Universidad Nacional Mayor de San Marcos
Universidad del Perú. Decana de América
Facultad de Ciencias Contables
Escuela Profesional de Auditoría Empresarial y del Sector Público

Efectos de una incorrecta aplicación de la NIIF 15 - ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, en una empresa del sector inmobiliario y su impacto en el dictamen de auditoría, Lima, Perú, período 2022

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Para optar el Título Profesional de Contadora Pública

AUTOR

Selene Lisset CASTRO LOZANO

ASESOR

Mg. Edwin Sixto MONCADA OCHOA

Lima, Perú

2024



Reconocimiento - No Comercial - Compartir Igual - Sin restricciones adicionales

https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/

Usted puede distribuir, remezclar, retocar, y crear a partir del documento original de modo no comercial, siempre y cuando se dé crédito al autor del documento y se licencien las nuevas creaciones bajo las mismas condiciones. No se permite aplicar términos legales o medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros a hacer cualquier cosa que permita esta licencia.

Referencia bibliográfica

Castro, S. (2024). *Efectos de una incorrecta aplicación de la NIIF 15 - ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, en una empresa del sector inmobiliario y su impacto en el dictamen de auditoría, Lima, Perú, período 2022*. [Trabajo de suficiencia profesional de pregrado, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Ciencias Contables, Escuela Profesional de Auditoría Empresarial y del Sector Público]. Repositorio institucional Cybertesis UNMSM.

Metadatos complementarios

Datos de autor	
Nombres y apellidos	Selene Lisset Castro Lozano
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	76312698
URL de ORCID	
Datos de asesor	
Nombres y apellidos	Edwin Sixto Moncada Ochoa
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	07684319
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0002-6374-1258
Datos del jurado	
Presidente del jurado	
Nombres y apellidos	Alan Errol Rozas Flores
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	10557884
Miembro del jurado 1	
Nombres y apellidos	Alberto Benjamín Espinoza Valenzuela
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	07335395
Miembro del jurado 2	
Nombres y apellidos	Edwin Sixto Moncada Ochoa
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	07684319
Datos de investigación	
Línea de investigación	D.2.2.2. Auditoría financiera

Grupo de investigación	No aplica.
Agencia de financiamiento	Sin financiamiento.
Ubicación geográfica de la investigación	País: Perú Departamento: Lima Provincia: Lima Distrito: San Isidro Latitud: -12.09428 Longitud: -77.02823
Año o rango de años en que se realizó la investigación	Abril 2024 – Julio 2024
URL de disciplinas OCDE	Economía https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.02.01 Negocios, Administración http://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.02.04

Universidad Nacional Mayor de San Marcos
Universidad del Perú, Decana de América
FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES
DIRECCIÓN DE ESCUELA PROFESIONAL DE AUDITORIA EMPRESARIAL Y DEL SECTOR PÚBLICO

ACTA N° 003-FCC-D-2024

SUSTENTACIÓN DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL (TSP)
PARA LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO PROFESIONAL DE CONTADORA PÚBLICA

En la ciudad de Lima, en el local Auditorio (3er. piso) de la Facultad de Ciencias Contables de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, siendo las 08:00 horas del día 25 de julio del año dos mil veinticuatro, en cumplimiento con lo dispuesto en la Resolución Rectoral N° 00744-R-20 de fecha 18 de febrero del 2020 que aprueba la "Directiva general para realizar, presentar y sustentar el trabajo de investigación para la obtención del grado académico de bachiller, la tesis o el trabajo de suficiencia profesional para la obtención del título profesional en la UNMSM"; se reunió el Jurado Evaluador designado según Resolución Decanal N° 001401-2024-D-FCC/UNMSM de fecha 25 de julio de 2024, conformado por los siguientes docentes:

PRESIDENTE	:	Dr. Alan Errol Rozas Flores
MIEMBRO	:	Dr. Alberto Benjamín Espinoza Valenzuela
MIEMBRO ASESOR	:	Mag. Edwin Sixto Moncada Ochoa

Quienes procedieron a evaluar y calificar la Sustentación del Trabajo de Suficiencia Profesional (TSP) titulada: ***"EFECTOS DE UNA INCORRECTA APLICACIÓN DE LA NIIF 15 – INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES, EN UNA EMPRESA DEL SECTOR INMOBILIARIO Y SU IMPACTO EN EL DICTAMEN DE AUDITORÍA, LIMA, PERÚ, PERÍODO 2022"***, presentado por la bachiller Selene Lisset Castro Lozano con código de matrícula N° 18110527, para la obtención del Título Profesional de Contadora Pública.

Habiendo concluido con la sustentación y evaluación sobre las asignaturas terminales o concentradoras (capstone) de la especialidad, el Jurado Evaluador deliberó y emitió la calificación siguiente:

APROBADA

Siendo las 11:00 horas se dio por concluido el acto académico y leída el presente Acta, procedieron a firmar los integrantes del Jurado Evaluador en señal de conformidad.

Dr. Alan Errol Rozas Flores
Presidente

Dr. Alberto Benjamín Espinoza Valenzuela
Miembro

Mag. Edwin Sixto Moncada Ochoa
Miembro - Asesor

UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS
Universidad del Perú. Decana de América
FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES
ESCUELA PROFESIONAL DE AUDITORIA EMPRESARIAL Y DEL SECTOR PÚBLICO

CERTIFICADO DE SIMILITUD

Yo Edwin Sixto Moncada Ochoa en mi condición de asesor acreditado con el Dictamen N° 000024-2024-EPAESP-FCC/UNMSM de fecha 25 de julio de 2024 del Trabajo de Suficiencia Profesional (TSP), cuyo título es **"EFECTOS DE UNA INCORRECTA APLICACIÓN DE LA NIIF 15 – INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES, EN UNA EMPRESA DEL SECTOR INMOBILIARIO Y SU IMPACTO EN EL DICTAMEN DE AUDITORÍA, LIMA, PERÚ, PERÍODO 2022"**, presentado por la bachiller **SELENE LISSET CASTRO LOZANO,** para optar el Título Profesional de Contadora Pública, CERTIFICO que se ha cumplido con lo establecido en la Directiva de Originalidad y de Similitud de Trabajos Académicos, de Investigación y Producción Intelectual. Según la revisión, análisis y evaluación mediante el software de similitud textual, el documento evaluado cuenta con el porcentaje de **18 %** de similitud, nivel **PERMITIDO** para continuar con los trámites correspondientes y para su **publicación en el repositorio institucional.**

Se emite el presente certificado en cumplimiento de lo establecido en las normas vigentes, como uno de los requisitos para la obtención del Título Profesional de Contadora Pública, correspondiente.

Firma del Asesor: _____

DNI: 07684319

Nombres y apellidos del asesor: Edwin Sixto Moncada Ochoa



Dedicatoria

A Dios por darme fuerza y confianza, a mis padres Elsa, Silvestre y Gissela, que siempre acompañan cada paso que doy, a mis tres hermanos Derlis, Christian y Britany, por su respaldo inquebrantable, motivación y consejos; ellos saben que los amo infinitamente, todos mis logros son por y para ustedes.

AGRADECIMIENTOS

Quiero agradecer en primer lugar a Dios por permitirme a alcanzar este objetivo, a toda mi familia que nunca dudó de mí a pesar de las dificultades que pude tener; a mis docentes universitarios, Dr. Martin Mogrovejo y Dr. Alan Rozas quienes fueron mis principales mentores en los últimos años de la carrera; quiero agradecer también al Dr. Edwin Moncada por su apoyo durante la realización del presente trabajo de suficiencia profesional.

Así mismo, quiero agradecer a cada empresa que me brindó la oportunidad de desarrollar mis habilidades y capacidades laborales, otorgándome la confianza necesaria para mejorar mi desempeño profesional.

INDICE GENERAL

RESUMEN 8

ABSTRACT 9

INTRODUCCIÓN 10

I. INFORMACIÓN DEL LUGAR DONDE SE DESARROLLÓ LA ACTIVIDAD 11

1.1. Institución donde se desarrolló la actividad 11

1.1.1. Reseña histórica 11

1.1.2. Servicios que brinda 11

1.1.3. Organización y estructura empresarial 12

1.2. Periodo de duración de la actividad 14

1.3. Finalidad y objetivos de la compañía 14

1.4. Razón o denominación social 15

1.5. Dirección postal 15

1.6. Correo electrónico y teléfonos del centro laboral 15

II. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD 16

2.1. Organización de la actividad 16

2.2. Finalidad y objetivos de la actividad 16

2.3. Problemática 16

2.3.1. Descripción del problema 16

2.3.2. Formulación del problema 18

2.3.3. Antecedentes nacionales de la realidad problemática 19

2.3.4. Antecedentes internacionales de la realidad problemática 21

2.3.5. Conocimientos teóricos, normativos y técnicos utilizados en el desempeño profesional para el tratamiento del problema 25

2.4. Metodología y procedimientos 55

2.4.1. Instrumentos 55
2.4.2. Procedimientos utilizados en el tratamiento del problema o caso 58
2.5. Resultados de la actividad 60
2.5.1. Detalles de la aplicación de las técnicas, instrumentos y procedimientos 60
2.5.2. Análisis de las alternativas de solución 62
2.5.3. Discusión de las alternativas de solución 63
2.5.4. Alcance y limitaciones de la alternativa elegida 64
III. CONCLUSIONES 65
IV. RECOMENDACIONES 66
REFERENCIAS 67
ANEXOS Y/O ILUSTRACIONES 70

TABLA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Estructura del grupo empresarial 12

Ilustración 2: Estructura organizacional de la empresa..... 13

Ilustración 3: Reconocimiento de ingresos – 5 pasos según NIIF 15 37

Ilustración 4: Tipos de opinión modificada 54

Ilustración 5: Cuadro comparativo del Estado de Resultados sin y con ajustes por NIIF 15..... 62

Ilustración 6: Cuadro comparativo de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias con la tasa tributaria. 63

TABLA DE ANEXOS

Anexo 1 – Narrativa de Ingresos 70

Anexo 2 – Walkthrough 75

Anexo 3 – Relevamiento de la información por la empresa y cálculo de las desviaciones y hallazgos. 81

Anexo 4 – Cédula de Ajustes 82

Anexo 5 – Opinión con salvedades del Informe de Auditoría 83

Anexo 6 – Fundamento de la opinión con salvedades del Informe de Auditoría 84

RESUMEN

El presente trabajo de suficiencia profesional tiene como objetivo presentar el criterio aplicado por el auditor externo en la revisión del rubro de ingresos en base a la Norma Internacional de Información Financiera 15 - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes (NIIF 15), para ello, se seleccionó una empresa que se dedica a la construcción y venta de inmuebles a la cual nos referiremos como Inversiones Inmobiliarias CASTRO S.A., la cual realizó el proceso de adopción de las NIIF durante el período tributario 2022 como consecuencia de la publicación del Decreto Supremo N° 057-2022-EF que aprueba el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N°1438 que tiene como objetivo regular el Sistema Nacional de Contabilidad. Se analizó los criterios aplicados por el auditor para la correcta adopción de la NIIF 15 y el impacto que tuvo el resultado de su revisión en el dictamen presentado en el Informe de Auditoría.

Palabras clave: Ingresos, inmobiliaria, reconocimiento y NIIF 15**.**

ABSTRACT

The purpose of this work of professional sufficiency is to submit the criteria that the external auditor applied in the review of the income item based on the International Financial Reporting Standard 15 - Revenue from Revenue from Contracts with Customers (IFRS 15), taking as a case study a company in the real estate sector which we will denominate Inversiones Inmobiliarias CASTRO S.A., which carried out the IFRS adoption process during the 2022 tax period as a result of the publication of Supreme Decree No. 057-2022-EF that approves the Sole Ordered Text of Legislative Decree No. 1438, which aims to regulate the National Accounting System. The criteria applied by the auditor for the correct adoption of IFRS 15 and the impact that the result of its review had on the opinion presented in the Audit Report were analyzed.

Key words: Revenue, real estate, recognition and IFRS 15.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de suficiencia profesional tiene como objetivo presentar los resultados del trabajo que el auditor externo realizó para determinar si una empresa del sector inmobiliario reconoció los ingresos del periodo 2022 conforme a los lineamientos de la Norma Internacional de Información Financiera No. 15 - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes (NIIF 15), para el desarrollo del presente trabajo de suficiencia profesional se analizó el caso de la empresa Inversiones Inmobiliarias CASTRO S.A.

La empresa se dedica al desarrollo de proyectos inmobiliarios para vivienda y a desde el ejercicio fiscal 2022 se encuentra obligada a implementar la NIIF 15 como parte de su proceso de adopción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Según la NIIF 15 - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, los ingresos provenientes de contratos con clientes se deben reconocer cuando se satisface la obligación de desempeño, es decir que se transfiere el bien o servicio comprometido al cliente final y así, este adquiere su control.

El reconocimiento de los ingresos por la venta de departamentos, estacionamientos y depósitos se da en el momento que, el cliente y la Compañía proveedora del bien, firman el acta de entrega del inmueble dándose por consumado el acto de la transferencia del control. El inmueble es transferido al cliente a un monto que refleja el valor que la Compañía espera recibir a cambio.

Para el desarrollo del presente trabajo se identificaron los ingresos provenientes de las ventas de los inmuebles y se determinó que el saldo que reconoció la empresa como ingreso en el Estado de Resultados no correspondía al valor del total de inmuebles entregados a los clientes durante el ejercicio fiscal 2022, debido a que dejaron de reconocer inmuebles entregados en el año 2022 para reconocerlos, recién, en el ejercicio fiscal 2023, originando que se declaren en la Declaración Jurada Anual los ingresos del ejercicio 2022 por un menor valor .

Esto conllevó a que el auditor externo proponga un ajuste que impactaría significativamente en los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 de la empresa.

I. INFORMACIÓN DEL LUGAR DONDE SE DESARROLLÓ LA ACTIVIDAD

1.1. Institución donde se desarrolló la actividad

1.1.1. Reseña histórica

Inversiones Inmobiliarias CASTRO S.A. es una Compañía perteneciente a un conglomerado empresarial de origen familiar. Con dos décadas de presencia en el mercado financiero e inmobiliario del Perú, la Compañía ha logrado un crecimiento sostenido gracias a la confianza y satisfacción de su clientela. A lo largo de los años, sus proyectos inmobiliarios han proporcionado a sus clientes oportunidades de desarrollo personal, un ambiente propicio para el bienestar familiar y opciones seguras de inversión, cumpliendo así con las expectativas y necesidades de sus usuarios. La Compañía se distingue por su equipo de profesionales altamente calificados, especializados en diversas áreas del sector inmobiliario. Este equipo abarca expertos en diseño arquitectónico, profesionales en construcción, especialistas en ventas de unidades inmobiliarios y asesores de ventas. Su objetivo principal es inspirar confianza y brindar seguridad a toda su clientela, demostrando así la calidad superior y excelencia que caracterizan a cada uno de sus proyectos inmobiliarios.

1.1.2. Servicios que brinda

La empresa tiene por actividad principal dedicarse a la compra y venta de inmuebles. Así también, se dedican a la administración, construcción, elaboración y ejecución de proyectos inmobiliarios, obras de construcción y edificaciones completas.

1.1.3. Organización y estructura empresarial

La empresa Inversiones Inmobiliarias CASTRO S.A. es parte de un grupo empresarial conformado por 10 empresas con 9 proyectos activos al 31 de diciembre de 2022.

A continuación, se muestra la estructura del grupo empresarial:

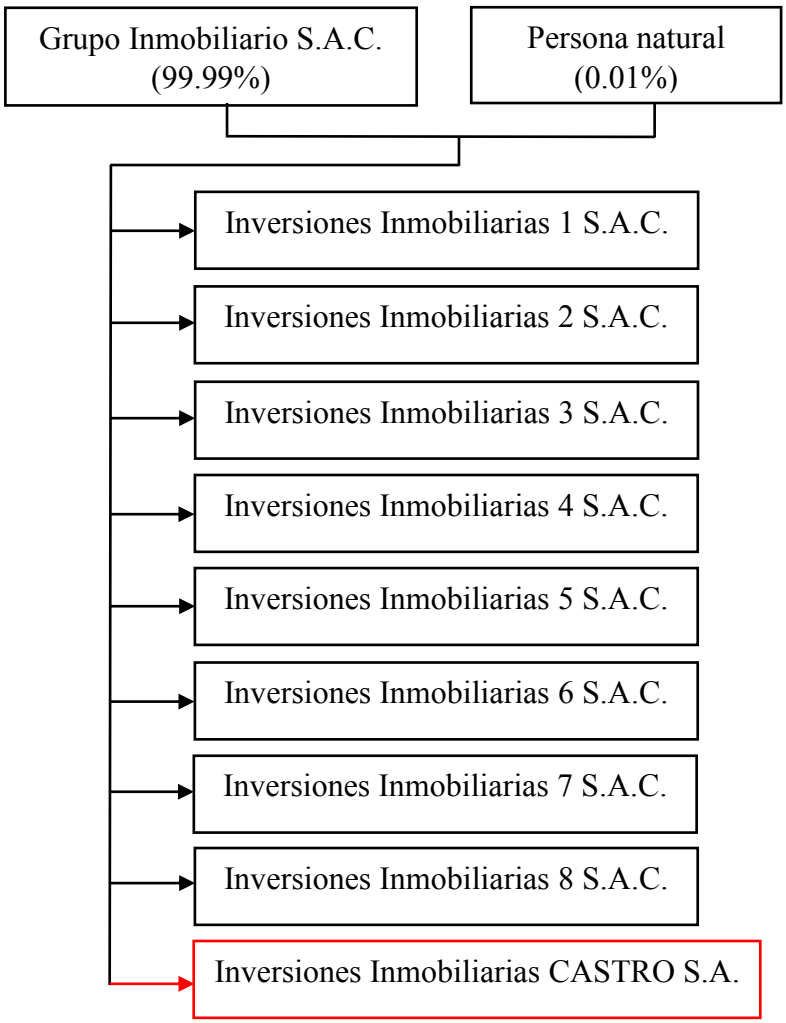


Ilustración 1: Estructura del grupo empresarial

FUENTE: Elaboración propia

Para los fines del presente trabajo de suficiencia profesional, se eligió a la empresa Inversiones Inmobiliarias CASTRO S.A. El análisis se centrará en examinar la labor efectuada por el auditor externo, con

un enfoque específico en la categoría de ingresos correspondiente al cierre del ejercicio fiscal del 31 de diciembre de 2022.

La estructura organizacional de la empresa fue la siguiente:

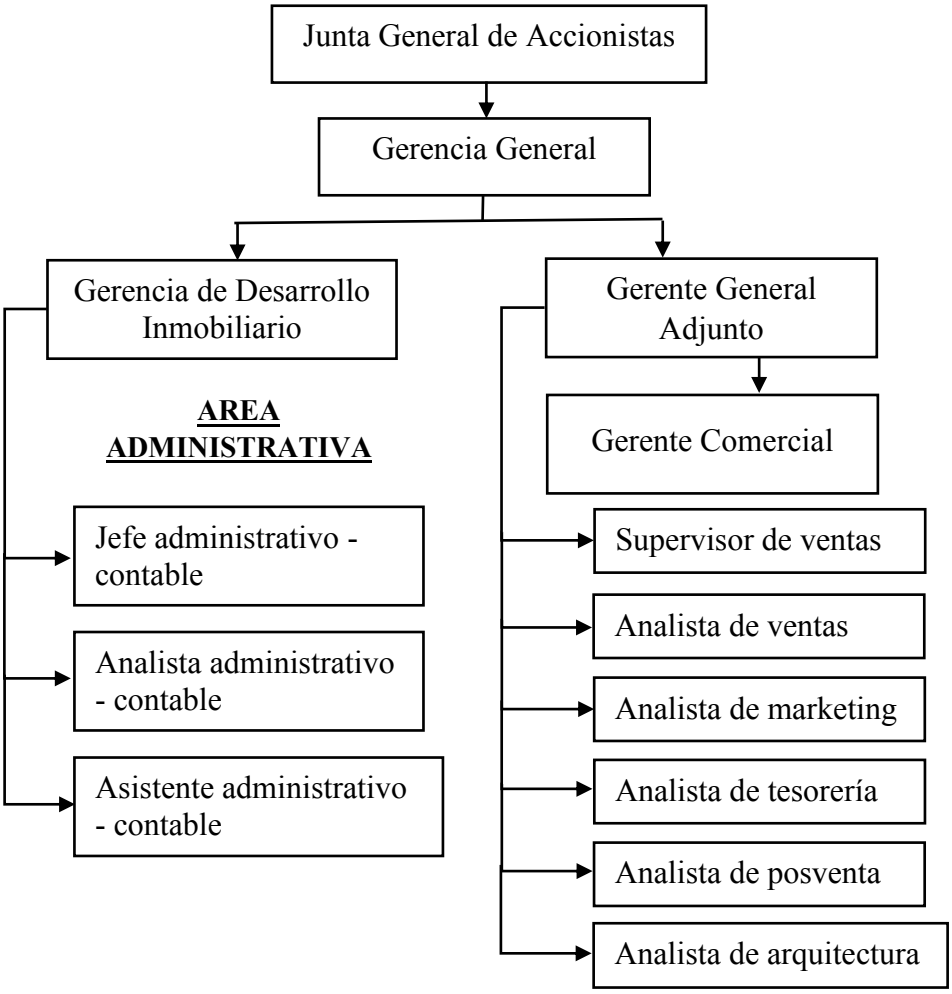


Ilustración 2: Estructura organizacional de la empresa

FUENTE: Elaboración propia

La auditoría se realizó a solicitud de la Junta de Accionistas la cual fue debatida durante la Junta General de Accionistas realizada en setiembre de 2022, una vez aprobada la solicitud, la empresa inició el proceso de cotización y recepción de propuestas.

Finalmente eligieron a la firma Grant Thornton Perú para que realicen la auditoría de sus estados financieros del periodo 2022.

1.2.Periodo de duración de la actividad

El periodo de revisión de la actividad duró de 2 meses. Abarcó una visita preliminar, durante la cual se planificó la auditoría y se identificaron los puntos clave de revisión. Después se dio paso a la visita final, en la cual se ejecutó el plan de auditoría y se finalizó la revisión dando como resultado el informe de auditoría.

1.3.Finalidad y objetivos de la compañía

La Compañía auditada tiene como propósito fundamental el generar ganancias a través de la comercialización de bienes inmuebles, incrementando la eficiencia de sus recursos para minorizar los costos de construcción sin que esto perjudique su calidad, satisfaciendo las necesidades de sus clientes y creándose una reputación impecable dentro del rubro inmobiliario reflejando la excelencia de todos sus proyectos.

Algunos aspectos clave de esta finalidad incluyen:

a) **Maximizar el valor para los clientes**: La empresa busca satisfacer las necesidades de sus clientes, ofreciéndoles asesoramiento experto, a fin de lograr satisfacer sus expectativas.
b) **Crear experiencias positivas para los clientes:** La empresa se esfuerza por brindar un servicio excepcional gracias a su larga experiencia en el sector, lo que contribuye a construir relaciones sólidas y a generar recomendaciones positivas.
c) **Construir una imagen con sólida reputación:** La empresa aspira a desarrollar una reputación positiva en el mercado inmobiliario, basada en la integridad, la profesionalidad, y la excelencia en el servicio al cliente, lo que contribuye a atraer nuevos clientes y a fomentar la lealtad de los existentes.

Tiene como principal objetivo incrementar sus inversiones para fomentar el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios más sofisticados.

1.4. Razón o denominación social

El desarrollo de la auditoría financiera a la empresa Inversiones Inmobiliarias CASTRO S.A. se realizó bajo los lineamientos de la empresa Navarrete y Asociados Contadores Públicos S.R.L. (Grant Thornton Perú).

1.5. Dirección postal

El servicio brindado por la firma de auditoría Grant Thornton Perú se realizó desde sus instalaciones ubicadas en el edificio ONYX en la Av. Andrés Reyes 306, distrito de San Isidro, Lima, Perú.

1.6. Correo electrónico y teléfonos del centro laboral

- Correo electrónico: info@pe.gt.com
- Número telefónico: +51 (1) 748-1645

II. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

2.1. Organización de la actividad

El equipo que brindó el servicio de auditoría financiera, y del cual el autor es parte, estuvo conformado por: (01) socio de auditoría financiera, (01) gerente de auditoría financiera, (01) senior de auditoría financiera, (02) asistentes de auditoría y (01) practicante profesional de auditoría.

2.2. Finalidad y objetivos de la actividad

El fin principal de una auditoría externa es el de proporcionar una opinión imparcial sobre la integridad, razonabilidad y fiabilidad de los estados financieros para brindar confianza y seguridad a los usuarios de la información financiera. Para el caso de la Compañía Inversiones Inmobiliarias CASTRO S.A. se enfocó el desarrollo de la auditoría en la presentación de los resultados obtenidos al 31 de diciembre del 2022 bajo los estándares de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). El autor tuvo la función de la revisión del rubro de los ingresos del periodo 2022 de la empresa, para lo cual, centró su análisis en las directrices establecidas por la NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes.

2.3. Problemática

2.3.1. Descripción del problema

Conforme al Decreto Legislativo No. 1438 publicado en el año 2018 por el Congreso General de la República, el cual norma el Sistema Nacional de Contabilidad, se dispone que las organizaciones y compañías del ámbito privado están obligadas a elaborar y presentar sus informes financieros en cumplimiento con las directrices establecidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) las cuales

fueron aprobadas por el Consejo Normativo de Contabilidad.

Mediante la Resolución del Consejo Normativo de Contabilidad (RCNC) 0032022-CNC, determinó los requisitos técnicos para la implementación y adopción de las NIIF. No obstante, una proporción significativa de los contribuyentes interpretó que, en la práctica, esta obligación no era exigible ni sujeta a fiscalización por parte de SUNAT, dado que no existía una normativa tributaria específica al respecto. Como consecuencia, muchos optaron por no adoptar las NIIF (ni en su versión completa ni en la versión para PYMES) o decidieron posponer su implementación.

En este contexto, se observó que el Formulario Virtual No. 710, destinado a la Declaración Jurada Anual del Impuesto a la Renta del Ejercicio Gravable 2022 (DJA 2022), incorporó una nueva sección en la que los contribuyentes que cumplan con los requisitos técnicos establecidos en la RCNC 003-2022-CNC debieron especificar qué tipo de NIIF ha adoptado y usado como base para la elaboración de su contabilidad. (Thorne, Echeandía & Lema Abogados, 2023).

Entonces, con la inclusión de esta casilla en la DJA 2022, quedó claro que la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) ha establecido como requisito indispensable la implementación de las NIIF en la elaboración de la Declaración Jurada Anual. En consecuencia, las Compañías que integran el Grupo Inmobiliario S.A.C. han incorporado las NIIF en sus procesos contables, utilizándolas tanto para el registro de sus transacciones como para la elaboración de sus estados

financieros y presentar la Declaración Jurada Anual del periodo 2022.

El análisis reveló que Inversiones Inmobiliarias CASTRO S.A., al igual que la mayoría de sus compañías relacionadas, presentaron inconsistencias en el reconocimiento contable de sus ingresos. Estas deficiencias se atribuyeron principalmente a una falta de sincronización entre los departamentos contable y comercial de la organización.

2.3.2. Formulación del problema

En el contexto expuesto en el punto anterior, surgió el siguiente problema general y problemas específicos que derivan de este:

Problema general:

a) ¿El saldo de los ingresos presentados en los estados financieros de la Compañía Inversiones Inmobiliarias CASTRO S.A. se encuentran debidamente reconocidos conforme a la NIIF 15?

Problemas específicos:

b) ¿Qué impacto tendrá el resultado de la revisión en los estados financieros de la Compañía?
c) De surgir un ajuste ¿La Compañía contabilizará el ajuste a fin de presentar el saldo de los ingresos conforme a las directrices de la NIIF 15?
d) Si la Compañía no contabiliza el ajuste ¿Qué impacto tendrá en el dictamen de auditoría?

2.3.3. Antecedentes nacionales de la realidad problemática

Sicha, P.(2020) señala que las empresas del sector inmobiliario de Lima Metropolitana han venido redactando sus contratos habitualmente desde la óptica de las ya obsoletas NIC 18 y NIC 11, en lugar de adoptar el enfoque propuesto por la NIIF 15. Como consecuencia, prácticamente todas las Compañías de este sector se verán en la necesidad de analizar el impacto de la NIIF 15 en sus ingresos, particularmente en lo que respecta a sus acuerdos comerciales, a medida que se implementa esta nueva normativa. (Siccha, 2020).

Se evidencia que el sector inmobiliario carece de una implementación adecuada del tratamiento tributario y contable conforme a la NIIF 15. Esta situación se debe a los cambios normativos, que han generado incertidumbre en las empresas al momento de contabilizar ciertas operaciones, como los gastos relacionados con transacciones futuras. La falta de comprensión sobre el alcance de la NIIF 15 en aspectos contables y tributarios puede resultar en registros inoportunos o incorrectos de las transacciones, lo cual impacta directa e indirectamente en el desempeño financiero de las empresas inmobiliarias. (Siccha, 2020).

Veliz y Calderón (2019) en su tesis titulada “La NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con cliente y su relación en la determinación del impuesto a la renta de la empresa Tale Constructora S.A.C. Barranco – 2018” tuvo como objetivo revelar la relación de la NIIF 15 y el cálculo del impuesto a la renta haciendo uso de la presente norma.

La investigación reveló que la compañía presentaba deficiencias en el cálculo de su impuesto a la renta, debido

a un reconocimiento inoportuno de los ingresos derivados de contratos de construcción. Esta práctica inadecuada no solo afectaba la determinación tributaria, sino que también repercutía en la presentación de los estados financieros, comprometiendo su exactitud y fiabilidad.

También identificó que la empresa no tenía claro cuáles eran las obligaciones de desempeño mencionadas en el contrato, ni asignaba el precio a cada una, lo que podría causar futuras contingencias. Por lo tanto, los investigadores determinaron que la empresa se responsabilizará en afinar el procedimiento para reconocer sus ingresos mediante la NIIF 15, adicionalmente debe identificar cuantas obligaciones presenta y que precio está designado a cada una de ellas, para que a medida que se vaya satisfaciendo cada una, la empresa pueda ir reconociendo el ingreso y finalmente calcule el impuesto a la renta como se espera.

Como conclusión, se aconsejó que la empresa implemente la NIIF 15 a partir del ejercicio contable 2020. Esta adopción permitiría una determinación más precisa del impuesto a la renta, evitando así las contingencias tributarias observadas en periodos anteriores, tales como pagos por rectificaciones, multas y reparos tributarios. Además, esta medida facilitaría un control más efectivo de los pagos impositivos, contribuyendo a una toma de decisiones más eficiente. (Veliz y Calderón, 2019).

Calle T. (2018) en su Trabajo de suficiencia profesional titulado “Análisis de la adopción de la NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias de contratos con clientes y su impacto en la situación financiera y resultados del periodo. Caso Alicorp S.A.A. – Periodo 2017” Se determinó que, al implementar la NIIF 15, Alicorp S.A.A. debe desglosar en

sus estados financieros los ingresos generados por sus operaciones regulares. Esta desagregación debe considerar factores como la naturaleza del producto, el tipo de cliente, las características del contrato y el momento de la entrega de los bienes, entre otros aspectos. Además, se señala que esta nueva normativa introduce métodos de reconocimiento y valoración más exhaustivos y minuciosos en comparación con los estándares utilizados en períodos contables previos. (Calle, 2018)

Por lo tanto, podemos entender que la implementación de la NIIF 15 está estrechamente relacionada con cómo se reconocen los ingresos y cómo se reclasifican las cuentas contables. Su principal efecto en el Estado de Resultados integrales se observa específicamente en el cálculo de la Utilidad Bruta.

2.3.4. Antecedentes internacionales de la realidad problemática

Fonseca, Vivian y Montenegro (2021) en su tesis titulada "Beneficios y modificaciones en la aplicación de la NIIF 15 en las organizaciones colombianas de arriendo perjudicadas por la COVID 19", manifestó su propósito de incentivar a los grupos inmobiliarios a adecuarse a los estándares de la NIIF 15, ya que no tendrían inconvenientes al momento de llevar a cabo un contrato, que es la parte esencial para hacer una venta y la base para determinar los derechos y obligaciones del comprador y vendedor. (Fonseca, Vivian y Montenegro, 2021)

Esta investigación fue de tipo cuantitativa descriptiva, su población fueron las empresas inmobiliarias que realizan contratos de arrendamientos. El trabajo concluyó que el 80% de las empresas arrendatarias encuestadas, sí cumplen

con la norma al momento de elaborar contratos a pesar de que, a raíz de la pandemia, algunas se vieron afectadas y buscaron modificar el prototipo del negocio, haciendo modificaciones en los contratos, no olvidando el aspecto legal, contable y fiscal que la NIIF 15 establece.

Como se puede colegir, las empresas de este rubro tuvieron en cuenta la nueva norma, teniendo como impacto positivo un correcto reconocimiento de ingresos.

Entonces, en base al trabajo realizado por Fonseca, Vivian y Montenegro debemos concluir que es muy importante ejercer los cinco pasos que menciona la norma para elaborar un contrato tales como identificar las obligaciones de desempeño, establecer el precio de transacción, asignar el precio a cada obligación de desempeño, para así evitar contrariedades en las partes.

García, Hernández, Zárate y Chicaiza (2023) en su publicación titulada "NIIF 15: un diagnóstico inicial conforme la norma internacional de información financiera" concluyen que, de las 70 empresas del sector construcción de tamaño grande, todas indican que se debe reconocer el ingreso, una vez que se satisface la obligación de desempeño. Además, el 99% de estas empresas encuestadas revelan esta información en las notas de sus estados financieros mientras que el 1% no lo hace. Es crucial que las empresas identifiquen y agrupen adecuadamente las obligaciones de desempeño derivadas de sus contratos para reconocer correctamente los ingresos de sus actividades ordinarias.

Concluyen que, en consideración con la NIIF 15, las Compañías deben proporcionar información detallada sobre sus contratos con clientes, incluyendo juicios significativos

y cualquier cambio en estos. Sin embargo, el estudio revela que un porcentaje significativo de empresas no presenta esta información en las notas a los estados financieros. Esta omisión dificulta que los usuarios de la información financiera tomen decisiones informadas.

Guerrón (2021) en su tesis titulada "Impacto de la NIIF 15 en la valoración empresarial del sector hotelero mediante el método de múltiplos" concluye que La NIIF 15 ofrece un marco para el reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias que refleja de manera más precisa y fiel la realidad económica de las transacciones. En el contexto de la investigación mencionada, para implementar correctamente esta norma, fue necesario realizar una caracterización detallada de los ingresos de las empresas hoteleras ecuatorianas. Este proceso de caracterización fue fundamental, ya que permitió comprender mejor la naturaleza específica de estas Compañías y cómo sus actividades se relacionan con el reconocimiento de ingresos. (Guerrón, 2021)

Como resultado de la investigación, se estableció un enfoque metodológico y una serie de pasos específicos para el reconocimiento de las ventas ordinarias. Este proceso fue diseñado para identificar y cuantificar el impacto de la NIIF 15 en las Compañías estudiadas.

Los hallazgos de la investigación revelaron un efecto significativo: la aplicación de la NIIF 15 resultó en una disminución aproximada del 6.2% en las ventas anuales reportadas por las empresas que participaron en el estudio.

Este resultado sugiere que la implementación de la NIIF 15 tiene un impacto material en la forma en que las

empresas reconocen sus ingresos, lo que a su vez afecta sus cifras de ventas reportadas.

Guerrón recomienda que para el reconocimiento de ingresos según la NIIF 15 es necesaria:

1. Identificación de la naturaleza de la Compañía y sus obligaciones de desempeño: Es fundamental comprender la esencia del negocio y las obligaciones específicas que se adquieren con los clientes.
2. Análisis de la contabilización de las obligaciones: Se debe determinar si las obligaciones de desempeño deben registrarse de forma conjunta o separada, siguiendo las mejores prácticas contables.
3. Determinación del horizonte temporal: Es necesario establecer el período en el que se satisfarán las necesidades del cliente, lo cual afecta directamente el reconocimiento de los ingresos.
4. Evaluación del impacto: Se debe cuantificar cómo la aplicación de la NIIF 15 afecta los registros contables y los estados financieros de la empresa.
5. Registro adecuado: El objetivo final es asegurar que los ingresos de las compañías hoteleras se registren de manera precisa y razonable, reflejando fielmente la realidad económica de sus operaciones.

Estas recomendaciones buscan garantizar una implementación correcta de la NIIF 15, lo que resultará en una representación más exacta y justa de los ingresos de las empresas hoteleras. (Guerrón, 2021)

2.3.5. Conocimientos teóricos, normativos y técnicos utilizados en el desempeño profesional para el tratamiento del problema

El sector inmobiliario ha experimentado una evolución significativa en los últimos años, caracterizada por ciclos de auge y desaceleración, influenciados por factores económicos globales y locales. Este dinamismo ha planteado desafíos únicos en términos de contabilidad y auditoría, haciendo crucial la aplicación adecuada de normas internacionales.

En este contexto, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) juegan un papel fundamental. La NIC 1 establece la base para la presentación de estados financieros, mientras que la NIIF 1 guía la adopción por primera vez de las NIIF. La NIIF 15, por su parte, ha revolucionado el reconocimiento de ingresos, un aspecto particularmente relevante para el sector inmobiliario.

En el ámbito de la auditoría, las NIA proporcionan un marco robusto. La NIA 200 establece los objetivos generales del auditor, la NIA 300 se centra en la planificación de la auditoría, la NIA 450 aborda la evaluación de las incorrecciones identificadas, y las NIA 700 y 705 tratan sobre la formación de la opinión y la emisión del informe de auditoría.

Estas normas se interrelacionan de manera compleja. Por ejemplo, la aplicación correcta de la NIIF 15 en el reconocimiento de ingresos afecta directamente la presentación de estados financieros según la NIC 1. A su vez, esto influye en el enfoque de auditoría planificado

según la NIA 300 y en la evaluación de incorrecciones según la NIA 450, lo que finalmente impacta en la opinión de auditoría formada bajo las NIA 700 y 705.

En esta sección del capítulo II, exploraremos en detalle cómo estas normas se aplican e interactúan en el contexto del sector inmobiliario, proporcionando una visión integral de los desafíos contables y de auditoría que enfrenta esta industria en constante evolución.

a) Sector Empresarial Inmobiliario – Proceso de ventas:

En la publicación del portal web De Inmobiliarios (2023) se establece que proceso de venta de una propiedad inmobiliaria típicamente consta de seis fases principales. Estas etapas son:

1. Evaluación y valoración: El dueño acondiciona el inmueble para su venta y obtiene una tasación profesional para determinar un precio de salida adecuado.
2. Publicidad y difusión: Se implementan tácticas de marketing para atraer a potenciales compradores y dar visibilidad a la propiedad.
3. Exhibición y acuerdos: Se organizan visitas al inmueble, durante las cuales se discuten los detalles de la transacción con los interesados.
4. Concretización: Se elabora un documento formal de compraventa que recoge los términos y condiciones acordados.
5. Procedimientos administrativos: Se lleva a cabo la verificación de documentación y se completan los trámites legales y financieros necesarios para transferir la propiedad.
6. Cierre notarial: El proceso culmina con la firma de la escritura ante un notario y la realización del pago correspondiente.

Ruiz (2020) enfatiza la importancia de estructurar el proceso de venta de propiedades inmobiliarias. La adquisición de un inmueble es una decisión compleja que involucra múltiples factores como motivaciones, objetivos y una extensa investigación por parte del comprador. Por lo tanto, es crucial identificar al "comprador ideal", ya que las expectativas varían significativamente entre diferentes generaciones de clientes.

La comprensión del comportamiento del comprador es fundamental en el sector inmobiliario, donde pueden existir diversos perfiles de clientes. Analizar estas tipologías para definir el comprador ideal (que puede incluir uno o varios perfiles) ofrece varias ventajas:

- Optimización del proceso: Permite identificar las etapas clave en la venta de inmuebles, lo que resulta en un ahorro de tiempo y recursos.
- Mejora continua: Facilita la evaluación y perfeccionamiento constante de las estrategias de venta, así como la medición precisa de los resultados obtenidos.
- Selección de herramientas: Ayuda a determinar qué instrumentos y técnicas son necesarios para alcanzar los objetivos de venta establecidos.
- Desarrollo estratégico: Posibilita la creación e implementación de estrategias efectivas para generar y aprovechar nuevas oportunidades de venta, mejorando así el rendimiento general del negocio inmobiliario.

Ruiz (2020) propone la implementación de estrategias de marketing digital para captar y calificar a los compradores ideales, darles seguimiento durante el proceso de la compra hasta que se conviertan en clientes.

b) Norma Internacional de Contabilidad 1 – Presentación de Estados Financieros (NIC 1)

La norma en cuestión define los fundamentos para elaborar estados financieros de carácter general, con el objetivo de garantizar su comparabilidad. Esta comparabilidad se aplica tanto a los estados financieros de la misma Compañía en diferentes períodos como a los de distintas Compañías.

Los elementos clave que establece esta norma son:

1. Lineamientos generales: Proporciona directrices amplias sobre cómo deben presentarse los estados financieros.
2. Estructura: Ofrece orientación para determinar la organización y formato de los estados financieros.
3. Contenido mínimo: Define los requisitos básicos que deben incluirse en los estados financieros.

El propósito principal de estos lineamientos es asegurar que la información financiera sea de utilidad para el usuario, coherente y comparable, facilitando así su interpretación y análisis.

- Presentación fidedigna: Los estados financieros deben mostrar con precisión los resultados de las transacciones y otros eventos, siguiendo las determinaciones y criterios de reconocimiento establecidos en el Marco Conceptual para la Información Financiera.
- Aplicación de las NIIF: Se asume que el uso de las doctrinas, junto con la información adicional, siempre que sea necesario, resultará en estados financieros que proporcionan una presentación razonable.
- Declaración de cumplimiento: Las Compañías que cumplan con las normas internacionales y deben incluir

una declaración explícita y sin reservas de su cumplimiento.

- Cumplimiento total: Una Compañía solo puede afirmar que cumple con las NIIF si satisface todos los requerimientos de estas normas.

En conclusión, la NIC 1 insta a que la Compañía que informa alinee sus políticas contables conforme a las NIIF declarando dentro de sus notas, de forma explícita y clara, el cumplimiento de estas.

c) Norma Internacional de Información Financiera 1 – Adopción por Primera Vez de las NIIF

Esta doctrina contable se centra en la adopción inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera de una Compañía.

Propósito de la NIIF 1

Su objetivo principal es asegurar la excelencia en la presentación de la información financiera cuando un ente adopta las Normas Internacionales de Información Financiera por primera vez. Específicamente, la norma se enfoca en tres aspectos clave:

- Calidad: Asegura que los estados financieros iniciales y los informes intermedios bajo NIIF alcancen un alto estándar de calidad.
- Transparencia y comparabilidad: Promueve la claridad en la presentación de la información financiera y facilita la comparación entre diferentes períodos y Compañías.
- Eficiencia económica: Establece una base sólida para la implementación de la contabilidad según las NIIF, buscando un equilibrio entre el costo de implementación y los beneficios obtenidos.

Esta norma sirve como guía para las Compañías que están transitando hacia la adopción de las NIIF, asegurando que el proceso sea efectivo y produzca resultados financieros confiables y útiles para los usuarios de la información.

Adopción Por Primera Vez de las NIIF

En el párrafo 2 de la NIIF 1 se establece su ámbito de aplicación de la siguiente manera:

1. Primeros estados financieros: La norma debe aplicarse cuando una Compañía prepara y presenta sus primeros estados financieros siguiendo las NIIF.
2. Informes intermedios: También se aplica a los estados financieros elaborados dentro del periodo de los primeros estados financieros bajo la normativa.
3. Declaración de cumplimiento: Estos primeros estados financieros conforme a NIIF deben contener una declaración, explícita y sin reservas de su cumplimiento.

Políticas contables de transición

Este requerimiento asegura la coherencia y comparabilidad de la información financiera durante el proceso de transición a las NIIF y en los periodos posteriores, facilitando así la interpretación y análisis de los estados financieros por parte de los usuarios.

Requisitos de presentación y revelación

En el párrafo 21 de la NIIF 1 se establece requisitos mínimos de presentación para los primeros estados financieros elaborados bajo las NIIF. Estos deben incluir:

1. Estados de situación financiera: Al menos tres.
2. Estados del resultado: Mínimo dos.

3. Estados de flujos de efectivo: Mínimo dos.
4. Estados de cambios en el patrimonio: Mínimo dos.
5. Notas relacionadas: Deben incluirse, incorporando información comparativa.

Esta estructura de presentación asegura que los usuarios de los estados financieros tengan acceso a información suficiente y comparable, permitiéndoles entender la posición financiera de la Compañía, su desempeño y los cambios en su situación financiera a lo largo del tiempo. Los tres estados de situación financiera proporcionan un punto de referencia adicional, facilitando la comprensión de la transición a las normas.

Explicación de la transición a las NIIF

El párrafo 23 de la NIIF 1 explica que un ente debe explicar cómo afectó a su situación financiera, resultados y flujos de efectivo previamente revelados, la transición de sus políticas contables adoptadas con anterioridad a las NIIF.

Para ello, la Compañía debe incluir la conciliación según PCGA y aplicación de las NIIF de su patrimonio en la fecha de transición a las NIIF y el final del periodo en el cual la Compañía haya aplicado PCGA. También incluirá una conciliación de los resultados integrales de conformidad con las NIIF del periodo más reciente. (IASB, 2021, NIIF 1, Párrafo 24).

En resumen, esta norma proporciona la orientación sobre cómo una Compañía debe realizar la transición a las Normas Internacionales de Información Financiera por primera vez, asegurando la calidad y comparabilidad de la información financiera.

d) Norma Internacional de Información Financiera 15 – Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

Esta doctrina contable se centra en el reconocimiento de los ingresos provenientes de contratos con los clientes.

Objetivo de la NIIF 15

El objetivo fundamental de la NIIF 15 es proporcionar un marco para que las Compañías informen de manera efectiva sobre sus ingresos. Específicamente, la norma busca que las compañías comuniquen información útil acerca de:

1. Naturaleza de los ingresos: Características y tipos de ingresos generados.
2. Importe de los ingresos: Cuantía de los ingresos reconocidos.
3. Calendario de los ingresos: Momento en que se reconocen los ingresos.
4. Incertidumbre de los ingresos: Factores que pueden afectar la realización de los ingresos.
5. Flujos de efectivo: Cómo los ingresos se traducen en entradas de efectivo.

Todos estos aspectos se enfocan en los ingresos que provienen de contratos con clientes, proporcionando así una visión integral de las actividades generadoras de ingresos de la compañía.

Este principio busca asegurar que los ingresos reconocidos reflejen de manera precisa y oportuna la esencia económica de las transacciones con los clientes.

Los 5 pasos para el reconocimiento de ingresos:

1. Identificación del contrato con el cliente:

   Una compañía contabilizará un contrato con un cliente si se cumplen los siguientes criterios, primero que las partes del contrato han aprobado el contrato y ambas se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones, además la Compañía puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios por intercambiar, también, es requisito que la Compañía pueda identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir.

   Según el párrafo 9 de la NIIF 15 establece un criterio específico para evaluar la probabilidad de recaudación de la contraprestación, para ello la Compañía debe considerar la capacidad financiera del cliente para cumplir con sus obligaciones de pago, además, debe evaluar la intención del cliente de efectuar el pago cuando este sea exigible. La norma también menciona que esta consideración se hace al vencimiento de la contraprestación.

   Este enfoque busca que las compañías sean prudentes en el reconocimiento de ingresos, basándose en una evaluación realista de la probabilidad de recibir el pago por los bienes o servicios proporcionados.

2. Identificación de las obligaciones de desempeño:

   En el párrafo 22 de la norma se establecen directrices para la identificación de obligaciones de desempeño. Menciona que una obligación de desempeño es un compromiso específico en el contrato para transferir bienes o servicios al cliente.

Cada compromiso de transferencia debe ser identificado como una obligación de desempeño separada. Un conjunto de bienes o servicios con un patrón de transferencia similar también puede considerarse como una única obligación de desempeño.

Este enfoque busca que las compañías desglosen adecuadamente sus contratos en obligaciones de desempeño distintas, lo que permite un reconocimiento de ingresos más preciso y alineado con la transferencia real de bienes o servicios al cliente.

La clave se encuentra en si la actividad proporciona un beneficio directo y tangible al cliente.

Esta aclaración busca evitar que las compañías reconozcan ingresos por actividades que, aunque necesarias para el cumplimiento del contrato, no proporcionan directamente un bien o servicio al cliente.

3. Determinación del precio de la transacción:

El párrafo 47 de la norma define el precio de la transacción y establece cómo determinarlo. Indica que el precio de la transacción es el monto de la contraprestación que la compañía espera recibir a cambio de los bienes o servicios que se ha comprometido a transferir al cliente, esto es, el valor que la compañía considera que tiene derecho a recibir, no necesariamente en lo que está estipulado nominalmente en el contrato.

Para determinar el precio de la transacción, la compañía debe analizar cuidadosamente las condiciones establecidas en el contrato y debe asumir que los bienes o servicios comprometidos se transferirán al cliente de acuerdo con el contrato existente y que este no se va a cancelar, renovar o

modificar. La determinación del precio debe reflejar la realidad económica de la transacción, más allá de la forma legal del contrato.

Este enfoque busca que las compañías reconozcan ingresos por el monto que realmente esperan recibir, considerando todos los factores relevantes del acuerdo con el cliente.

Los párrafos 60 y 61 de la NIIF 15 comentan sobre la contraprestación variable y su restricción, para ello menciona que las compañías pueden usar dos métodos para estimar la contraprestación variable:

a) El valor esperado: Un promedio ponderado de los posibles importes.

b) El importe más probable: El resultado individual más probable.

La compañía debe elegir el método que mejor prediga el importe de la contraprestación a la que tendrá derecho. El método elegido debe aplicarse de forma coherente a lo largo de todo el contrato.

Al estimar la contraprestación variable, la compañía debe considerar toda la información razonablemente disponible. Esta información incluye datos históricos, actuales y previsiones.

Factores que aumentan la probabilidad de reversión:

- La contraprestación es muy sensible a factores fuera del control de la compañía.
- La incertidumbre sobre el importe no se espera resolver por largo tiempo.

- La experiencia de la compañía con contratos similares es limitada.
- La compañía tiene por práctica ofrecer un amplio rango de reducciones de precio o cambiar los términos de pago de contratos similares en circunstancias parecidas.

Este enfoque busca que las compañías sean prudentes al reconocer ingresos por contraprestaciones variables, considerando la posibilidad de reversiones significativas en el futuro.

En el caso de Inversiones Inmobiliarias CASTRO S.A., conforme a la NIIF 15, la Compañía tuvo que asignar un precio al inmueble, el mismo que debió quedar estipulado en el contrato.

4. Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño:

Para la asignación del precio de la transacción la compañía debe asignar el precio total de la transacción entre las distintas obligaciones de desempeño identificadas en el contrato. El monto asignado a cada obligación de desempeño debe reflejar la porción de la contraprestación total que la Compañía espera recibir por cumplir con esa obligación específica.

Este enfoque busca que el reconocimiento de ingresos sea proporcional y representativo del valor que cada componente del contrato aporta al cliente.

5. Reconocimiento del ingreso y presentación en los estados financieros:

Según el párrafo 31 de la NIIF 15 los ingresos provenientes de contratos con clientes serán reconocidos por una

organización en función del cumplimiento de sus compromisos de desempeño. Este cumplimiento se da cuando los productos o servicios acordados son efectivamente entregados al cliente. La transferencia se considera completada en el momento en que el cliente adquiere el dominio sobre el bien o servicio en cuestión. (IASB, 2021, NIIF 15, Párrafo 31).

En resumen:

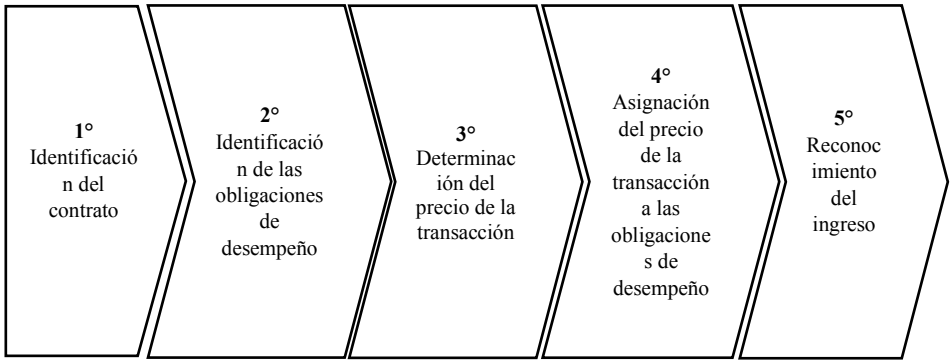


Ilustración 3: Reconocimiento de ingresos – 5 pasos según NIIF 15

FUENTE: Elaboración propia

Conforme al párrafo 82 de la NIC 1 , los ingresos de actividades ordinarias se presentan en el Estado de Resultados del periodo.

En el caso de Inversiones Inmobiliarias CASTRO S.A., conforme a la NIIF 15, la compañía tuvo que reconocer el ingreso cuando realizó la entrega el inmueble al cliente final, acto que se dio por consumado cuando el cliente firmó el acta de entrega del inmueble, transfiriéndosele el control de este.

e) Norma Internacional de Auditoría 200 – Objetivos Globales del Auditor Independiente y Realización de la Auditoría de Conformidad con las NIA

Emitida por la International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), la NIA 200 establece los objetivos y principios generales que rigen una auditoría de estados financieros.

Objetivo de la auditoría

Supongamos que los estados financieros de una empresa son como un gran rompecabezas financiero. El trabajo del auditor es como el de un experto en rompecabezas que viene a verificar si todas las piezas están en su lugar correcto.

El auditor es como un detective financiero. Su tarea no es armar el rompecabezas, sino examinarlo cuidadosamente una vez que la empresa lo ha completado. Después de su investigación, el auditor da su "veredicto" sobre el rompecabezas financiero, esto es, la opinión que expresa sobre los estados financieros.

El auditor se enfoca en las piezas grandes e importantes del rompecabezas. No se preocupa por pequeños detalles, sino por aquellos que podrían cambiar la situación financiera de la Compañía si estuvieran mal presentados. El auditor verifica que la empresa haya seguido las reglas correctas (los principios establecidos en las NIIF y NIC) al crear sus estados financieros.

El objetivo final es que las personas que miran el rompecabezas financiero (inversores, reguladores, etc.) puedan confiar en que representa fielmente la situación financiera de la empresa. Es como tener el sello de aprobación de un experto.

En resumen, el auditor examina cuidadosamente los estados financieros para dar su opinión profesional sobre si estos reflejan de manera precisa y confiable la situación financiera de la empresa, siguiendo las reglas contables apropiadas. Esto ayuda a que todas las partes interesadas puedan confiar más en la información financiera presentada.

Responsabilidades del Auditor:

El auditor tiene la responsabilidad de planificar y ejecutar la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de incorrecciones materiales. Esto implica que debe cumplir con las normas éticas relevantes y debe mantener una actitud de escéptica profesional.

Los estados financieros sometidos a auditoría son preparados por la dirección de la Compañía bajo la supervisión de los responsables del gobierno de la compañía.

El auditor se concentra en los aspectos significativos de los estados financieros y emite una opinión sobre su conjunto. No se espera que identifique o reporte cada pequeño error o discrepancia, siempre que estos no afecten materialmente la presentación general de la situación financiera de la empresa.

La opinión del auditor sobre los estados financieros se emite bajo el principio de materialidad, un concepto fundamental en auditoría. Este principio establece que la opinión del auditor abarca los estados financieros en su totalidad, no componentes o cuentas individuales.

¿Qué es una *incorrección*?

Una incorrección es la diferencia entre la cantidad, clasificación o presentación con la que se registró una partida contable en los estados financieros y la presentación de esta, pero de conformidad con la normatividad contable aplicable para que los estados financieros representen la imagen fiel de la Compañía en todos los aspectos materiales.

También, menciona a las incorrecciones no materiales la cuales son aquellas desviaciones, errores u omisiones que, por su naturaleza o importe, no influyen significativamente en la presentación fiel de los estados financieros y además indica que es el auditor quien diseña y ejecuta procedimientos para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de incorrecciones materiales, no de todas las incorrecciones posibles. El auditor acumula las incorrecciones identificadas durante la auditoría, excepto las que son claramente triviales, y determina si son materiales individualmente o en agregado.

Juicio Profesional y Ejercicio de Escepticismo Profesional

El auditor debe ejercer juicio profesional y mantener una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, esto implica cuestionar la evidencia obtenida y estar alerta a posibles sesgos o manipulaciones.

El auditor adopta una postura de evaluación profesional y análisis crítico al examinar la evidencia de auditoría. Esta actitud equilibrada no presupone ni la deshonestidad ni la integridad absoluta de la dirección de la compañía.

Basándose en esta perspectiva, el auditor desarrolla una estrategia de auditoría que se fundamenta en una evaluación exhaustiva de los riesgos potenciales. Este plan detalla qué

procedimientos se llevarán a cabo, cuándo se realizarán y qué alcance tendrán.

Posteriormente, el auditor pone en práctica estos procedimientos con el objetivo de recopilar pruebas suficientes y pertinentes. Estas pruebas constituirán la base sobre la cual el auditor fundamentará su opinión profesional acerca de los estados financieros de la compañía.

El auditor debe mantener una actitud alerta ante condiciones que puedan indicar posibles incorrecciones debidas a error o fraude. Y durante toda la auditoría, debe mantener una postura de cuestionamiento, reevaluando la fiabilidad de la información y las explicaciones proporcionadas por la dirección.

En su labor, el auditor emplea técnicas específicas para detectar y medir los posibles riesgos de errores significativos en la información financiera. Este análisis se realiza considerando tanto la posibilidad de fraude como de errores no intencionales, y se aplica a dos niveles: el conjunto de los estados financieros y las afirmaciones individuales dentro de estos.

Una vez identificados estos riesgos, el auditor desarrolla e implementa estrategias integrales. Estas estrategias están diseñadas para abordar de manera efectiva los riesgos evaluados de incorrecciones materiales que podrían afectar la precisión y fiabilidad de los estados financieros en su totalidad.

También, el auditor debe documentar cómo se aplicó el escepticismo profesional en las decisiones significativas tomadas durante la auditoría y por último es él quien comunica las incorrecciones materiales identificadas o los

indicios de fraude detectados a la dirección o a los responsables del gobierno de la compañía.

Planeamiento de la Auditoría

El auditor debe planificar la auditoría de manera adecuada, considerando factores como el conocimiento del negocio del cliente, el riesgo de incorrecciones materiales, y la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos de auditoría.

Para ello el auditor debe:

1. Evaluación de riesgos: El auditor examina a fondo la compañía y su contexto, incluyendo sus mecanismos de control interno. Con base en este análisis, identifica y evalúa las áreas donde podrían surgir errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o por error no intencional.
2. Recopilación de evidencia: Para abordar los riesgos identificados, el auditor diseña e implementa procedimientos de auditoría específicos. Estos procedimientos están destinados a obtener pruebas suficientes y apropiadas que permitan determinar si existen o no incorrecciones materiales en los estados financieros.
3. Formulación de la opinión: Tras analizar la evidencia recolectada y las conclusiones derivadas de ella, el auditor forma su juicio profesional y emite una opinión que refleja si los estados financieros están libres de errores significativos y si presentan fielmente la situación financiera de la Compañía.

Materialidad en la Planificación y Ejecución de la Auditoría

El auditor debe considerar la materialidad tanto en la planificación como en la ejecución de la auditoría. La

materialidad es un concepto relativo y depende del juicio del auditor.

Para mayores referencias sobre el cálculo de la materialidad, es conveniente que se revise la NIA 320 – Importancia relativa o materialidad en la planificación y ejecución de la auditoría.

Riesgo de Auditoría y Respuesta del Auditor al Riesgo Evaluado

El riesgo de auditoría se refiere a la probabilidad de que un auditor emita un juicio profesional erróneo. Específicamente, es la posibilidad de que el auditor concluya que los estados financieros están presentados razonablemente cuando, en realidad, contienen errores o inexactitudes lo suficientemente significativos como para afectar las decisiones de los usuarios de dicha información financiera.

Este riesgo es una función de dos componentes:

1. Riesgo de incorrección material: se refiere a la posibilidad de que los estados financieros contengan errores significativos antes de que se realice la auditoría. Se divide en dos componentes:

    a) Riesgo inherente: Es la probabilidad de que una afirmación en los estados financieros sea incorrecta de manera importante, sin tener en cuenta los controles internos. Este riesgo está relacionado con la naturaleza de las operaciones y el entorno de la compañía.
    b) Riesgo de control: Es la posibilidad de que los sistemas de control interno de la empresa no logren

prevenir, identificar o corregir a tiempo un error significativo en los estados financieros.

2. Riesgo de detección: Se refiere a la posibilidad de que el auditor, a pesar de aplicar sus procedimientos, no logre identificar una incorrección existente que podría ser importante. Está relacionado con la eficacia de los procedimientos de auditoría y cómo los aplica el auditor.

La norma busca asegurar que el auditor adapte su trabajo a los riesgos específicos identificados, aumentando la eficacia de la auditoría en la detección de incorrecciones materiales, esto implica obtener evidencia de auditoría suficiente y apropiada.

Evidencia de Auditoría

El auditor fundamenta sus conclusiones y, por ende, su opinión profesional, en un conjunto de datos e información que se denomina evidencia de auditoría. Esta evidencia no se limita únicamente a los datos registrados en los libros contables de la compañía, sino que abarca un espectro más amplio de información.

Esta base informativa incluye tanto los registros financieros formales como otros tipos de datos relevantes que el auditor pueda recopilar durante su examen y debe ser suficiente, refiriéndonos a la cantidad de evidencia que debe ser la necesaria para persuadir a una persona prudente de que las conclusiones son razonables; y apropiada, refiriéndonos a la calidad de la evidencia, es decir, su relevancia y fiabilidad para respaldar las conclusiones del auditor.

El auditor diseña y aplica procedimientos de auditoría para obtener evidencia suficiente y apropiada. Estos incluyen, pero no se limitan a:

- Inspección: Examen de registros, documentos o activos tangibles.
- Observación: Presenciar un proceso o procedimiento aplicado por otros.
- Indagación: Búsqueda de información a través de personas dentro y fuera de la compañía.
- Confirmación: Obtención de una respuesta directa por escrito de un tercero.
- Recálculo: Comprobación de la exactitud aritmética de documentos o registros.
- Reprocesos: Ejecución independiente de procedimientos que originalmente fueron realizados como parte del control interno de la Compañía.
- Procedimientos analíticos: Son técnicas que implican el estudio de las relaciones y tendencias entre diferentes elementos que forman parte de los estados financieros.

El auditor examina cuidadosamente la información recopilada, juzgando si esta es adecuada en cantidad y calidad para minimizar la posibilidad de error en su dictamen hasta un margen tolerable. Además, debe registrar metódicamente los detalles de su trabajo, incluyendo qué acciones llevó a cabo, cuándo las realizó y cuán exhaustivas fueron. Este registro abarca tanto los datos recolectados como las deducciones derivadas de ellos.

Documentación de Auditoría

El auditor debe documentar de manera adecuada el trabajo realizado durante la auditoría, incluyendo la base para su opinión y cualquier juicio profesional significativo aplicado en el transcurso de la auditoría.

En resumen, la NIA 200 establece los principios fundamentales que guían la realización de una auditoría de

estados financieros, destacando la importancia del juicio profesional, el escepticismo, la planificación adecuada, la evaluación de riesgos y la obtención de evidencia de auditoría suficiente y apropiada.

f) Norma Internacional de Auditoría 300 – Planificación de la Auditoría de Estados Financieros

Esta NIA trata sobre la responsabilidad que posee el auditor para planificar el desarrollo de la auditoría a los estados financieros de una compañía.

Una planificación minuciosa de la auditoría, conforme a lo establecido en la presente norma, ofrece al auditor múltiples ventajas en su labor:

- Le permite concentrar sus esfuerzos en los aspectos cruciales del examen, anticipando y solucionando posibles dificultades antes de que se agraven, mejorando la eficiencia y efectividad en la gestión del encargo.
- Facilita la conformación de un equipo idóneo, asignando tareas según las aptitudes y experiencia de cada miembro, estableciendo un marco para la supervisión adecuada del equipo y la coordinación efectiva con otros profesionales involucrados.

En la fase inicial de su labor, el auditor diseña un plan maestro que guiará todo el proceso de auditoría. Este plan estratégico implica:

- Primero, examinar las particularidades del trabajo asignado para establecer sus límites y alcance. Luego, define claramente los propósitos que se buscan lograr con la auditoría.
- Después, basándose en su experiencia y criterio profesional, qué elementos podrían tener un impacto

significativo en el desarrollo de la auditoría. Además, toma en cuenta los hallazgos y conclusiones de las tareas preparatorias ya realizadas.

- Por último, determina qué tipo de recursos serán necesarios, cómo se utilizarán y distribuirán a lo largo del proceso, y si será necesario asignar recursos adicionales para garantizar la calidad y eficiencia del trabajo.

Consideraciones clave durante la planificación

1. Comprensión del negocio y del entorno en el que opera la compañía.
2. Identificación y evaluación de los riesgos de representación errónea material.
3. Consideración de la materialidad en la planificación y ejecución de la auditoría.
4. Evaluación de si hay eventos o circunstancias que pueden afectar la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha.

Documentación:

El proceso de auditoría requiere una documentación meticulosa de su planeación. Esto abarca el registro detallado de las premisas que fundamentan las proyecciones del auditor, los potenciales riesgos detectados y las estrategias diseñadas para abordarlos.

Es imperativo que el profesional a cargo consigne por escrito las especificaciones de cada procedimiento implementado. Esto incluye detallar la naturaleza de las técnicas empleadas, el momento preciso en que se llevaron a cabo y la profundidad con la que se aplicaron.

Asimismo, es crucial documentar los hallazgos obtenidos a través de estos procedimientos y las inferencias derivadas de ellos. Esta práctica no solo proporciona un rastro claro de las acciones realizadas, sino que también respalda la solidez de las conclusiones alcanzadas durante la auditoría.

La NIA 300 proporciona una guía detallada sobre cómo planificar y ejecutar una auditoría efectiva, asegurando que el auditor cumpla con los estándares profesionales y proporcione una opinión independiente y objetiva sobre los estados financieros de una compañía.

g) Norma Internacional de Auditoría 450 – Evaluación de las Incorrecciones Identificadas Durante la Realización de la Auditoría

La NIA 450, que trata sobre la evaluación de las incorrecciones identificadas durante la auditoría, establece el marco para que el auditor determine si las incorrecciones no corregidas, individualmente o de forma agregada, son materiales.

Este proceso está intrínsecamente ligado a la NIA 320, que aborda la materialidad en la planificación y ejecución de la auditoría.

El resultado de la evaluación realizada bajo la NIA 450, considerando los umbrales de materialidad establecidos según la NIA 320, influye directamente en la formación de la opinión del auditor, que es el tema central de la NIA 700. Esta norma guía al auditor en la formación de una opinión sobre si los estados financieros están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad la normativa financiera aplicable.

Si las incorrecciones no corregidas, evaluadas según la NIA 450, son materiales individualmente o en su conjunto, esto podría llevar a una opinión modificada bajo la NIA 700. Por otro lado, si las incorrecciones no son materiales, el auditor puede emitir una opinión no modificada.

Además, la NIA 700 requiere que el auditor evalúe si los estados financieros logran una presentación fiel, lo cual incluye considerar el efecto de las incorrecciones no corregidas en el contexto de la materialidad determinada según la NIA 320.

Comunicación y corrección de los errores identificados:

Esta norma indica que el auditor debe comunicar oportunamente a la dirección de la Compañía, todas las incorrecciones encontradas durante la auditoría, además, tendrá que solicitar a la dirección su corrección.

Si se identifican errores significativos, el auditor debe comunicarlos a la dirección de la Compañía, a menos que sean claramente insignificantes para los estados financieros en su conjunto.

Si la dirección se rehúsa a corregir algunas o todas las incorrecciones comunicadas por el auditor, éste tendrá que obtener conocimiento de estas razones y las tendrá en cuenta para evaluar si los estados financieros, en su conjunto, se encuentran libres de incorrección material.

Evaluación del efecto de las incorrecciones no corregidas:

Según la NIA 450, el profesional de auditoría evaluará la importancia de las incorrecciones no corregidas, tanto de manera individual como en su conjunto. En este proceso, el auditor considerará dos aspectos fundamentales: el tamaño y la índole de dichas incorrecciones. Adicionalmente, el

auditor deberá tomar en cuenta el impacto de las incorrecciones no corregidas correspondientes a ejercicios previos.

Evaluación de las implicaciones en la opinión del auditor

De acuerdo con la NIA 450, el auditor tiene la obligación de informar a los encargados de la gobernanza de la Compañía sobre las incorrecciones que no han sido subsanadas. Además, deberá explicarles cómo estas incorrecciones podrían influir en el dictamen que se emitirá en el informe de auditoría.

Es decir que, si la compañía opta por no corregir los ajustes identificados por el auditor, el auditor tendrá que comunicar a los responsables del gobierno de la compañía el impacto que tendrá la no corrección de los ajustes en la opinión del informe de auditoría de conformidad con la NIA 705- Opinión modificada en el informe de auditoría emitido por un auditor independiente.

Para ello, requiere una declaración formal por escrito. Esta declaración debe ser proporcionada por la dirección o los responsables del gobierno de la Compañía y en ella deben manifestar explícitamente que, según su juicio, las incorrecciones no corregidas, tanto individualmente como en su conjunto, no son materiales para los estados financieros en su totalidad.

Esta norma es fundamental para asegurar que los estados financieros estén libres de incorrecciones materiales y para determinar el tipo de opinión que el auditor debe emitir en su informe.

h) Norma Internacional de Auditoría 700 – Formación de la Opinión y Emisión del Informe de Auditoría sobre los Estados Financieros

La presente NIA trata sobre cómo el auditor debe formar una opinión sobre la conformidad que tienen los estados financieros de una compañía con el marco de información financiera aplicable.

Esta opinión debe tener en cuenta las conclusiones del auditor sobre si ha obtenido evidencia suficiente y adecuada (revisar NIA 330), también debe tener en cuenta las conclusiones sobre la materialidad de las incorrecciones no corregidas (revisar NIA 450) entre otras evaluaciones que requieran el conjunto de las Normas Internacionales de Auditoría.

Estructura del informe:

- Título
- Destinatario
- Opinión del auditor
- Fundamento de la opinión
- Empresa en funcionamiento (Cuando corresponda)
- Cuestiones clave de la auditoría (Cuando corresponda)
- Otra información (Cuando corresponda)
- Responsabilidades en relación con los estados financieros
- Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros
- Otras responsabilidades de información (Cuando corresponda)
- Nombre del socio del encargo
- Firma del auditor

- Dirección del audito
- Fecha del informe de auditoría

La NIA 700 asegura que los informes de auditoría sean precisos, confiables y comprensibles para sus usuarios, lo que promueve la transparencia y la confianza en la información financiera de una Compañía.

i) Norma Internacional de Auditoría 705 – Opinión Modificada en el Informe de Auditoría Emitido por un Auditor Independiente

Esta norma se enfoca en la obligación del auditor de elaborar un dictamen que se ajuste apropiadamente a la situación encontrada. Entra en juego cuando, al concluir su evaluación siguiendo los lineamientos establecidos, determina que no puede emitir una opinión estándar de conformidad con la NIA 700 sobre la información financiera examinada.

En esencia, esta norma proporciona un marco de acción para aquellos casos en los que el auditor, tras un análisis exhaustivo, considera necesario expresar una opinión que se desvía de lo habitual. Esta guía asegura que, incluso en circunstancias que requieren una opinión no convencional, el informe del auditor mantenga su integridad y valor informativo para los usuarios de los estados financieros.

La presente NIA establece 3 tipos de opinión modificada: opinión con salvedades, opinión desfavorable o adversa y denegación o abstención de la opinión. La decisión sobre el tipo de opinión modificada va a depender de la naturaleza de su origen, es decir, si los estados financieros corrección contienen incorrecciones materiales o no es posible obtener

evidencia de auditoría suficiente y adecuada; y el juicio del auditor. (IAASB, 2018, NIA 705)

a) Opinión con salvedades: El auditor expresa este juicio cuando, habiendo obtenido evidencia suficiente, concluye que existen errores que, aunque importantes, no son generalizados en los estados financieros. También se aplica cuando el auditor no puede obtener evidencia suficiente, pero estima que los posibles efectos de errores no detectados, si los hubiera, serían significativos, pero no generalizados.
b) Opinión desfavorable: Se emite cuando el auditor, tras recopilar evidencia suficiente, determina que los errores en los estados financieros son tanto importantes como generalizados. En este caso, el auditor concluye que la información financiera en su conjunto no representa fielmente la realidad de la compañía.
c) Abstención de opinión: El auditor opta por esta postura cuando no puede obtener evidencia de auditoría suficiente y apropiada para fundamentar su opinión, y estima que los posibles efectos de errores no detectados, si los hubiera, podrían ser tanto importantes como generalizados.

La norma también menciona que, en circunstancias poco frecuentes, el auditor estará facultado de denegar su opinión cuando existan múltiples incertidumbres y concluya que, a pesar de que obtuvo evidencia de auditoría suficiente y adecuada no le fue posible formar una opinión debido al efecto de dichas incertidumbres sobre estados financieros.

En resumen:

Naturaleza del hecho que origina la opinión modificada	Juicio del auditor sobre la generalización de los efectos o posibles efectos sobre los estados financieros	
	Material, pero no generalizado	Material y generalizado
Los estados financieros contienen incorrecciones materiales	Opinión con salvedades	Opinión desfavorable (adversa)
Imposibilidad de obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada	Opinión con salvedades	Denegación (abstención) de la opinión

Ilustración 4: Tipos de opinión modificada

FUENTE: NIA 705 – Apartado N° 1

La NIA 705 indica que, si el auditor concluye que es necesario modificar la opinión en el informe de auditoría debido a eventos o circunstancias identificadas durante la auditoría, debe expresar claramente esta modificación y explicar las razones en el informe de auditoría. Esto asegura que el informe de auditoría refleje de manera precisa y transparente la opinión del auditor sobre los estados financieros de la compañía.

2.4.Metodología y procedimientos

2.4.1. Instrumentos

Se utilizaron diferentes instrumentos de revisión:

a) Entendimiento del proceso de negocio (Ver Anexo 1)
b) Reunión de entendimiento

Inicialmente, se sostuvo una reunión con el Gerente Financiero, el Gerente de Comercial y el Jefe de Contabilidad con el propósito de entender cómo se inicia el proceso de venta, incluyendo el proceso de captación del cliente, acciones contractuales con el cliente, cuál es el proceso operativo para reconocer contablemente los ingresos.

c) Narrativa de proceso

Después de realizada la reunión de entendimiento con los responsables del proceso de Ingresos, el equipo de auditoría elaboró las narrativas correspondientes, en la cual se explicó detalladamente y de manera comprensible y clara, el proceso del reconocimiento de Ingresos así también como las políticas comerciales de la empresa. (Ver Anexo 1)

d) Walkthrough

Se seleccionó una transacción registrada en los ingresos del periodo 2022 para realizar el recorrido desde el inicio hasta la finalización de la operación. Se eligió el registro contable de un departamento el cual fue pagado al contado puesto que la construcción del inmueble ya fue terminada a la fecha de su entrega, se validó que la fecha del registro del ingreso coincidía con la fecha del acta de entrega del inmueble al cliente final y también se validó el resto de la documentación tales como el proceso de negociación,

elaboración y firmado del contrato y depósitos bancarios. (Ver Anexo 2)

e) Aplicación de la NIIF 15 y determinación de los 5 pasos para el reconocimiento de ingresos aplicables a la empresa.

De conformidad a los 5 pasos para el reconocimiento de ingresos según la NIIF 15 a Inversiones Inmobiliarias CASTRO S.A. tendríamos que:

- Identificación del contrato con el cliente: Se da cuando la compañía establece el contrato de compra y venta del inmueble o los inmuebles al cliente, ya sea persona natural o jurídica.
- Identificación de las obligaciones de desempeño: La obligación de la compañía según el contrato es transferir uno o más inmuebles al cliente.
- Determinación del precio de la transacción: La compañía estima un precio de venta por el o los inmuebles a ser entregados al cliente.
- Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño: En caso se transfieran 2 o más inmuebles por contrato, la compañía tendrá que identificar el precio de cada inmueble a ser transferido al cliente.
- Reconocimiento del ingreso y presentación en los estados financieros: La compañía reconoce el ingreso, cuando entrega el control total del o los inmuebles al cliente y este da su conformidad firmando el acta de entrega donde se especifica la fecha de la transferencia satisfaciéndose así, la obligación de desempeño.

Ver ejemplo de la aplicación de los 5 pasos para el reconocimiento de ingresos conforme a la NIIF 15 en *Anexo 2.*

f) Revisión documentaria de los inmuebles entregados a los propietarios en el periodo a auditado.

Los edificios multifamiliares del Grupo tienen entre 25 a 35 departamentos, en el caso de Inversiones Inmobiliarias CASTRO S.A. contó con un stock inicial de 26 departamentos, el senior de la auditoría consideró necesario solicitar la documentación de soporte de todos los departamentos entregados a la fecha del desarrollo de la auditoría (mayo 2023) para validar con exactitud el saldo de los ingresos presentados en los estados financieros del periodo 2022.

Ver ejemplo de la revisión documentaria para validar la aplicación de los 5 pasos para el reconocimiento de ingresos conforme a la NIIF 15 en *Anexo 2.*

g) Determinación de las desviaciones y hallazgos en base al análisis de la NIIF 15

Conforme a la NIIF 15, el reconocimiento de los ingresos se realiza en el momento en el que se transfiere el control al cliente, es decir, en el momento en el que se entrega el inmueble al comprador y, junto con el vendedor, firman el acta de entrega dando conformidad a la entrega de llaves y la conformidad de la entrega, en la cual el comprador asume la total responsabilidad del cuidado y mantenimiento de los inmuebles adquiridos, transfiriéndosele así el control del inmueble.

Para validar lo mencionado en el párrafo anterior el equipo de auditoría relevó la información del contrato

de compra y venta y del acta de entrega de los inmuebles entregados a la fecha de la realización de la auditoría y recalculó el valor del ingreso según el precio de venta indicado en el contrato al tipo de cambio de la fecha de la entrega del inmueble. Luego, se comparó el monto recalculado con los registros contables de la empresa.

La determinación de las desviaciones y hallazgos en base a la NIIF 15 realizada por el equipo de auditoría se encuentran ilustrados en el *Anexo 3*.

2.4.2. Procedimientos utilizados en el tratamiento del problema o caso

a) Identificación del problema

Después de realizado el relevamiento de la información de la empresa, el equipo de auditoría obtuvo diferencias que en su totalidad superaban la materialidad a nivel Estados Financieros.

b) Análisis del marco normativo

De conformidad con la NIIF 15 se validó que las obligaciones de desempeño se encontraban identificadas en los contratos de compra y venta con los clientes finales. Estos eran inmuebles que habían culminado su etapa de construcción y estaban listos para ser transferidos al cliente final, quien había aprobado el proceso de evaluación por parte del área administrativa de la empresa y había realizado el depósito de la separación del bien.

Luego, se verificó que en los contratos se indicara de forma explícita el valor monetario de los inmuebles, el mismo que fue conciliado con el listado de precios de

venta y costos de venta asociados por inmueble proporcionado por la empresa.

Del trabajo realizado, se identificó que, conforme a la NIIF 15, la empresa no estaba reconociendo los ingresos correctamente, ya que se habían transferido más inmuebles en el año 2022 de los indicados por la empresa. El equipo de auditoría validó dicha afirmación mediante la revisión de las actas de entrega proporcionadas por la empresa.

c) Construcción de la alternativa de solución

De conformidad con la NIA 450, la cual establece que el auditor debe informar al gobierno de la compañía las incorrecciones identificadas y proponer su corrección, la única alternativa de solución al problema identificado es que la empresa contabilice el ajuste en el periodo del año 2022 para que sus estados financieros se encuentren conformes con las Normas Internacionales de Información Financiera y representen fielmente la realidad financiera de la empresa.

2.5.Resultados de la actividad

2.5.1. Detalles de la aplicación de las técnicas, instrumentos y procedimientos

Producto del relevamiento de la información proporcionada por la empresa, el equipo de auditoría elaboró un cuadro para consolidar la dicha información, primero, se colocaron los datos principales de los contratos, tales como nombre o razón social del cliente final, fecha de suscripción del contrato, numeración del inmueble comprometido (departamento, estacionamiento o depósito), el precio pactado total y por inmueble y la moneda de la transacción. Después se colocaron los datos principales de las actas de entrega relacionadas a los contratos, tales como fecha de la entrega y el año correspondiente.

El equipo de auditoría realizó el recálculo del ingreso en soles multiplicando el precio de venta establecido en el contrato y el tipo de cambio según la Superintendencia de Banca y Seguros del día en el que se realizó la entrega del inmueble.

Finalmente, se comparó el resultado obtenido por el equipo de auditoría con el reporte operativo de los ingresos reconocidos contablemente por la empresa.

Resultado de esta comparación, se identificaron las siguientes diferencias:

- La empresa no reconoció el ingreso por la entrega del departamento N° 204 y el depósito N° 16. El total en US$ fue de 196,570.
- La empresa no reconoció el ingreso por la entrega del estacionamiento N° 15. El total en US$ fue de 8,500.
- La empresa había reconocido parcialmente la entrega a un cliente del departamento N° 802, los

estacionamientos N° 5 y 6 y el depósito N° 5. El total en US$ fue de 404,000.

- La empresa había reconocido parcialmente la entrega a un cliente del departamento N° 203. El total en US$ fue de 5,000.

Luego, el senior de la auditoría expuso y discutió las diferencias identificadas por el equipo de auditoría con la Gerencia General de la empresa. Después de una exhaustiva revisión por parte del equipo contable y administrativo de la empresa, dieron su conformidad a las diferencias identificadas por el equipo de auditoría.

Como siguiente paso, el equipo de auditoría elaboró la cédula de ajustes mediante la cual informó a la empresa cuales serían los asientos de ajuste que tendrían que contabilizar dentro del periodo 2022 para la corrección de la presentación de los saldos de los ingresos y costos de venta del Estado de Resultados del periodo, conforme a lo indicado en el punto 8 de la NIA 450, y para que estos representen una imagen fiel de la realidad financiera de la empresa.

Cabe resaltar que, adicionalmente al ajuste de los ingresos, el equipo de auditoría también identificó otros ajustes por los conceptos de “Extorno de la participación de la asociada erróneamente reconocida”, “Reconocimiento del rendimiento por el contrato de asociación en participación”, “Extorno de la aplicación del impuesto a la renta diferid de años anteriores” y “Aplicación del impuesto a las ganancias diferido por la pérdida tributaria utilizada”. Ver cédula de ajustes en el *Anexo 4*.

2.5.2. Análisis de las alternativas de solución

Conforme a la NIA 450, el senior de la auditoría solicitó a la empresa corregir las diferencias (incorrecciones) identificadas durante el desarrollo de la auditoría.

Para el caso de la empresa Inversiones Inmobiliarias CASTRO S.A. se tuvo 2 alternativas:

1. Corrección y contabilización de los ajustes identificados por el equipo de auditoría: Esto implicaría que la empresa reconozca ingresos por un importe adicional de S/ 2,212,038, reduciendo el saldo de las cuentas por cobrar comerciales por el mismo importe y que pague la renta del 29.5% por concepto de renta de tercera categoría.

   A continuación, se presenta la variación entre el Estado de Resultados sin ajuste y el Estado de Resultados con los ajustes propuestos por el auditor:

Detalle	Estado de Resultados sin ajustes	Estado de Resultados con ajustes	Variación
Ingresos por venta de inmuebles	21,497,950	23,709,988	2,212,038
Costo por venta de inmuebles	- 14,181,287	- 14,181,287	-
Gastos administrativos y ventas	- x,xxx,xxx	- x,xxx,xxx	-
Otros gastos	- x,xxx,xxx	- x,xxx,xxx	-
Diferencia de cambio	xxx,xxx	xxx,xxx	-
Impuesto a las ganancias (*)	- 212,026	- 864,577	- 652,551
Resultado neto	**3,481,590**	**5,041,077**	**1,559,487**

Ilustración 5: Cuadro comparativo del Estado de Resultados sin y con ajustes por NIIF 15.

FUENTE: Elaboración propia

(*) Detalle del impuesto a las ganancias:

Detalle	S/ sin ajustes	S/ con ajustes	Variación
Resultado antes de impuestos	3,693,616	5,693,628	2,212,038
Gasto teórico	- 1,089,617	- 1,742,168	- 652,551
Efecto tributario de adiciones y deducciones	877,591	877,591	-
Impuesto a las ganancias	- **212,026**	- **864,577**	- **652,551**

Ilustración 6: Cuadro comparativo de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias con la tasa tributaria.
FUENTE: Elaboración propia

2. No corrección de los ajustes identificados por el equipo de auditoría: Escoger esta opción ocasionaría que, ante una posible fiscalización de SUNAT, el ente revisor identifique que la empresa dejó de reconocer ingresos por S/ 2,212,038 y multe a la empresa. Adicionalmente, ocasionaría que el informe de auditoría del periodo 2022 y 2023 sean calificados ya que no se estarían reconociendo correctamente los ingresos correspondientes a cada periodo.

2.5.3. Discusión de las alternativas de solución

Debido a que, el desarrollo de la auditoría se realizó a partir del mes de mayo 2023, la empresa expuso que no podían aperturar el periodo 2022 para introducir los ajustes de los ingresos no reconocidos del 2022, ya que esto involucraría a la empresa en un gasto adicional de multas y pagos por impuestos omitidos y a su vez, tendrían que rectificar la declaración jurada anual del 2022 realizada en el mes de marzo 2023.

El equipo de auditoría comunicó e indicó a los responsables del gobierno de la Compañía que las

incorrecciones identificadas debían ser corregidas en el periodo 2022 debido a que eran montos que superaban la materialidad calculada y que impactaban significativamente en la presentación de sus estados financieros, sin embargo, la dirección de la Compañía se rehusó a corregir las incorrecciones comunicadas por el equipo de auditoría.

Por lo expuesto en el segundo párrafo del punto 2.5.2. y de conformidad con lo indicado en el párrafo 12 de la NIA 450, el equipo de auditoría comunicó a los responsables del gobierno de la empresa el efecto que las incorrecciones no corregidas tendrían en la opinión expresada en el informe de auditoría.

2.5.4. Alcance y limitaciones de la alternativa elegida

Puesto que, como está descrito en el párrafo 6 de la NIA 700 el principal objetivo del auditor es la de proporcionar una opinión sobre los estados financieros de una Compañía y expresarla con claridad mediante un informe escrito, el cual se denomina dictamen de auditoría.

Debido a que la empresa optó por no corregir las incorrecciones identificadas por el equipo de auditoría y de conformidad con el párrafo 17 de la NIA 700, el auditor expresó en el dictamen de auditoría, una opinión modificada debido a que, según la evidencia que obtuvo durante la ejecución de la auditoría se concluyó que los estados financieros no están libres de incorrecciones materiales.

De conformidad con la NIA 705, el auditor emitió una opinión con salvedades en el informe de auditoría (ver *Anexo N° 5*) y describió el fundamento de su opinión en la sección de “Fundamentos de la opinión con salvedades”. (ver *Anexo 6*)

III. CONCLUSIONES

A través del trabajo realizado por el equipo de auditoría, a los estados financieros de la empresa Inversiones Inmobiliarias CASTRO S.A., expuesto en el presente Trabajo de Suficiencia Profesional se concluye que una correcta aplicación de la NIIF 15 permite a las compañías determinar de manera óptima el reconocimiento los ingresos del ejercicio contable a reportar, así también como los impuestos aplicables, los cuales, de tener un cálculo incorrecto, generarían contingencias tributarias y multas frente a una futura fiscalización por parte de la administración tributaria, afectando la rentabilidad de la empresa.

También se determinó que es responsabilidad de la Gerencia la incorporación de las recomendaciones del equipo de auditoría a fin de preservar la representación e imagen fiel de su situación financiera de conformidad con las NIIF. Una incorrecta adopción de las NIIF podría provocar que la información financiera de la empresa no se ajuste a los requerimientos mínimos de sus usuarios para la toma de decisiones afectando su reputación y las relaciones de la empresa con su entorno económico y social.

Debido a que la empresa no incorporó en su contabilidad los ajustes por reconocimiento ingresos de conformidad con la NIIF 15 y el impuesto a las ganancias resultante de esos ingresos no reconocidos, ocasionó que, en el dictamen de auditoría, el auditor manifieste una opinión con salvedades, la cual, afecta directamente a la confiabilidad de los estados financieros de la empresa ya que los usuarios ven en él, un indicador de estabilidad y prosperidad de ella.

IV. RECOMENDACIONES

Se recomienda a las empresas, manejar su proceso de adopción a las NIIF con una planificación estratégica, incluyendo hitos clave, plazos realistas y asignación de recursos, así también deben capacitar a su personal evaluando el impacto que dicha adopción tendrá en sus estados financieros con el fin de evitar la mayor cantidad de errores durante este proceso y posibles contingencias tributarias ante futuras revisiones tributarias.

Se recomienda a las empresas, que, de haber sido alertadas sobre las irregularidades encontradas durante su proceso de adopción a las NIIF por parte el auditor externo, incorporen dentro de su contabilidad dichas recomendaciones con la finalidad de alinearse de forma sostenible a las NIIF evitando que, a futuro, estas irregularidades se incrementen en términos monetarios y puedan ocasionar problemas que afecten a su existencia.

Se recomienda a las empresas incorporar en su contabilidad los ajustes materiales resultados de la revisión del auditor de conformidad con las NIIF para que obtengan una opinión que respalde la presentación de sus estados financieros aumentando la confianza de los inversores, acreedores y otros usuarios de estos. La disposición a implementar ajustes basados en las recomendaciones de auditores independientes puede mejorar la reputación de la empresa como una compañía comprometida con la integridad financiera.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Calderon H. y Veliz T. (2019). *La NIIF 15 ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con cliente y su relación en la determinación del impuesto a la renta de la empresa Tale Constructora S.A.C. Barranco – 2018*. [Tesis de Titulación, Universidad Autónoma del Perú] https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/968/Calderon%20Bravo%2c%20Hebert%3b%20%20Veliz%20Gacia%2c%20Thalia.pdf?sequence=3&isAllowed=y

Calle, T. (2018) *Análisis de la adopción de la NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias de contratos con clientes y su impacto en la situación financiera y resultados del periodo. Caso ALICORP S.A.A. – Periodo 2017.* [Trabajo de Suficiencia Porfesional, Universidad de Lima] https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/8651/Calle_Morales_Tania_Alessandra.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (2021). *El Marco Conceptual para la Información Financiera.* https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/nic/ES_GVT_2021_NIC01.pdf

De Inmobiliarios (18 de agosto de 2023). *Los mejores procesos comerciales para lograr ventas inmobiliarias.* Recuperado de https://www.deinmobiliarios.com/blog/los-mejores-procesos-comerciales-para-lograr-ventas-inmobiliarias#Titulo4

Fonseca Alba, L.V; Morales Camacho, M.V; Montenegro Gallego, I.D (2021). *Cambios y beneficios en la aplicación de la IFRS 15 "Ingresos por contratos con clientes" en las empresas de arrendamiento y finca raíz afectadas por el COVID 19 en Colombia*. https://n9.cl/6xqau

García, Hernández, Zárate y Chicaiza (2023). *NIIF 15: un diagnóstico inicial conforme la norma internacional de información financiera*. Revista Eruditus. https://doi.org/10.35290/re.v4n1.2023.729

Guerrón, S. (2021). *Impacto de la NIIF 15 en la valoración empresarial del sector hotelero mediante el método de múltiplos*. [Tesis de Maestría, Universidad Andina Simón Bolivar] https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/8046/1/T3484-MGFARF-Guerron-Impacto.pdf

International Accounting Standar Board. (2021). *Norma Internacional de Contabilidad 1 Presentación de Estados Financieros.* (NIC 1) https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2840887/NIC%201%202021.pdf.pdf?v=1645277579

International Accounting Standar Board. (2021). *Norma Internacional de Información Financiera 1 Adopción por primera vez a las Norma Internacional de Información Financiera.* (NIIF 1) https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/niif/ES_GVT_2021_NIIF01.pdf

International Accounting Standar Board. (2021). *Norma Internacional de Información Financiera 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.* (NIIF 15) https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2849112/ES_GVT_2021_NIIF15.pdf.pdf?v=1645585463

International Auditing and Assurance Standards Board. (2018). *NIA 200: Objetivos Globales del Auditor Independiente y Realización de la Auditoría de Conformidad con las NIA.* https://www.iaasb.org/publications/manual-de-pronunciamientos-internacionales-de-control-de-calidad-auditoria-revision-otros-encargos

International Auditing and Assurance Standards Board. (2018). *NIA 300: Planificación de la Auditoría de Estados Financieros.* https://www.iaasb.org/publications/manual-de-pronunciamientos-internacionales-de-control-de-calidad-auditoria-revision-otros-encargos

International Auditing and Assurance Standards Board. (2018). *NIA 450: Evaluación de las Incorrecciones Identificadas Durante la Realización de la Auditoría.*

https://www.iaasb.org/publications/manual-de-pronunciamientos-internacionales-de-control-de-calidad-auditoria-revision-otros-encargos

International Auditing and Assurance Standards Board. (2018). *NIA 700: Formación de la Opinión y Emisión del Informe de Auditoría sobre los Estados Financieros.*https://www.iaasb.org/publications/manual-de-pronunciamientos-internacionales-de-control-de-calidad-auditoria-revision-otros-encargos

International Auditing and Assurance Standards Board. (2018). *NIA 705: Opinión Modificada en el Informe de Auditoría Emitido por un Auditor Independiente.* https://www.iaasb.org/publications/manual-de-pronunciamientos-internacionales-de-control-de-calidad-auditoria-revision-otros-encargos

Ruiz, D. (15 de octubre de 2020). *¿Cómo ha cambiado el proceso de venta inmobiliaria?* Grow X Agency. https://blog.growxco.com/articulos/proceso-de-venta-inmobiliaria

Scheelje C. (2013) Propuesta de mejora del proceso de venta o alquiler de propiedades en una empresa inmobiliaria. [Tesis de Título, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas] https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/296304/scheelje_cc-delfos.pdf?sequence=1

Sicha, B. (2020). *La NIIF 15 y su incidencia en el impuesto a la renta de las empresas inmobiliarias en Lima Metropolitana 2018-2019.* [Tesis de Maestría, Universidad San Martín de Porres] https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/6614/sicha_pb.pdf?sequence=3&isAllowed=y

ANEXOS Y/O ILUSTRACIONES

Anexo 1 – Narrativa de Ingresos

[redacted]

Grupo Inmobiliario S.A.C.
Auditoría al 31 de diciembre de 2022

Narrativa del circuito de Ingresos

Resumen

En el presente documento se transcriben los relevamientos efectuados sobre los circuitos de ventas y cobranzas de las Compañías que conforman el Grupo Inmobiliario S.A.C. El negocio está basado en la venta exclusiva de departamentos de estreno en residencias multifamiliares ubicados en diversos lugares de la Lima moderna (Miraflores y San Isidro) para lo cual participa como el gestor de ventas y se interrelacionan con sus Compañías relacionadas como se describe a continuación:

- Grupo Inmobiliario S.A.C., es la **matriz** de todas las empresas del Grupo.
- ABCD Ingeniería y Servicios S.A.C., es la **constructora** del Grupo.
- Administradora de Inversiones y Activos ABCD S.A.C., es la **inversionista** del Grupo, que participan como Asociación en Participación.

Encargados del proceso – área de ventas

1	
2	
3	

Encargados del proceso – área de postventas

1	
2	
3	

Los tiempos de duración de los proyectos inmobiliarios

a) Todos los proyectos tienen un periodo de construcción de 2 años.
b) Por política, se ofrecen créditos a los clientes directos de 1.5 a 2 años.
c) Para los departamentos o estacionamientos que queden en stock cuando se culminó el periodo de construcción, por política, se aplican la condición de pago al contado ya que el inmueble está terminado y listo para su entrega.

[redacted]

Inicio del Proyecto

El proyecto se inicia con la compra del terreno donde se construirá la obra o "mole" y que, según el modelo de negocio, cada terreno es comprado por la empresa constituida para el proyecto y con financiamiento de la **Inversionista**.

Después, se inician las gestiones para conseguir la aprobación del anteproyecto por la municipalidad para hacer el lanzamiento del proyecto inmobiliario al público a nivel comercial. A su vez, se lanza el periodo de preventa y que al mismo tiempo los arquitectos realizan los diseños finales del proyecto, las estructuras y las partes especiales del inmueble como zonas públicas, áreas de uso compartido, recepción, entre otros.

Con la licencia de edificación de parte de la municipalidad se inicia la construcción de la obra.

Durante la preventa se recaudan los adelantos que los clientes realizan por la compra de un departamento.

El Crédito al Cliente

La Inmobiliaria tiene las siguientes políticas con el fin de vender un inmueble las cuales se manifiestan mediante 2 formas de pago:

a) Crédito hipotecario, banco patrocinador y otros bancos.
b) Crédito directo, Son de 2 formas, i) contados al 100% o ii) al crédito fraccionado de la siguiente manera:
    - 30%, a la firma de la minuta
    - 30% a los 3 meses después de la firma de la minuta
    - 20%, a los 9 meses de la firma de la minuta
    - 20%, contra entrega

Hasta el 80% de los pagos es considerando como adelanto, y el 20% restante al término y entrega del inmueble. Según los plazos establecidos por la inmobiliaria, el 80% tiene un plazo de menor al término de la construcción y el saldo se cobra después del término de la construcción y la entrega de este.

La Compañía utiliza letras de cambio, cuando se ejecuta una compra directa con la inmobiliaria, devolviéndose en la medida de la cancelación. Caso contrario, cuando se vende con crédito hipotecario, el banco realiza el pago total y no usa letras para este caso.

[redacted]

La firma del contrato de compra - venta

Este proceso se realiza en conjunto con el pago inicial (30% del valor de inmueble o 10% si es un crédito hipotecario) y en dicho documento formal se especifica el precio total, condiciones de la compra, la forma de pago, los acabados entre otros y es considerado como formalización de la venta del bien futuro.

El precio es diferenciado en una etapa de preventa y venta (después del término de la construcción).

Las Devoluciones

En el caso de una contingencia como desistimiento de contrato, cuotas impagas entre otros, se realiza un trato directo para establecer un acuerdo para realizar la cobranza, fraccionamiento de cuotas u otro efecto, pero con la intención de no resolver el contrato.

Inicio de la venta

La promoción está planeada desde el inicio de la obra y el cliente conoce todas las ofertas de venta como son las condiciones, ubicaciones, y en plataformas web, puntos de venta entre otros.

El cliente se comunica con el ejecutivo de ventas para dar la intención de la compra del inmueble y recibir toda la información sobre el inmueble y la venta.

Se devuelve la llamada al cliente de parte del área de ventas, se acuerda de manera directa los pasos para la firma del documento.

El cliente que se encuentra interesado en el inmueble debe realizar una reserva del departamento equivalente a US$1,000 (debido a asegurar el inmueble para bloquear la venta del inmueble a otro cliente) e iniciar el proceso de compra formal, se le asigna un plazo para poder establecer la forma de pago bajo las condiciones establecidas con la inmobiliaria, créditos directos o hipotecarios, se determina la fecha de contratos entre otros.

La cuota de separación se considera como parte de los ingresos (inicialmente se contabiliza la separación en la cuenta de anticipos de cliente, posteriormente se realiza la reclasificación al rubro de ingresos), pero hay casos donde se realiza la devolución de la cuota, en tales casos, se realiza el extorno de la provisión.

El área utiliza el Dropbox, ingresando la información del DNI de los clientes, vouchers de pagos, contratos y emite reportes de cobranzas, precios, tickets de ventas de cliente, e información financiera como récord de clientes, tickets de venta por periodos.

[redacted]

El sistema tiene las siguientes cualidades:

- Generar una base de datos con información importante de los potenciales clientes para agilizar el proceso de las ventas.
- Genera plantillas de correo personalizadas para captar la atención de los clientes.
- Genera minutas automatizadas con los datos de los clientes, listas para firmar.

En términos generales, las actividades que realiza el sistema Dropbox para las áreas de Venta y Postventa son las siguientes:

Área de Ventas	**Área de Postventa**
Toda la gestión de ventas en un solo lugar.	Asegura una buena referencia del proyecto inmobiliario.
Medición del tiempo de respuesta de los clientes.	Mantiene una comunicación constante y transparente con el cliente final.
Reducción de la carga laboral del equipo de ventas.	Identifica los cuellos de botella.
Puedes aprovechar sus distintas variedades de plantillas para trámites administrativos.	

Los Precios

Los precios incorporados en el sistema son determinados inicialmente por un estudio de mercado, con el objeto de determinar los valores que se manejan para viviendas multifamiliares en la zona y finalmente determinar para establecer el precio por metro cuadrado. Los factores para evaluar son:

- Ubicación
- Vista interna (pozo de energía o a la calle)
- Cantidad de dormitorios

La Gerente de Ventas ingresa el precio al sistema Dropbox mediante un Excel.

La Administración

El área de ventas informa al área de Administración diversos aspectos con información detallada sobre las operaciones de ingresos, indicando los clientes que se interesaron el proyecto con el legajo de ellos para ser aprobados por la Gerencia.

[redacted]

La información que traslada al área de ventas es todo lo referente a los clientes, tenemos a los depósitos, las operaciones realizadas, las solicitudes de devolución, las definiciones de fecha de firmas de contratos, entre otros donde el área de administración revisa y confirma las operaciones, siempre con uso del sistema Dropbox en donde la Gerencia General se reúne con la Gerencia de Administración para evaluar a cada posible cliente.

Las aprobaciones son de manera electrónica, mediante correos electrónicos y cada fin de mes se prepara dicha información para ser enviada al área contable a través del Dropbox donde se carga toda información del cliente. La evaluación de parte de la Gerencia es en línea y todo su expediente es cargado en dicho sistema.

Por las operaciones de compras la misma administración realiza la programación de pagos y se ejecuta con el pago masivo de cada semana según programación.

La Facturación

La facturación de los clientes es emitida por el área de administración y se realiza con la conformidad del crédito aprobado por el banco (como entidad estratégica tiene al BBVA Continental), informando la entidad bancaria la aceptación para, posteriormente, se puedan emitir las facturas de venta del cliente por las cantidades entregadas por concepto de anticipo.

Debido a que no se emiten muchas facturas durante el periodo, la Compañía decidió usar la plataforma de la Superintendencia de Administración Tributaria (SUNAT) para emitir las facturas, notas de crédito entre otros.

El reconocimiento

El área contable mensualmente recibe los documentos que son procesados por el área de administración, dicha información comprende las transacciones como:

- Los contratos de compra – venta.
- Actas de entrega de los inmuebles.
- Facturación mensual.
- Las cobranzas mensuales realizadas.
- Las notas de crédito emitidas por las devoluciones por cualquier motivo autorizado por la Gerencia.

Los documentos son enviados al área contable, donde firma una constancia de cargo y el área contable reconoce las operaciones, ya sean anticipos, devoluciones o ingresos.

Cada fin de mes el área contable recibe las facturas y todos los documentos relacionados para ser registrados en el sistema Concar. El sistema es una ERP, pero se usa solo para el registro

[redacted]

de las operaciones contables de la Compañía ya que no tiene trasvase de información de otra área del Grupo.

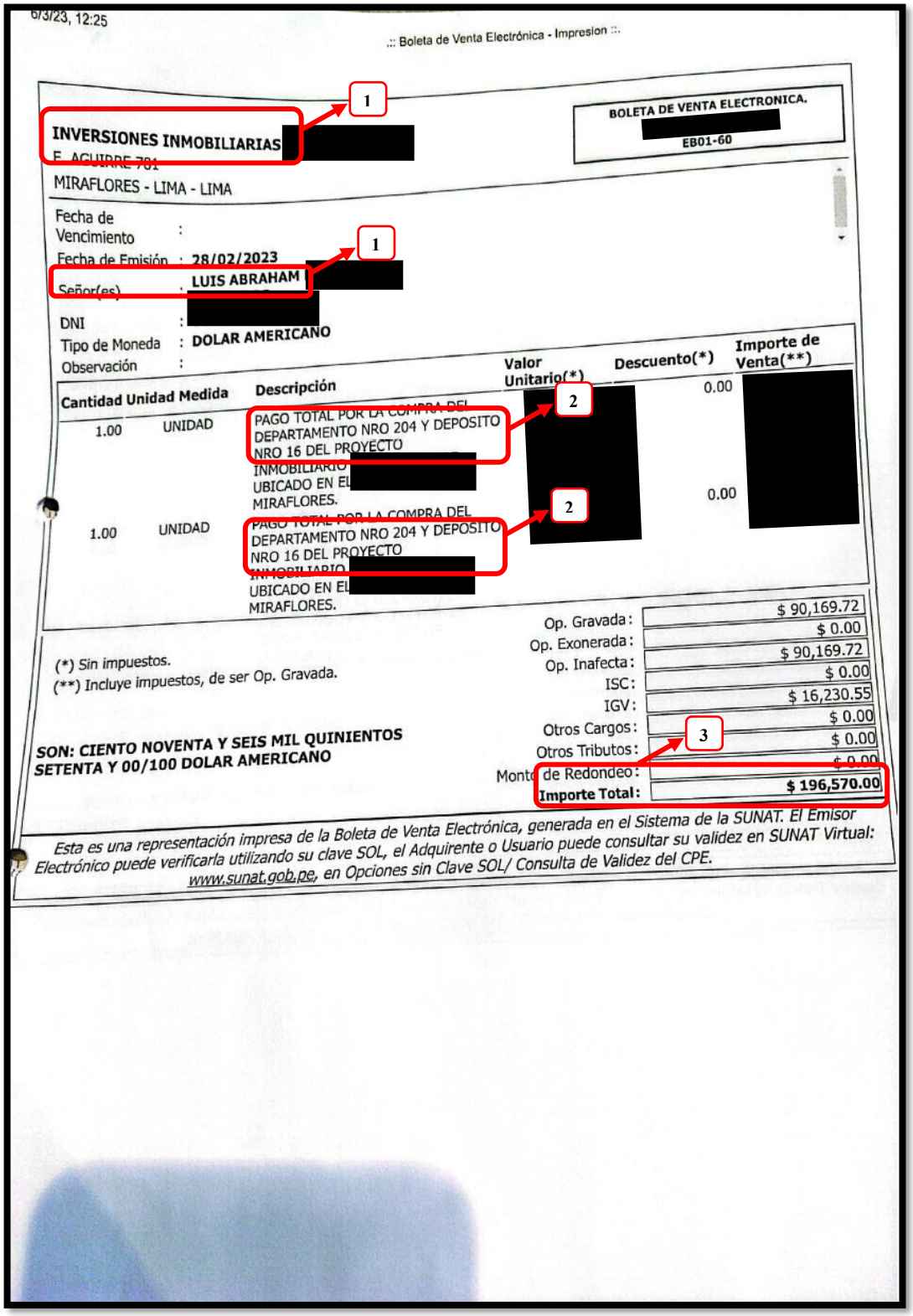
El sistema contable registra las operaciones con los códigos que el sistema tiene implementado:

Code	Manual / automático	Descripción	Frecuencia (diario o periodico)	Principales tipos de asientos registrados con estas características
Ver Principales asientos	Manual	Asientos ingresados en el libro diario	Periódico	Asientos de apertura y cierre (Sub diario 00)
				Operaciones y reconocimiento de Ingresos (Código 01)
				Operaciones y reconocimiento de Egresos (Código 02)
				Compras provisiones, inventarios, construcción (Código 04)
				Ventas provisiones, facturación (Código 05)
				Asientos de diario, provisiones, gastos financieros (Código 31)
				Ingreso a Caja (Código 21)
				Egresos de Caja (Código 22)
				Tipo de Cambio (Código 55 y 56), al cierre de mes cuando no realiza el ajuste automatico de manera correcta)

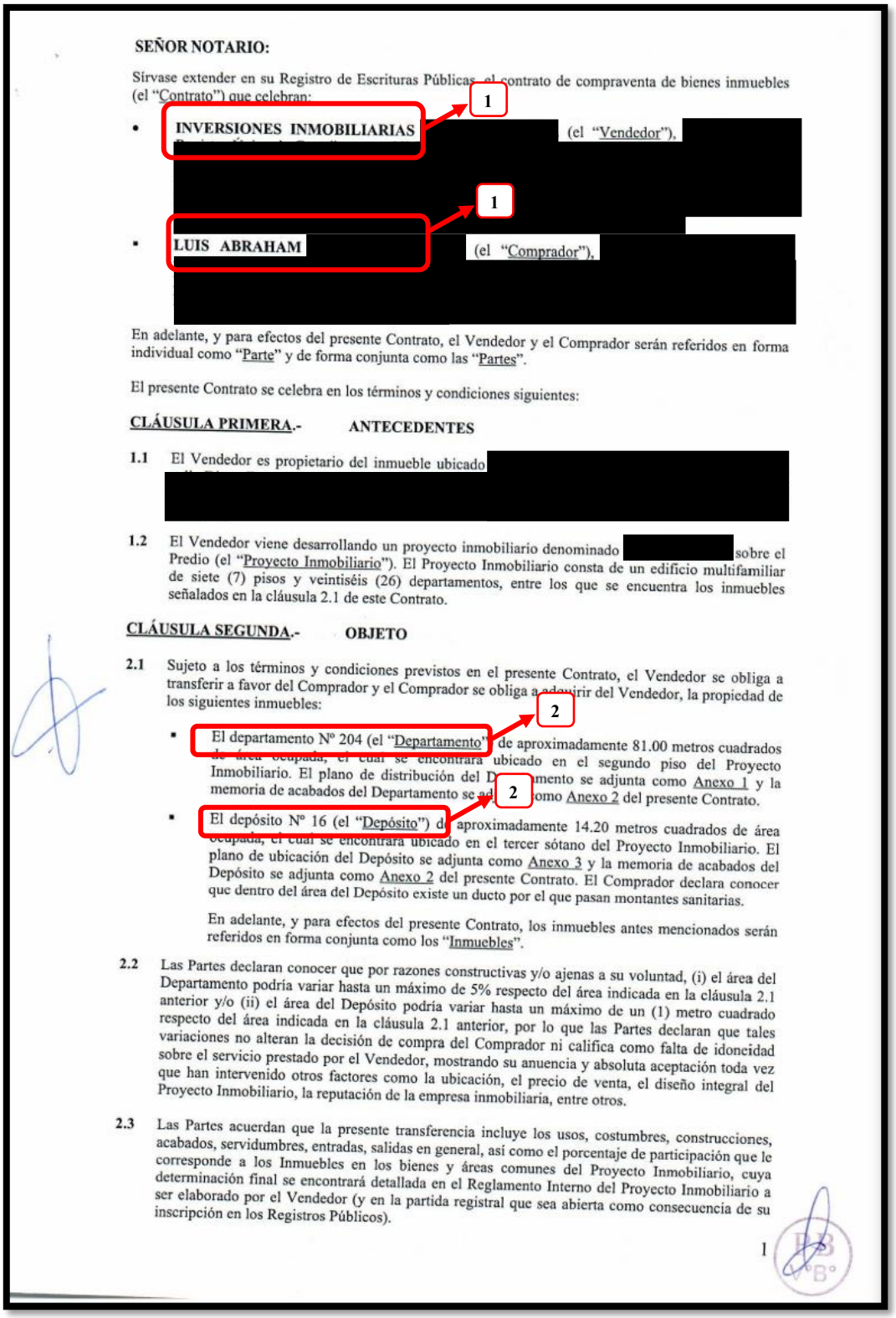
FUENTE: Elaboración propia

Anexo 2 – Walkthrough

(a) Boleta de venta – evidencia de auditoría



(b) Contrato de compra – venta – 1 – evidencia de auditoría



SEÑOR NOTARIO:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas el contrato de compraventa de bienes inmuebles (el "Contrato") que celebran:

- **INVERSIONES INMOBILIARIAS** [redacted] (el "Vendedor"), [redacted]
- **LUIS ABRAHAM** [redacted] (el "Comprador"), [redacted]

En adelante, y para efectos del presente Contrato, el Vendedor y el Comprador serán referidos en forma individual como "Parte" y de forma conjunta como las "Partes".

El presente Contrato se celebra en los términos y condiciones siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA.- ANTECEDENTES

1.1 El Vendedor es propietario del inmueble ubicado [redacted]

1.2 El Vendedor viene desarrollando un proyecto inmobiliario denominado [redacted] sobre el Predio (el "Proyecto Inmobiliario"). El Proyecto Inmobiliario consta de un edificio multifamiliar de siete (7) pisos y veintiséis (26) departamentos, entre los que se encuentra los inmuebles señalados en la cláusula 2.1 de este Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA.- OBJETO

2.1 Sujeto a los términos y condiciones previstos en el presente Contrato, el Vendedor se obliga a transferir a favor del Comprador y el Comprador se obliga a adquirir del Vendedor, la propiedad de los siguientes inmuebles:

- El departamento Nº 204 (el "Departamento") de aproximadamente 81.00 metros cuadrados de área ocupada, el cual se encontrará ubicado en el segundo piso del Proyecto Inmobiliario. El plano de distribución del D[illegible]mento se adjunta como Anexo 1 y la memoria de acabados del Departamento se ad[illegible]omo Anexo 2 del presente Contrato.
- El depósito Nº 16 (el "Depósito") d[illegible] aproximadamente 14.20 metros cuadrados de área ocupada, el cual se encontrará ubicado en el tercer sótano del Proyecto Inmobiliario. El plano de ubicación del Depósito se adjunta como Anexo 3 y la memoria de acabados del Depósito se adjunta como Anexo 2 del presente Contrato. El Comprador declara conocer que dentro del área del Depósito existe un ducto por el que pasan montantes sanitarias.

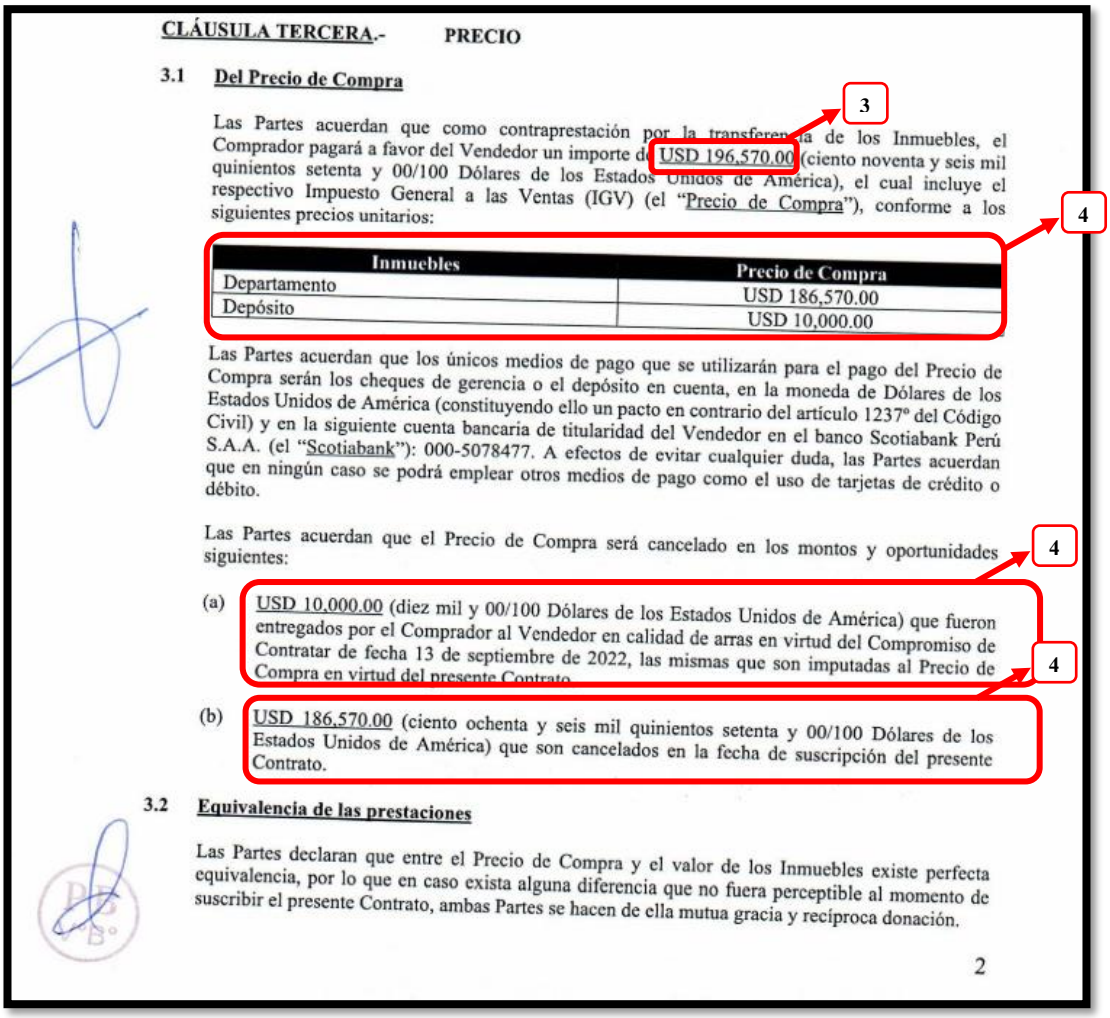
  En adelante, y para efectos del presente Contrato, los inmuebles antes mencionados serán referidos en forma conjunta como los "Inmuebles".

2.2 Las Partes declaran conocer que por razones constructivas y/o ajenas a su voluntad, (i) el área del Departamento podría variar hasta un máximo de 5% respecto del área indicada en la cláusula 2.1 anterior y/o (ii) el área del Depósito podría variar hasta un máximo de un (1) metro cuadrado respecto del área indicada en la cláusula 2.1 anterior, por lo que las Partes declaran que tales variaciones no alteran la decisión de compra del Comprador ni califica como falta de idoneidad sobre el servicio prestado por el Vendedor, mostrando su anuencia y absoluta aceptación toda vez que han intervenido otros factores como la ubicación, el precio de venta, el diseño integral del Proyecto Inmobiliario, la reputación de la empresa inmobiliaria, entre otros.

2.3 Las Partes acuerdan que la presente transferencia incluye los usos, costumbres, construcciones, acabados, servidumbres, entradas, salidas en general, así como el porcentaje de participación que le corresponde a los Inmuebles en los bienes y áreas comunes del Proyecto Inmobiliario, cuya determinación final se encontrará detallada en el Reglamento Interno del Proyecto Inmobiliario a ser elaborado por el Vendedor (y en la partida registral que sea abierta como consecuencia de su inscripción en los Registros Públicos).

1

Contrato de compra – venta – 2 – evidencia de auditoría



CLÁUSULA TERCERA.- PRECIO

3.1 Del Precio de Compra

Las Partes acuerdan que como contraprestación por la transferencia de los Inmuebles, el Comprador pagará a favor del Vendedor un importe de USD 196,570.00 (ciento noventa y seis mil quinientos setenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), el cual incluye el respectivo Impuesto General a las Ventas (IGV) (el "Precio de Compra"), conforme a los siguientes precios unitarios:

Inmuebles	Precio de Compra
Departamento	USD 186,570.00
Depósito	USD 10,000.00

Las Partes acuerdan que los únicos medios de pago que se utilizarán para el pago del Precio de Compra serán los cheques de gerencia o el depósito en cuenta, en la moneda de Dólares de los Estados Unidos de América (constituyendo ello un pacto en contrario del artículo 1237° del Código Civil) y en la siguiente cuenta bancaria de titularidad del Vendedor en el banco Scotiabank Perú S.A.A. (el "Scotiabank"): 000-5078477. A efectos de evitar cualquier duda, las Partes acuerdan que en ningún caso se podrá emplear otros medios de pago como el uso de tarjetas de crédito o débito.

Las Partes acuerdan que el Precio de Compra será cancelado en los montos y oportunidades siguientes:

(a) USD 10,000.00 (diez mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) que fueron entregados por el Comprador al Vendedor en calidad de arras en virtud del Compromiso de Contratar de fecha 13 de septiembre de 2022, las mismas que son imputadas al Precio de Compra en virtud del presente Contrato.

(b) USD 186,570.00 (ciento ochenta y seis mil quinientos setenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) que son cancelados en la fecha de suscripción del presente Contrato.

3.2 Equivalencia de las prestaciones

Las Partes declaran que entre el Precio de Compra y el valor de los Inmuebles existe perfecta equivalencia, por lo que en caso exista alguna diferencia que no fuera perceptible al momento de suscribir el presente Contrato, ambas Partes se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación.

2

(c) Depósito final – evidencia de auditoría



izipay

ID: [redacted]

COMPRAS

IZIALCANFORES 1021(8921678)
CA ELIAS AGUIRRE 781
MIRAFLORES
936910751
LOTE:0008 TERM:19990594

**********7814(L)

AP:285891 REF:0128
FECHA:13/09/22 HORA:16:09 TIPO:VI

4

TOTAL US$ 5000.00

PIN VERIFICADO

El importe anotado en el título ha sido cargado a su cuenta

AID: A0000000031010
APP LABEL: VISA DEBITO
CRIPTO: 80 D1 B9 B8 80 CC 49 5A

********** VERSION B80518 **********



izipay
¡Ya puedes tener un sólo equipo que acepta todas las tarjetas!
Llama al (01) 213-0808 ó 0801-18181

mastercard VISA AMEX Diners Club INTERNATIONAL

ID: [redacted]

COMPRAS

IZIALCANFORES 1021(8878299)
CA ELIAS AGUIRRE 781
MIRAFLORES
936910751
LOTE:0008 TERM:19990594

**********7814(C)

AP:767187 REF:0127
FECHA:13/09/22 HORA:16:07 TIPO:VISA

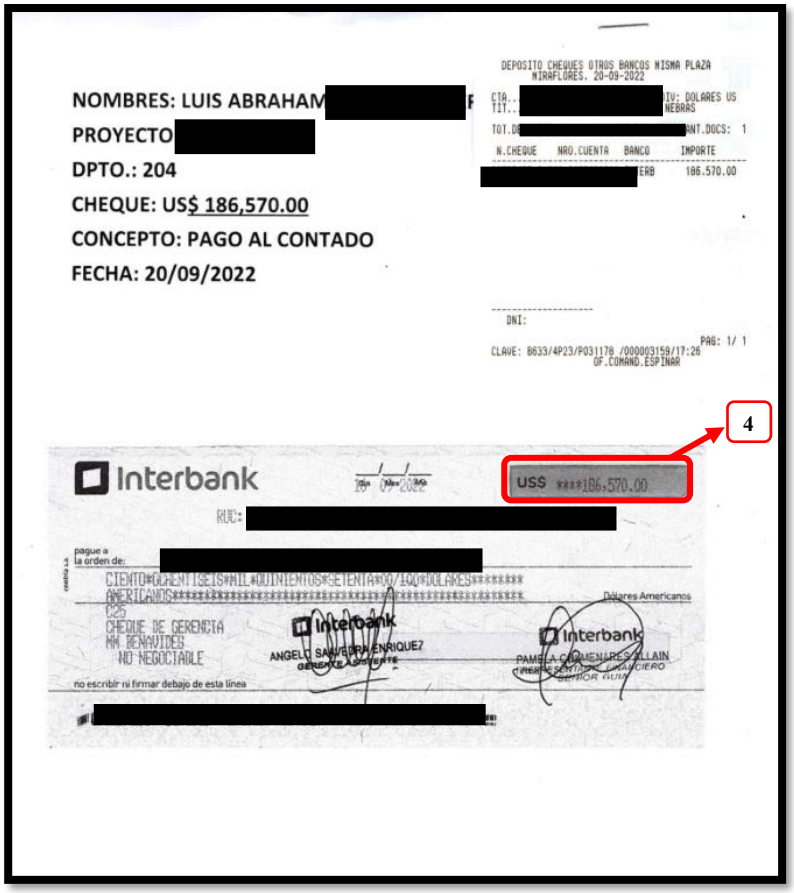
4

TOTAL US$ 5000.00

El importe anotado en el título ha sido cargado a su cuenta

AID: A0000000031010
APP LABEL: VISA DEBITO
CRIPTO: 92 D2 3D 06 D8 F4 91 32

********** VERSION B80518 **********



NOMBRES: LUIS ABRAHAM [redacted]
PROYECTO [redacted]
DPTO.: 204
CHEQUE: US$ 186,570.00
CONCEPTO: PAGO AL CONTADO
FECHA: 20/09/2022

DEPOSITO CHEQUES OTROS BANCOS MISMA PLAZA
MIRAFLORES. 20-09-2022

CTA.. [redacted] IV: DOLARES US
TIT.. [redacted] NEBRAS
TOT.D[redacted]ANT.DOCS: 1

N.CHEQUE	NRO.CUENTA	BANCO	IMPORTE
[redacted]		ERB	186.570.00

DNI:

PAG: 1/ 1
CLAVE: B633/4P23/P031178 /000003159/17:26
OF.COMAND.ESPINAR

4

Interbank

US$ ****186,570.00

RUC: [redacted]

pague a la orden de: [redacted]

CIENTO*OCHENTISEIS*MIL*QUINIENTOS*SETENTA*00/100*DOLARES*******
AMERICANOS**********
C25
CHEQUE DE GERENCIA
MM BENAVIDES
NO NEGOCIABLE

Dólares Americanos

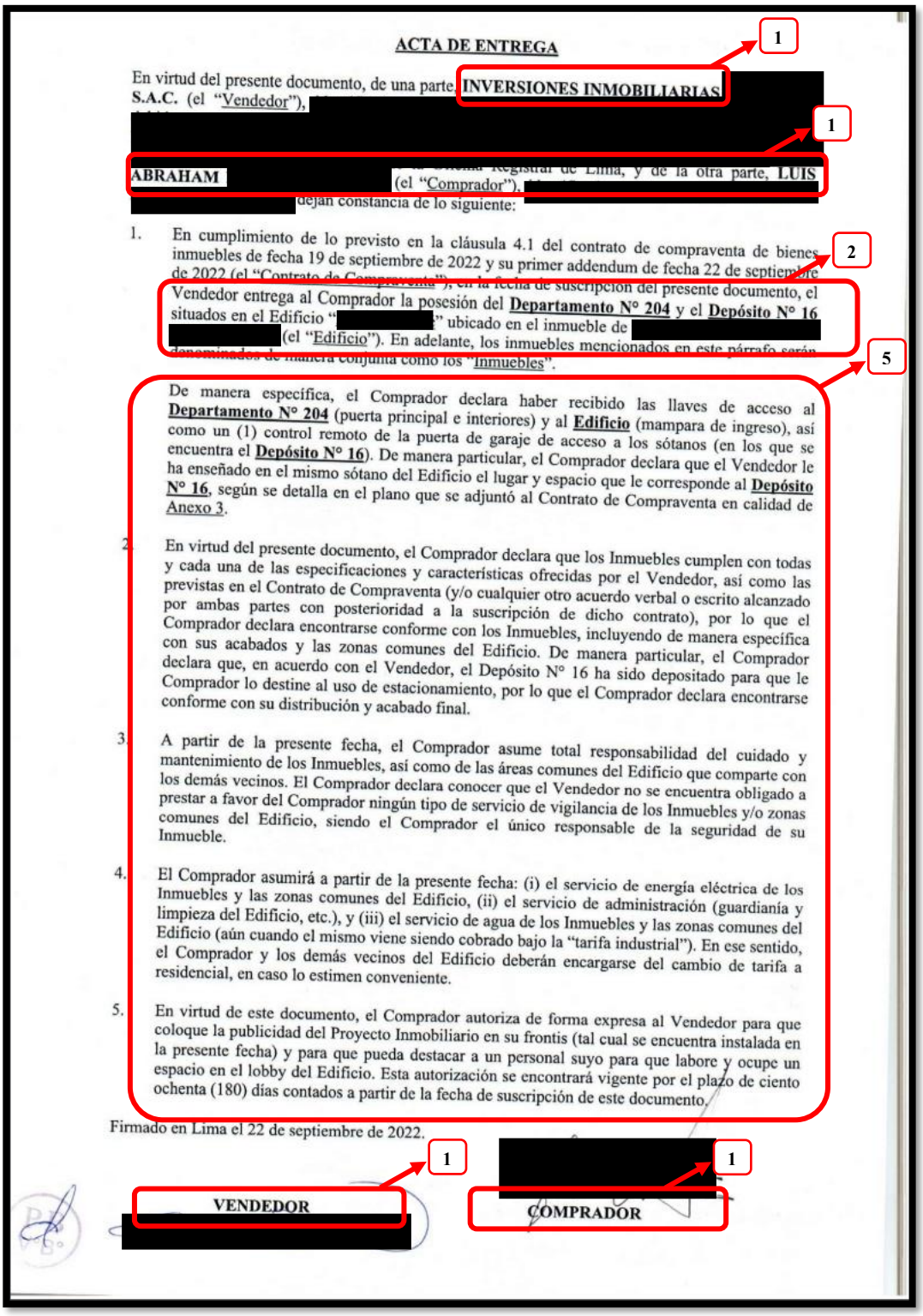
Interbank
ANGELO SAAVEDRA ENRIQUEZ
GERENTE ASISTENTE

Interbank
PAMELA CARMENARES ALLAIN
PRESENTADO FINANCIERO
SENIOR GUIA

no escribir ni firmar debajo de esta línea

[redacted]

(d) Acta de entrega – evidencia de auditoría



ACTA DE ENTREGA

En virtud del presente documento, de una parte, **INVERSIONES INMOBILIARIAS** [redacted] **S.A.C.** (el "Vendedor"), [redacted] **ABRAHAM** [redacted] (el "Comprador"), [redacted] dejan constancia de lo siguiente:

1. En cumplimiento de lo previsto en la cláusula 4.1 del contrato de compraventa de bienes inmuebles de fecha 19 de septiembre de 2022 y su primer addendum de fecha 22 de septiembre de 2022 (el "Contrato de Compraventa"), en la fecha de suscripción del presente documento, el Vendedor entrega al Comprador la posesión del **Departamento N° 204** y el **Depósito N° 16** situados en el Edificio "[redacted]" ubicado en el inmueble de [redacted] (el "Edificio"). En adelante, los inmuebles mencionados en este párrafo serán denominados de manera conjunta como los "Inmuebles".

De manera específica, el Comprador declara haber recibido las llaves de acceso al **Departamento N° 204** (puerta principal e interiores) y al **Edificio** (mampara de ingreso), así como un (1) control remoto de la puerta de garaje de acceso a los sótanos (en los que se encuentra el **Depósito N° 16**). De manera particular, el Comprador declara que el Vendedor le ha enseñado en el mismo sótano del Edificio el lugar y espacio que le corresponde al **Depósito N° 16**, según se detalla en el plano que se adjuntó al Contrato de Compraventa en calidad de Anexo 3.

2. En virtud del presente documento, el Comprador declara que los Inmuebles cumplen con todas y cada una de las especificaciones y características ofrecidas por el Vendedor, así como las previstas en el Contrato de Compraventa (y/o cualquier otro acuerdo verbal o escrito alcanzado por ambas partes con posterioridad a la suscripción de dicho contrato), por lo que el Comprador declara encontrarse conforme con los Inmuebles, incluyendo de manera específica con sus acabados y las zonas comunes del Edificio. De manera particular, el Comprador declara que, en acuerdo con el Vendedor, el Depósito N° 16 ha sido depositado para que le Comprador lo destine al uso de estacionamiento, por lo que el Comprador declara encontrarse conforme con su distribución y acabado final.

3. A partir de la presente fecha, el Comprador asume total responsabilidad del cuidado y mantenimiento de los Inmuebles, así como de las áreas comunes del Edificio que comparte con los demás vecinos. El Comprador declara conocer que el Vendedor no se encuentra obligado a prestar a favor del Comprador ningún tipo de servicio de vigilancia de los Inmuebles y/o zonas comunes del Edificio, siendo el Comprador el único responsable de la seguridad de su Inmueble.

4. El Comprador asumirá a partir de la presente fecha: (i) el servicio de energía eléctrica de los Inmuebles y las zonas comunes del Edificio, (ii) el servicio de administración (guardianía y limpieza del Edificio, etc.), y (iii) el servicio de agua de los Inmuebles y las zonas comunes del Edificio (aún cuando el mismo viene siendo cobrado bajo la "tarifa industrial"). En ese sentido, el Comprador y los demás vecinos del Edificio deberán encargarse del cambio de tarifa a residencial, en caso lo estimen conveniente.

5. En virtud de este documento, el Comprador autoriza de forma expresa al Vendedor para que coloque la publicidad del Proyecto Inmobiliario en su frontis (tal cual se encuentra instalada en la presente fecha) y para que pueda destacar a un personal suyo para que labore y ocupe un espacio en el lobby del Edificio. Esta autorización se encontrará vigente por el plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la fecha de suscripción de este documento.

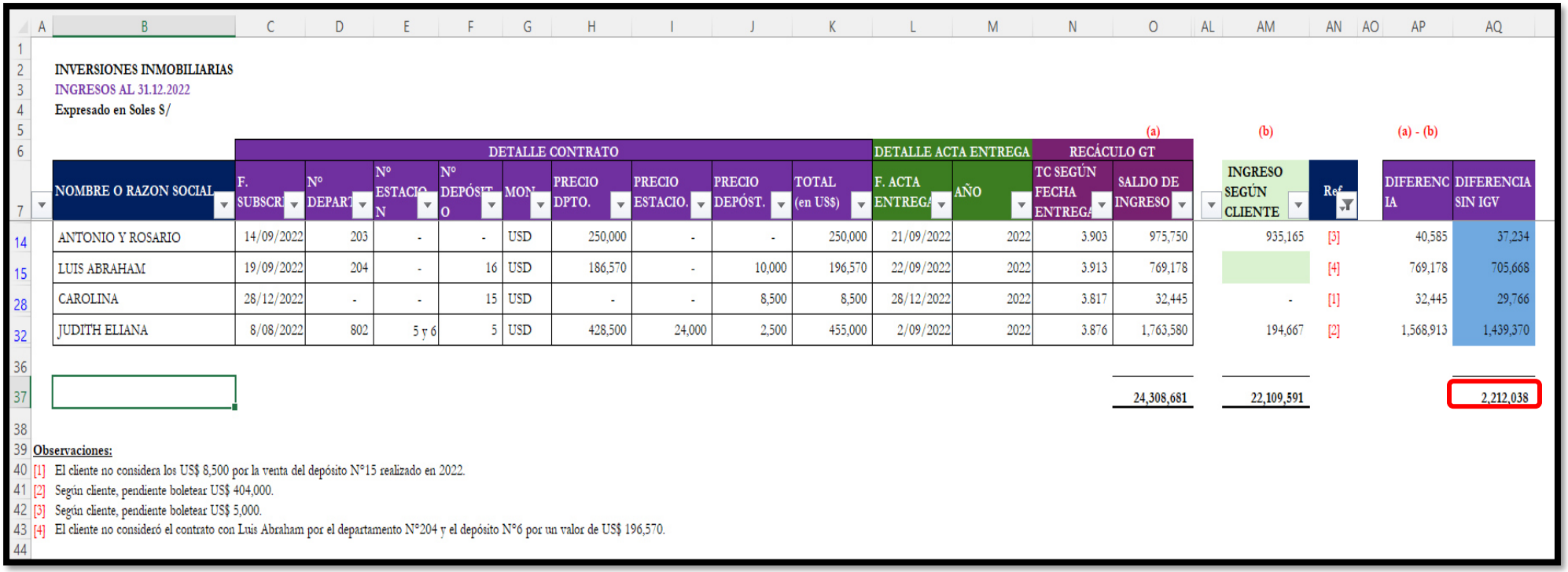
Firmado en Lima el 22 de septiembre de 2022.

VENDEDOR [redacted]

[redacted] **COMPRADOR**

Referencias de auditoría:
[1] Identificación del contrato, datos del vendedor y comprador. Conforme.
[2] Identificación de las obligaciones de desempeño. Conforme.
[3] Identificación del precio de la transferencia. Conforme.
[4] Asignación del precio de la transferencia a cada obligación de desempeño. Conforme.
[5] Validación de la transferencia del control. Conforme.

Anexo 3 – Relevamiento de la información por la empresa y cálculo de las desviaciones y hallazgos.



INVERSIONES INMOBILIARIAS
INGRESOS AL 31.12.2022
Expresado en Soles S/

		DETALLE CONTRATO									DETALLE ACTA ENTREGA		RECÁCULO GT		(b)		(a) - (b)	
	NOMBRE O RAZON SOCIAL	F. SUBSCR	Nº DEPART	Nº ESTACIO N	Nº DEPÓST O	MON	PRECIO DPTO.	PRECIO ESTACIO.	PRECIO DEPÓST.	TOTAL (en US$)	F. ACTA ENTREGA	AÑO	TC SEGÚN FECHA ENTREGA	SALDO DE INGRESO (a)	INGRESO SEGÚN CLIENTE	Ref.	DIFERENCIA	DIFERENCIA SIN IGV
14	ANTONIO Y ROSARIO	14/09/2022	203	-	-	USD	250,000	-	-	250,000	21/09/2022	2022	3.903	975,750	935,165	[3]	40,585	37,234
15	LUIS ABRAHAM	19/09/2022	204	-	16	USD	186,570	-	10,000	196,570	22/09/2022	2022	3.913	769,178		[4]	769,178	705,668
28	CAROLINA	28/12/2022	-	-	15	USD	-	-	8,500	8,500	28/12/2022	2022	3.817	32,445	-	[1]	32,445	29,766
32	JUDITH ELIANA	8/08/2022	802	5 y 6	5	USD	428,500	24,000	2,500	455,000	2/09/2022	2022	3.876	1,763,580	194,667	[2]	1,568,913	1,439,370
37														24,308,681	22,109,591			2,212,038

Observaciones:

[1] El cliente no considera los US$ 8,500 por la venta del depósito N°15 realizado en 2022.
[2] Según cliente, pendiente boletear US$ 404,000.
[3] Según cliente, pendiente boletear US$ 5,000.
[4] El cliente no consideró el contrato con Luis Abraham por el departamento N°204 y el depósito N°6 por un valor de US$ 196,570.

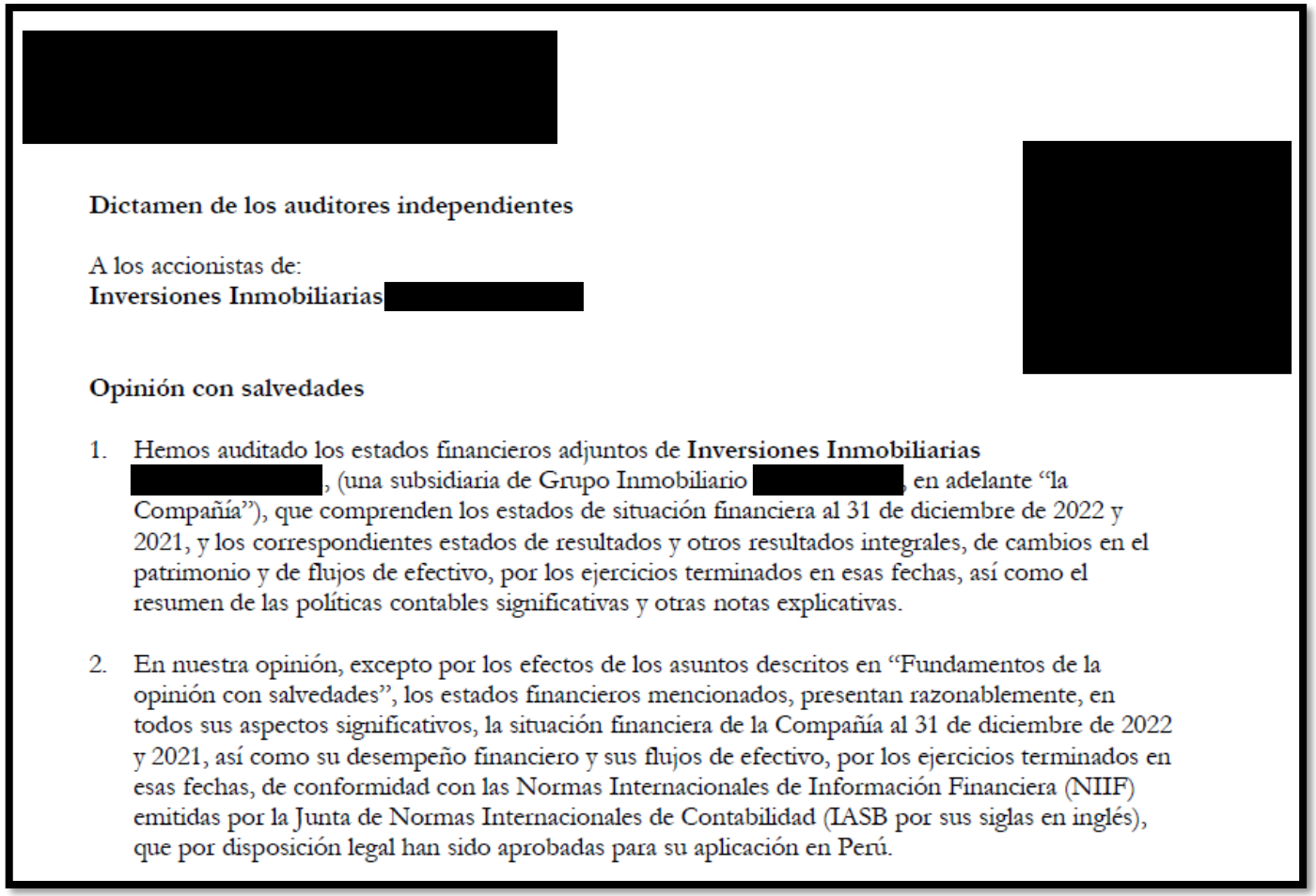
FUENTE: Elaboración propia

Anexo 4 – Cédula de Ajustes

INVERSIONES INMOBILIARIAS [redacted]
Resumen de diferencias de auditoría no ajustadas (en soles)
Al 31 de diciembre de 2022

N°	Descripción	Ref.		DR (CR) Activos S/	Pasivos S/	Patrimonio S/	Resultados S/
	Saldos al 31 de diciembre de 2022 (antes de ajustes)		**(A)**	**6,183,570**	**(5,021,060)**	**(1,162,510)**	**(3,481,590)**
1	Reconocimiento de ingresos de acuerdo a la entrega de los inmuebles	Cuentas por cobrar comerciales		2,212,038			
		Ingresos por ventas				(2,212,038)	(2,212,038)
2	Extorno de la participación de la asociada erróneamente reconocida	Cuentas por pagar a entidades relacionadas			1,999,665		
		Gastos financieros				(1,999,665)	(1,999,665)
3	Reconocimiento del rendimiento por el contrato de asociación en participación	Gastos financieros				4,324,666	4,324,666
		Resultados acumulados				(1,210,847)	
		Cuentas por pagar a entidades relacionadas - Quest			(3,113,819)		
4	Extorno de la aplicación del impuesto a la renta diferido de años anteriores	Impuesto a la renta diferido		878,502			
		Resultados acumulados				(878,502)	
5	Aplicación del impuesto a las ganancias diferido por la pérdida tributaria utilizada	Gasto por impuesto a la renta				878,502	878,502
		Impuesto a la renta diferido		(878,502)			
			(B)	2,212,038	(1,114,154)	(1,097,884)	991,465
	Saldos al 31 de diciembre de 2022 (después de ajustes)		**(A) + (B)**	**8,395,608**	**(6,135,214)**	**(2,260,394)**	**(2,490,125)**
			%	36%	22%	94%	-28%

Anexo 5 – Opinión con salvedades del Informe de Auditoría



[redacted]

[redacted]

Dictamen de los auditores independientes

A los accionistas de:
Inversiones Inmobiliarias [redacted]

Opinión con salvedades

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inversiones Inmobiliarias** [redacted], (una subsidiaria de Grupo Inmobiliario [redacted], en adelante "la Compañía"), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por los ejercicios terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en "Fundamentos de la opinión con salvedades", los estados financieros mencionados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2022 y 2021, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo, por los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), que por disposición legal han sido aprobadas para su aplicación en Perú.

Anexo 6 – Fundamento de la opinión con salvedades del Informe de Auditoría

Fundamentos de la opinión con salvedades

3. Durante el periodo 2022, la Compañía no ha reconocido los ingresos por la venta de inmuebles terminados sobre la base de la NIIF 15 – Ingresos de contratos con clientes. Debido a que los ingresos registrados no corresponden a los saldos exactos de los inmuebles efectivamente entregados a los clientes finales; al 31 de diciembre de 2022, los ingresos se encuentran registrados en un menor valor por S/2,212,038; lo cual fue regularizado durante el 2023.

4. La Compañía no ha reconocido la participación de su asociada, [redacted], sobre la base de la NIC 28 – Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2022, el saldo por pagar a la asociada se encuentra subvaluado por S/1,114,154 debido a que, en el resultado del periodo 2022, la Compañía ha registrado un gasto neto por S/1,999,665 debiendo haber registrado un ingreso en resultados acumulados por S/1,210,847 y un gasto en resultados del ejercicio por S/4,324,666.

5. [redacted]

6. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestra responsabilidad, bajo estas normas, se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros*. Somos independientes de la Compañía, de acuerdo con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por la Junta de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), aprobado por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas, de conformidad con estos requerimientos.