), una entidad reconoce ingresos de actividades ordinarias a lo largo del tiempo si el cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por el desempeño de la entidad a medida que la entidad desempeña. En un contrato para la venta de inmuebles que la entidad construye, el Comité observó que el párrafo 35(a) no es aplicable porque el desempeño de la entidad crea un activo, es decir, el inmueble, que no se consume de forma inmediata.

Párrafo 35(b)

Con la aplicación del párrafo 35(b), una entidad reconoce ingresos de actividades ordinarias a lo largo del tiempo si el cliente controla el activo que crea o mejora el desempeño de una entidad a medida que el activo se crea o mejora. El control hace referencia a la capacidad para redirigir el uso del activo y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes.

El párrafo FC129 explica que el Consejo incluyó el criterio del párrafo 35(b) para "abordar situaciones en las que el desempeño de una entidad crea o mejora un activo que un cliente claramente controla a medida que el activo se crea o mejora". Por consiguiente, el Comité observó que, al aplicar el párrafo 35(b), una entidad evalúa si existe evidencia de que el cliente controla con claridad el activo que está siendo creado o mejorado (por ejemplo, el inmueble parcialmente construido) a medida que se crea o mejora. Una entidad considera todos los factores relevantes al realizar esta evaluación—ningún factor es determinante.

Al utilizar el párrafo 35(b), es importante aplicar los requerimientos para el control del activo que el desempeño de la entidad crea o mejora. En un contrato para la venta de un inmueble que construye la entidad, el activo creado es el inmueble en sí mismo. No es, por ejemplo, el derecho a obtener el inmueble en el futuro. El derecho a vender o pignorar un derecho a obtener un inmueble en el futuro no es evidencia de control del inmueble en sí mismo.

Párrafo 35(c)

El párrafo FC131 explica que el Consejo desarrolló en el párrafo 35(c) un tercer criterio para reconocer ingresos de actividades ordinarias a lo largo del tiempo porque observó que, en algunos casos, puede no estar claro si el activo que se crea o mejora está controlado por el cliente. El objetivo subyacente del criterio del párrafo 35(c) es determinar si la entidad transfiere el control de los bienes o servicios al cliente a medida que se está creando un activo para ese cliente (párrafo FC143).

Con la aplicación del párrafo 35(c), una entidad reconoce ingresos de actividades ordinarias a lo largo del tiempo si:

- a. el activo creado por el desempeño de la entidad no tiene un uso alternativo para ésta; y
- b. la entidad tiene un derecho exigible al pago del desempeño completado hasta la fecha.

El párrafo 36 especifica que el activo creado por el desempeño de una entidad no tiene un uso alternativo para dicha entidad si tiene contractualmente restringida la posibilidad de redirigir fácilmente el activo a otro uso durante la creación de ese activo o tiene limitado en la práctica redirigir fácilmente el activo, una vez haya sido terminado, hacia otro uso.

El párrafo 37 señala que, para tener un derecho exigible al pago en todo momento a lo largo de la duración del contrato, la entidad debe tener derecho a un importe que al menos le compense por el desempeño completado hasta la fecha si el contrato es rescindido por el cliente u otra parte por razones distintas al incumplimiento del desempeño por la entidad tal como figura en su compromiso. El párrafo B12 señala que al evaluar si una entidad tiene un derecho exigible al pago, ésta considera los términos contractuales, así como cualquier legislación o precedente legal que podría complementar o sustituir esos términos contractuales. Esto incluiría una evaluación de si el precedente legal relevante indica que otros derechos al pago similares, por el desempeño completado hasta la fecha en contratos de contenido similar, no tienen efectos legales vinculantes.

El Comité observó que, aunque una entidad no necesita llevar a cabo una búsqueda exhaustiva de evidencia, sería inapropiado para una entidad ignorar la evidencia de precedentes legales relevantes disponibles para ello o anticipar la evidencia de que pueda o no estar disponible en el futuro.

El Comité también observó que la evaluación de los derechos exigibles como describe el párrafo 35(c) se centra en la existencia del derecho y su exigibilidad. La probabilidad de que la entidad ejercitaría el derecho no es relevante para esta evaluación. De forma análoga, si un cliente tiene el derecho a determinar el contrato, la probabilidad de que dicho cliente terminara el contrato no es relevante para esta evaluación.

Aplicación del párrafo 35 al hecho de la solicitud

La evaluación de si reconocer ingresos de actividades ordinarias a lo largo del tiempo o en un momento concreto requiere una evaluación de las circunstancias y hechos concretos, teniendo en cuenta el entorno legal dentro del que el contrato es exigible. Por consiguiente, el resultado de la evaluación de una entidad depende de las circunstancias y hechos concretos.

En el hecho descrito en la solicitud, el contrato incluye las siguientes características:

- a. ***El desarrollador (entidad) del inmueble y el cliente firman un contrato para la venta de un inmueble en un complejo residencial de unidades múltiples antes de que la entidad construya el complejo.***
- b. ***La obligación de la entidad según el contrato es construir y entregar el inmueble como se especifica en el contrato—no puede cambiar o sustituir el inmueble especificado. La entidad conserva la titularidad legal del inmueble (y el terreno atribuible a este) hasta que el cliente haya pagado el precio de compra una vez terminada la construcción.***
- c. ***El cliente paga una parte del precio de compra por el inmueble a medida que éste se construye, y paga el resto (la mayoría) una vez la construcción está terminada.***
- d. ***El contrato otorga al cliente el derecho a una participación indivisible en el terreno y el complejo de unidades múltiples en construcción. El cliente no puede cancelar el contrato, excepto como se destaca en el apartado ii siguiente, ni puede cambiar el diseño estructural del complejo la unidad individual. El cliente puede revender o pignorar su derecho a la participación indivisible en el terreno y el complejo a medida que este se construye, sujeto a realización de la entidad de un análisis del riesgo crediticio del nuevo comprador del derecho.***
- e. ***El cliente, y los otros clientes que han acordado comprar inmuebles en el complejo de unidades múltiples tiene el derecho a decidir juntos, cambiar el diseño estructural del complejo y negociar este cambio con la entidad.***

La solicitud también destaca lo siguiente:

- i. ***Si la entidad infringe sus obligaciones según el contrato, el cliente y los otros clientes tienen el derecho a decidir juntos sustituir la entidad o parar de otra forma la construcción del complejo.***
- ii. ***Aunque el contrato es irrevocable, los tribunales han aceptado solicitudes de cancelar los contratos en circunstancias determinadas, por ejemplo, cuando se ha probado que el cliente no es financieramente capaz de cumplir los términos del contrato (sí, por ejemplo, el cliente pasa a estar desempleado o tiene una enfermedad importante que afecta a su capacidad de trabajar). En estas situaciones, el contrato ha sido cancelado y el cliente ha recibido la mayor parte, pero no todos, los pagos que ya ha realizado a la entidad. La entidad ha mantenido lo restante como una penalización por terminación.***

La aceptación de los tribunales de solicitudes de cancelación proporciona evidencia de precedentes legales. Este precedente legal es relevante para la evaluación del derecho exigible de la entidad al pago como describe el párrafo 35(c). Se supone que la evidencia de precedente legal se evalúa como suficiente para indicar que la entidad no tiene derecho a un importe que al menos le compensa por el desempeño completado hasta la fecha en que el suceso de cancelación por razones distintas al incumplimiento de la entidad de desempeñar como se comprometió.

También se supone que todos los criterios del párrafo 9 se cumplen y que la entidad identifica una sola obligación de desempeño aplicando los párrafos 22 a 30.

El criterio del párrafo 35(a) no se cumple porque el desempeño de la entidad crea un activo que no se consume de forma inmediata.

Párrafo 35(b)

El desempeño de la entidad crea el inmueble en construcción. Por consiguiente, al aplicar el párrafo 35(b) la entidad evalúa si, a medida que se construye el edificio, el cliente tiene la capacidad de dirigir el uso de la parte del inmueble construida y de obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El Consejo observó lo siguiente:

- a. Aunque el cliente puede revender o pignorar su derecho contractual a la participación indivisible del terreno y complejo de unidades múltiples a medida que el inmueble se construye, no puede vender o pignorar por sí misma la parte del inmueble construida hasta que se complete la construcción.
- b. El cliente no tiene capacidad de cambiar el diseño estructural del inmueble a medida que se construye la unidad, no puede usar por sí sola la parte del inmueble parcialmente construido de otra forma. El derecho del cliente junto con los otros clientes para decidir el cambio del diseño estructural del complejo no proporciona al cliente la capacidad de dirigir el uso del inmueble—esto es porque el cliente requiere el acuerdo de los otros clientes para negociar cambios en el diseño estructural y, por ello, no tiene la capacidad de hacer esos cambios.
- c. El derecho del cliente junto con los otros clientes de sustituir la entidad o detener la construcción del complejo, solo en el caso de incumplimiento de ésta de realizar el desempeño como se acordó, es de naturaleza protectora y no indicativo de control.
- d. La exposición del cliente a cambios en el valor del mercado del inmueble puede indicar que el cliente tiene la capacidad de obtener sustancialmente todos los beneficios restantes de éste. Sin embargo, no otorga al cliente la capacidad de dirigir el uso del inmueble a medida que se construye.

El Comité observó que no existe evidencia de que el cliente tenga la capacidad de dirigir el uso del inmueble a medida que se construye y, por ello, el cliente no controla el inmueble parcialmente construido. Por consiguiente, se no cumple el criterio del párrafo 35(b).

En la Decisión de agenda "*Reconocimiento de Ingresos de Actividades Ordinarias en un contrato inmobiliario que incluye la transferencia de terreno*" publicada en marzo de 2018, el Comité analizó un hecho que involucra la construcción de un inmueble para el que concluye que se cumple el criterio del párrafo 35(b).

Párrafo 35(c)

La entidad no puede cambiar o sustituir el inmueble especificado en el contrato con el cliente y, por ello, el cliente podría exigir sus derechos al inmueble si la entidad pretendiera dirigir el activo para otro uso. Por consiguiente, la restricción contractual es sustantiva y el inmueble no tiene un uso alternativo para la entidad como describe el párrafo 35(c).

El entidad, sin embargo, no tiene un derecho exigible al pago por el desempeño completado hasta la fecha tal como describe el párrafo 35(c). Esto es porque, en el hecho descrito en la solicitud, existe un precedente legal relevante que indica que la entidad no tiene derecho a un importe que al menos le compensa por el desempeño completado hasta la fecha en el caso de cancelación por razones distintas al incumplimiento de la entidad de desempeñar como se comprometió. En el caso de que los tribunales acepten solicitudes de cancelar contratos, la entidad tiene el derecho solo a una penalización por terminación que no compensa la entidad por el desempeño completado hasta la fecha.

Sobre la base del hecho descrito en la solicitud, el Comité concluyó que no se cumple ninguno de los criterios del párrafo 35 de la NIIF 15. Por consiguiente, la entidad reconocería ingresos de actividades ordinarias en un momento determinado aplicando el párrafo 38 de la NIIF 15.

El Comité concluyó que los principios y requerimientos de la NIIF 15 proporcionan una base adecuada para que una entidad determine si reconocer ingresos de actividades ordinarias a lo largo del tiempo para un contrato para la venta de un inmueble. Por consiguiente, el Comité decidió no añadir este tema a su agenda de emisión de normas.]

[IFRIC® *Update*, marzo de 2018, Decisión de Agenda, «Reconocimiento de Ingresos de Actividades Ordinarias en un contrato inmobiliario que incluye la transferencia de terreno (NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes*)»

El Comité recibió una solicitud sobre el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias en un contrato para la venta del terreno y de un edificio a construir en el terreno. De forma específica, la solicitud preguntaba (a) sobre la identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato y (b) para cada obligación de desempeño identificada, si el desarrollador del inmueble (entidad) reconoce los ingresos de actividades ordinarias a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato

Con la aplicación de los párrafos 22 a 30, una entidad identifica como una obligación de desempeño cada compromiso de transferir al cliente un bien o servicio (o un conjunto de bienes o servicios) que es distinto, o una serie de bienes o servicios diferentes que son sustancialmente el mismo y que tienen el mismo patrón de transferencia al cliente.

El párrafo 27 especifica que un bien o servicio comprometido con el cliente es distinto si:

- a. el cliente puede beneficiarse del bien o servicio por sí mismo o junto con otros recursos ya disponibles para él (es decir, el bien o servicio puede ser distinto); y
- b. el compromiso de la entidad de transferir el bien o servicio es identificable por separado de otros compromisos del contrato (es decir, el compromiso de transferir el bien o servicio es distinto en el contexto del contrato).

La evaluación de los criterios del párrafo 27 requiere juicio profesional.

El párrafo FC100 destaca que una entidad evalúa el criterio del párrafo 27(a) basado en las características de los bienes o servicios mismos. Por consiguiente, una entidad desecha cualquier limitación contractual que pudiera impedir al cliente obtener recursos fácilmente disponibles de una fuente distinta de la entidad.

El párrafo 29 explica que el objetivo subyacente en el criterio del párrafo 27(b), es determinar si la naturaleza del compromiso, dentro del contexto del contrato, es transferir cada uno de esos bienes o servicios comprometidos de forma individual o, en su lugar, un elemento combinado para el que los bienes o servicios son insumos. El párrafo 29 también especifica algunos factores que indican que dos o más compromisos de transferir bienes o servicios no son identificables por separado.

Los párrafos FC105, FC116J y FC116K destacan que el concepto de "identificable por separado" del párrafo 27(b) está influido por el concepto de riesgos separables (es decir, si el riesgo que una entidad asume para cumplir su obligación de transferir uno de esos bienes o servicios comprometidos al cliente es un riesgo que es inseparable del riesgo relacionado con la transferencia de los otros bienes o servicios comprometidos). La evaluación de si el compromiso de una entidad es identificable por separado considera la relación entre los diversos bienes o servicios dentro del contrato en el contexto del cumplimiento de éste. Por ello, una entidad considera el nivel de integración, interrelación o interdependencia entre los compromisos de transferir bienes o servicios. Más bien que considerar si un elemento, por su naturaleza, depende del otro (es decir, dos elementos tienen una relación funcional), una entidad evalúa si existe una relación de transformación entre los dos elementos en el proceso de cumplimiento del contrato.

Un contrato inmobiliario para la transferencia de terreno y un edificio

Los siguientes párrafos describe factores que una entidad considera al evaluar si, para un contrato que involucra la transferencia del terreno y de un edificio que la entidad construye sobre el terreno, el compromiso de transferir terreno es una obligación de desempeño por separado. El terreno representa todo el área en la que el edificio se construirá y el contrato es para el edificio en su totalidad. Los párrafos no consideran si la entidad identifica una o más obligaciones de desempeño en relación con la transferencia del edificio.

Al evaluar el criterio del párrafo 27(a), la entidad evalúa si el cliente podría beneficiarse del terreno por sí mismo o junto con otros recursos fácilmente disponibles para ella. Por ejemplo, ¿podría el cliente alquilar otro desarrollador para construir un edificio sobre el terreno? De forma análoga, la entidad evalúa si el cliente podría beneficiarse de la construcción del edificio por sí solo o junto con otros recursos fácilmente disponible para él. Por ejemplo, ¿podría el cliente obtener los servicios de construcción de la entidad u otro desarrollador sin ninguna transferencia del terreno? En un contrato para la transferencia de un área de terreno y de un edificio en su totalidad a ser construido en el terreno, el Comité concluyó que el terreno y el edificio pueden cada uno ser distintos.

La entidad evalúa a continuación el criterio del párrafo 27(b) y su objetivo subyacente explicado en el párrafo 29 (es decir, determinación de si la naturaleza del compromiso, dentro del contexto del contrato, es transferir el terreno y el edificio de forma individual o, en su lugar, transferir un elemento combinado del que el terreno y el edificio son insumos). Al evaluar, el criterio del párrafo 27(b), el Comité observó que la entidad considera, entre otros factores, los siguientes:

- a. Si la entidad proporciona un servicio significativo de integración del terreno y el edificio en un producto combinado como se describe en el párrafo 29(a)—por ejemplo, ¿existe una relación de transformación entre la transferencia del terreno y la construcción del edificio en el proceso de cumplimiento del contrato? ¿Sería el desempeño de la entidad al construir el edificio diferente si no transfiriera también el terreno y viceversa? Existe una relación funcional entre el terreno y el edificio—el edificio no puede existir sin el terreno, sus cimientos se construirán en el terreno. Sin embargo, esto no significa necesariamente que los riesgos que asume la entidad al transferir el terreno al cliente son inseparable de los riesgos que asume al construir el edificio.
- b. Si el terreno y el edificio son altamente interdependientes o interrelacionados como describe el párrafo 29(c)—por ejemplo, ¿podría la entidad cumplir su compromiso de transferir el terreno incluso si no construyera el edificio, y podría cumplir su compromiso de construir el edificio incluso si no transfiriera el terreno?

El Comité concluyó que el compromiso de transferir el terreno sería identificable por separado del compromiso de construir el edificio sobre ese terreno si la entidad concluyó que (a) su desempeño al construir el edificio sería el mismo independientemente de si también transfirió el terreno; y (b) podría cumplir su compromiso de construir el edificio incluso si no transfiera también el terreno, y podría cumplir su compromiso de transferir el terreno incluso si no construyera también el edificio.

Al evaluar el criterio del párrafo 27(b), el párrafo FC116N destaca que los factores del párrafo 29 no pretenden ser criterios que una entidad evalúa de forma independiente del principio "identificable por separado" del párrafo 27(b). En algunos casos, uno o más de los factores pueden ser menos relevantes para la evaluación de ese principio.

Aplicación del párrafo 35 de la NIIF 15

El párrafo 35 especifica que una entidad transfiere el control de un bien o servicio a lo largo del tiempo y, por ello, satisface una obligación de desempeño y reconoce los ingresos de actividades ordinarias a lo largo del tiempo, si se cumple uno (o más) de los tres criterios del párrafo 35. El párrafo 32 señala que si una entidad no satisface una obligación de desempeño a lo largo del tiempo, la obligación de desempeño se satisface en un momento determinado. Por consiguiente, el Comité observó que, al comienzo del contrato para cada obligación de desempeño, una entidad aplica los criterios del párrafo 35 para determinar si reconoce los ingresos de actividades ordinarias a lo largo del tiempo.

El Comité ha incluido información explicativa sobre la aplicación del párrafo 35 a contratos inmobiliarios en su Decisión de agenda «*Reconocimiento de Ingresos de Actividades Ordinarias en un contrato inmobiliario que incluye la transferencia de terreno*» publicada en marzo de 2018.

Aplicación del párrafo 35 al hecho de la solicitud

La evaluación de si reconocer ingresos de actividades ordinarias a lo largo del tiempo o en un momento concreto requiere una evaluación de las circunstancias y hechos concretos, teniendo en cuenta el entorno legal dentro del que el contrato es exigible. Por consiguiente, el resultado de la evaluación de una entidad depende de las circunstancias y hechos concretos.

En el hecho descrito en la solicitud, el contrato incluye las siguientes características:

- a. ***La entidad y el cliente suscriben un contrato no cancelable para la venta de un edificio todavía por construir por la entidad que comprenderá inmuebles residenciales. El contrato es para la venta del edificio en su totalidad.***
- b. ***Al comienzo del contrato, la entidad transfiere de forma irrevocable al cliente el derecho legal al terreno sobre el cual construirá la entidad el edificio. El contrato especifica un precio por el terreno, que el cliente paga al firmar el contrato.***
- c. ***La entidad y el cliente acuerdan sobre el diseño estructural y la especificación del edificio antes de la firma del contrato. Puesto que el edificio está en construcción:***
 - i. ***Si el cliente solicita cambios en el diseño estructural o especificaciones, la entidad fija el precio de los cambios propuestos sobre la base de una metodología especificada en el contrato; el cliente a continuación decide si proceder con los cambios. La entidad puede rechazar la solicitud del cliente de cambios por solo un número limitado de razones, tales como si el cambio infringiría el permiso de obras.***

- ii. *La entidad puede solicitar cambios en el diseño estructural o especificaciones solo si no hacerlo así llevaría a un incremento no razonable en los costos o retrasos en la construcción. El cliente debe aprobar esos cambios.*
- d. *Se requiere que el cliente realice pagos por hitos a lo largo del periodo de construcción. Sin embargo, estos pagos no corresponden necesariamente con el importe del trabajo completado hasta la fecha.*

Se supone que (i) se cumplen todos los criterios del párrafo 9 y que (ii) la entidad identifica dos obligaciones de desempeño al aplicar los párrafos 22 a 30—un compromiso de transferir el terreno al cliente y un compromiso de construir el edificio en ese terreno.

Aplicación del párrafo 35 al compromiso de transferir el terreno

El desempeño de la entidad transfiere el terreno al cliente. El terreno no se consume de forma inmediata y, por ello, el criterio del párrafo 35(a) no se cumple. El desempeño de la entidad ni crea ni mejora el terreno y, por ello, no se cumplen los criterios de los párrafos 35(b) y 35(c).

Por consiguiente, la entidad reconoce ingresos de actividades ordinarias por la transferencia del terreno al cliente en un momento determinado aplicando el párrafo 38 de la NIIF 15.

Aplicación del párrafo 35 al compromiso de construir el edificio

El criterio del párrafo 35(a) no se cumple porque el desempeño de la entidad crea un activo que no se consume de forma inmediata.

Párrafo 35(b)

Al evaluar el criterio del párrafo 35(b) la entidad evalúa si, a medida que se construye el edificio, el cliente tiene la capacidad de dirigir el uso de la parte del inmueble construida y de obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes.

El cliente controla la parte construida del edificio a medida que se construye porque el cliente tiene:

- a. *La capacidad de dirigir el uso del edificio a medida que se construye. El cliente tiene esta capacidad a través de su control del terreno, y de ser capaz de cambiar el diseño estructural y especificaciones del edificio a medida que se construye. El contrato también permite impedir que la entidad u otros dirijan el uso del edificio.*

- b. La capacidad de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos restantes del edificio. La entidad no puede redirigir el edificio a otro uso o a otra entidad. Por consiguiente, a la firma del contrato, el cliente puede obtener sustancialmente todos los beneficios restantes del edificio. El contrato también permite impedir que la entidad u otros obtengan los beneficios del edificio.**

Por consiguiente, se cumple el criterio del párrafo 35(b). El Consejo observó en el párrafo FC129 que «en el caso de un contrato de construcción en el que la entidad está construyendo sobre el terreno del cliente, éste generalmente controla cualquier trabajo en progreso que surja del desempeño de la entidad».

El Comité concluyó que los principios y requerimientos de la NIIF 15 proporcionan una base adecuada para que una entidad reconozca los ingresos de actividades ordinarias en los hechos descritos en la solicitud. Por consiguiente, el Comité decidió no añadir este tema a su agenda de emisión de normas.]

