

## **Derecho al Pago por el Desempeño Completado hasta la Fecha (NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes*)—Marzo de 2018**

El Comité recibió una solicitud sobre si reconocer ingresos de actividades ordinarias a lo largo del tiempo o en un momento determinado en relación con un contrato para la venta de un inmueble en una complejo residencial de unidades múltiples (inmueble). Concretamente, la solicitud preguntaba si, en el hecho descrito en la solicitud, el desarrollador del inmueble (entidad) tiene un derecho exigible al pago por el desempeño completado hasta la fecha descrita en el párrafo 35(c) de la NIIF 15.

Con la aplicación del párrafo 35(c), una entidad reconoce un ingreso de actividades ordinarias a lo largo del tiempo si (i) el activo creado por el desempeño de la entidad no tiene un uso alternativo para la entidad y (ii) la entidad tiene un derecho exigible al pago por el desempeño completado hasta la fecha. 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).

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.

Un importe que compensase a una entidad por el desempeño completado hasta la fecha sería un importe que se aproxime al precio de venta de los bienes o servicios transferidos hasta la fecha, en lugar de solo la compensación por la pérdida de la potencial ganancia si el contrato fuera a darse por rescindido. El Comité observó que es el pago a que tiene derecho la entidad a recibir según el contrato con el cliente relacionado con el desempeño según ese contrato que es relevante al determinar si la entidad si la entidad tiene un derecho exigible al pago por el desempeño completado hasta la fecha.

El Comité ha incluido también información explicativa sobre la aplicación del párrafo 35(c) a contratos inmobiliarios en su decisión de agenda «*Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias en un contrato inmobiliario*» publicada en marzo de 2018.

### *Aplicación del párrafo 35(c) al hecho de la solicitud*

La evaluación de si una entidad tiene un derecho exigible al pago por el desempeño completado hasta la fecha requiere que una entidad considere los derechos y obligaciones creados por el contrato, teniendo en cuenta el entorno legal dentro del que es exigible el contrato. Por consiguiente, el Comité observó que el resultado de la evaluación de una entidad depende de las circunstancias y hechos concretos del contrato.

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

- a. La entidad 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 inmueble. La obligación de la entidad según el contrato es construir y entregar el inmueble como se especifica en el contrato. 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.*
- b. El cliente paga el 10% del precio de compra por el inmueble al comienzo del contrato, y paga el resto una vez la construcción está terminada.*
- c. El cliente tiene el derecho de cancelar el contrato en cualquier momento antes de que se complete la construcción. Si el cliente cancela el contrato, le requiere legalmente que la entidad haga esfuerzos razonables para revender el inmueble a un tercero. En el momento de la reventa, la entidad suscribe un nuevo contrato con el tercero—es decir, el contrato original no es novado al tercero. Si el precio de reventa a obtener del tercero es menor que el precio de compra original (más los costos de venta), el cliente está legalmente obligado a pagar la diferencia a la entidad.*

*Se supone que la entidad identifica una obligación de desempeño única aplicando los párrafos 22 a 30. Se supone también que (i) la entidad ha determinado que el contrato no cumple los criterios del párrafo 35(a) y 35(b); y (ii) el contrato cumple la primera parte del criterio del párrafo 35(c) porque el desempeño de la entidad no crea un activo con un uso alternativo para la entidad.*

El Comité observó que el principio del párrafo 31 de la NIIF 15 para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias requiere que el cliente haya obtenido el control de bien o servicio comprometido. Por consiguiente y como se destacó anteriormente, el objetivo subyacente del párrafo 35(c) es determinar si la entidad está transfiriendo el control de los bienes o servicios al cliente a medida que un activo se está creando para ese cliente. En línea con este objetivo, es el pago a que tiene derecho la entidad a recibir según el contrato existente con el cliente relacionado con el desempeño según ese contrato que es relevante al determinar si la entidad tiene un derecho exigible al pago por el desempeño completado hasta la fecha. La contraprestación recibida por la entidad del tercero en el contrato de reventa es la relacionada con ese contrato de reventa—no el pago por el desempeño según el contrato existente con el cliente.

En el hecho descrito en la solicitud, el pago al que tiene derecho la entidad según el contrato existente con el cliente es un pago por la diferencia entre el precio de reventa del inmueble, si lo hubiera, y su precio de compra original (más los costos de venta). Ese pago no da derecho a la entidad, en todo momento a lo largo de la duración del contrato, a un importe que al menos se aproxime al precio de venta de la parte construida del inmueble y, por ello, no compensa a la entidad por el desempeño completado hasta la fecha. Por consiguiente, la entidad no tiene un derecho exigible al pago por el desempeño completado hasta la fecha tal como describe el párrafo 35(c) de la NIIF 15.

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 tiene un derecho exigible al pago del desempeño completado hasta la fecha. Por consiguiente, el Comité decidió no añadir esta cuestión a su agenda de emisión de normas.