

Universidad de Lima

Facultad de Ciencias Empresariales y Económicas

Carrera de Contabilidad y Finanzas



CASO DE ESTUDIO: RECONOCIMIENTO DE INGRESOS NIIF 15 – INMOBILIARIA RKJC S.A.C.

Trabajo de suficiencia profesional para optar el título profesional de Contador Público

Carla Kristel Chávez Quispe

Código 20120325

Asesor

Javier Aguirre Diaz

Lima – Perú

Enero de 2024



CASE STUDY: REVENUE RECOGNITION
NIIF 15 – INMOBILIARIA RKJC S.A.C.

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN	VII
ABSTRACT.....	x
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I: ANTECEDENTES Y LIMITACIONES	3
1.1 Descripción de la empresa	3
1.2 Limitaciones	8
CAPÍTULO II: DESCRIPCIÓN DEL CASO.....	9
CAPÍTULO III: MARCO TEÓRICO	11
3.1 Antecedentes de la NIIF 15	11
3.2 Reconocimiento de ingresos bajo la NIIF 15	11
3.3 Pasos para el reconocimiento de ingresos	13
3.3.1 Identificar el contrato con el cliente.....	14
3.3.2 Reconocer los ingresos cuando la entidad cumpla con una obligación de desempeño	14
3.4 Bases Teóricas	15
3.4.1 NIIF 15.....	15
3.4.2 Ingresos de actividades ordinarias	16
3.4.3 Contrato.....	16
3.4.4 Cliente	17
3.4.5 Obligación de desempeño	17
3.4.6 Precio de transacción	17
3.5 Descripción del sector inmobiliario en el Perú.....	18

CAPÍTULO IV: DISEÑO, ANÁLISIS DE DATOS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	20
4.1 Diseño del caso de estudio.....	20
4.2 Recolección de datos	20
4.3 Recopilación de datos	20
4.3.1 Identificación del contrato con el cliente	21
4.3.2 Identificación de obligaciones de desempeño.....	21
4.3.3 Determinación del precio de la transacción	22
4.3.4 Asignación del precio de la transacción a la obligación de desempeño	23
4.3.5 Reconocimiento de ingreso Inmobiliaria RKJC	23
4.4 Análisis de ventas y resoluciones	25
4.5 Cambios propuestos.....	29
4.5.1 Ajustes contables propuestos	29
4.5.2 Procesos y control interno.....	34
4.6 Discusión de resultados	34
CONCLUSIONES	38
RECOMENDACIONES	40
REFERENCIAS.....	42

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.1 Utilidad Bruta de Inmobiliaria RKJC S.A.C.	7
Tabla 4.1 Asiento Contable de Ventas - RKJC S.A.C.....	24
Tabla 4.2 Asiento Contable de Resoluciones – Inmobiliaria RKJC.....	29
Tabla 4.3 Margen bruto periodo 2017-2022.....	30
Tabla 4.4 Cálculo del porcentaje histórico NIIF 15.....	31
Tabla 4.5 Cálculo ajuste NIIF 15.....	32
Tabla 4.6 Asiento contable por el ajuste NIIF 15.....	32
Tabla 4.7 Asiento contable por el ajuste NIIF 15 del 2018 al 2022.....	33
Tabla 4.8 Estado de Resultados al 31 de octubre 2023.....	34
Tabla 4.9 Cálculo ajuste NIIF 15 al 31 de octubre 2023.....	35
Tabla 4.10 Asiento contable por el ajuste NIIF 15 al 31 de octubre 2023.....	36
Tabla 4.11 Utilidad bruta modificada al 31 de octubre 2023.....	37

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.1 Cartera de productos por ingresos	3
Figura 1.2 Normas derogadas por la NIIF 15	4
Figura 1.3 Pasos para reconocer un ingreso - NIIF 15	5
Figura 4.1 Cantidad de unidades vendidas y resueltas 2017-2022	25
Figura 4.2 Crecimiento de ventas 2017-2022	26
Figura 4.3 Unidades vendidas al 31 de octubre 2023	27
Figura 4.4 Contratos resueltos al 31 de octubre del 2023.....	27
Figura 4.5 Cantidad de unidades vendidas y resueltas al 31 de octubre 2023.....	28

RESUMEN

El presente trabajo de suficiencia profesional tiene como objetivo que la empresa inmobiliaria RKJC S.A.C. reconozca sus ingresos en el año 2023 de acuerdo con lo establecido en la NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. La empresa cuenta con más de 25 años en el mercado peruano ofreciendo lotes, casas y departamentos, el objetivo de la empresa es mejorar la calidad de vida de las familias peruanas ofreciendo productos de calidad.

La empresa reconoce sus ingresos al momento de la entrega del bien adquirido previa firma del contrato de compraventa, que, a su vez, se realiza cuando la Municipalidad otorga la licencia de habilitación urbana. Según la política de la empresa, esta entrega se realiza principalmente a finales de cada año porque es en ese momento que se culmina con la habilitación urbana de los bienes; es decir, debe contar con electrificación, agua potable y alcantarillado, pistas y veredas para que el cliente tome posición de estos.

Un contrato de compraventa se resuelve o rescinde cuando una de las partes incumple con las condiciones fundamentales estipuladas en el contrato de compraventa, en el caso de Inmobiliaria RKJC, los contratos se rescindirán si el cliente no paga tres letras o cuotas consecutivas. En este sentido, la empresa aplicará las penalidades establecidas en el contrato de compraventa como consecuencia de la resolución por incumplimiento de pago y tomará posesión del inmueble para ponerlo nuevamente a la venta.

La NIIF 15 requiere que las empresas evalúen cuidadosamente la variabilidad en el precio de venta y reconozcan los ingresos de manera que se pueda reflejar la cantidad que la entidad espera tener derecho a cambio de transferir el inmueble, considerando los descuentos y otros factores que puedan afectar el precio total.

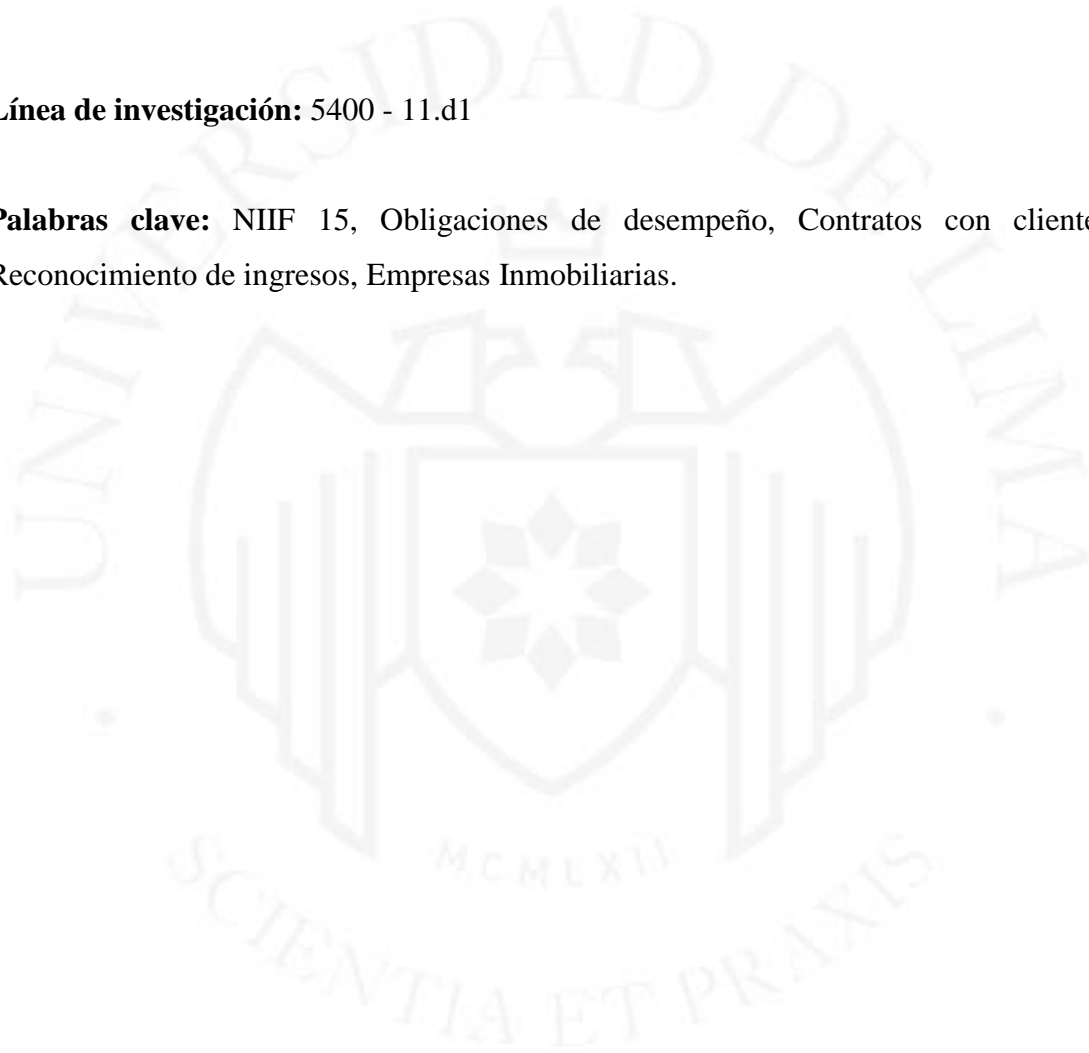
Asimismo, se analizaron las transacciones de ventas y resoluciones de contratos desde 2018 hasta octubre de 2023 para verificar si el ajuste requerido por la NIIF 15 es material. De ser el caso, identificar cual es el efecto contable que se va a producir y

determinar si es necesario realizar ajustes retroactivos aplicando la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.

Se concluye que la empresa para el ejercicio 2023 debe realizar el ajuste retroactivo por las resoluciones de contrato por la venta de lotes, de acuerdo con el porcentaje de resoluciones de contratos de años anteriores. Este ajuste evitará que los ingresos estén sobrevalorados, dicho ajuste se verá reflejado en el estado de resultados provocando una disminución en las ventas y costo de ventas, afectando el margen bruto.

Línea de investigación: 5400 - 11.d1

Palabras clave: NIIF 15, Obligaciones de desempeño, Contratos con clientes, Reconocimiento de ingresos, Empresas Inmobiliarias.



ABSTRACT

The present professional proficiency assignment aims for the real estate company Inmobiliaria RKJC S.A.C. to recognize its revenues in the year 2023 in accordance with the guidelines established in IFRS 15 - Revenue from Contracts with Customers. The company has been in the Peruvian market for over 25 years, offering lots, houses, and apartments. The company's objective is to enhance the quality of life for Peruvian families by providing high-quality products.

The company recognizes its revenues at the time of delivering the acquired property, following the signing of the sales contract, which, in turn, takes place when the Municipality grants the urban development license. According to the company's policy, this delivery primarily occurs towards the end of each year because it is at that moment that the urban development of the properties is completed. In other words, the properties must have electricity, potable water, sewage, roads, and sidewalks for the client to take possession of them.

A sales contract is resolved or rescinded when one of the parties fails to meet the fundamental conditions stipulated in the sales contract. In the case of Inmobiliaria RKJC, contracts will be rescinded if the customer fails to pay three consecutive installments. In this regard, the company will apply the penalties established in the sales contract as a consequence of resolution due to non-payment and will take possession of the property to put it back on the market.

A sales contract is resolved or rescinded when one of the parties fails to meet the fundamental conditions stipulated in the sales contract. In the case of Inmobiliaria RKJC, contracts will be rescinded if the customer fails to pay three consecutive installments. In this regard, the company will apply the penalties established in the sales contract as a consequence of resolution due to non-payment and will take possession of the property to put it back on the market.

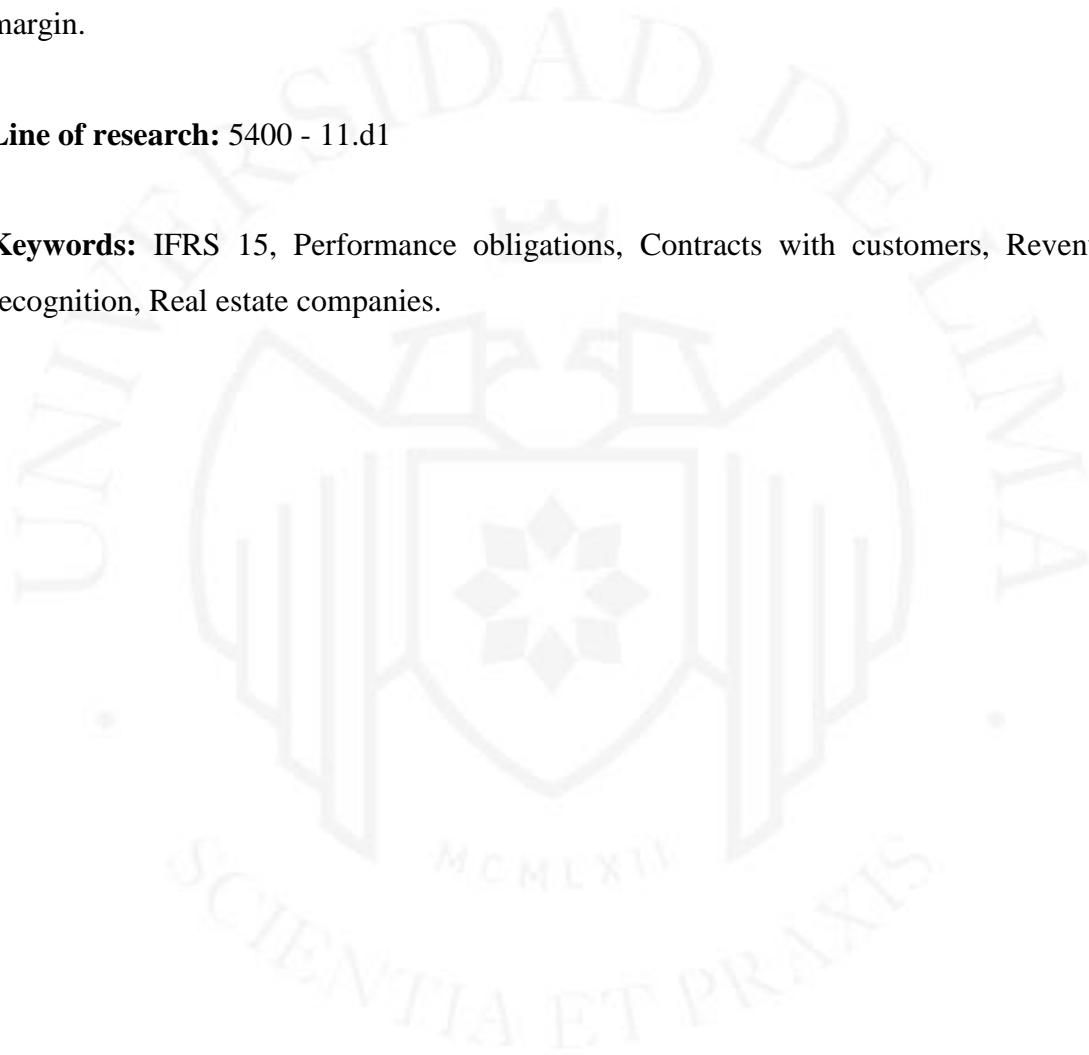
Additionally, sales and contract resolutions will be analyzed from 2018 to October 2023 to verify if the adjustment required by IFRS 15 is material. If so, it will be identified what accounting effect will occur and determine if it is necessary to make retroactive

adjustments applying IAS 8 - Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates, and Errors.

The conclusion is that, for the fiscal year 2023, the company should make a retroactive adjustment for contract resolutions related to the sale of lots, in accordance with the percentage of contract resolutions from previous years. This adjustment will prevent revenues from being overestimated, and its impact will be reflected in the income statement, causing a decrease in sales and cost of sales, thereby affecting the gross margin.

Line of research: 5400 - 11.d1

Keywords: IFRS 15, Performance obligations, Contracts with customers, Revenue recognition, Real estate companies.



Trabajo final Carla Chavez (2)

INFORME DE ORIGINALIDAD

15%

INDICE DE SIMILITUD

13%

FUENTES DE INTERNET

5%

PUBLICACIONES

7%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTE QUE CONTIENE COINCIDENCIAS

1

upc.aws.openrepository.com

Fuente de Internet

1%

1%

★ **upc.aws.openrepository.com**

Fuente de Internet

Excluir citas

Activo

Excluir coincidencias < 10 words

Excluir bibliografía

Activo