



Colegio de **Contadores Públicos**
de Mexicali, A.C

Instituto Mexicano de
Contadores Públicos A.C.

Asunto: Comentarios al Boletín INIF -14
Contratos de construcción, venta y prestación de
servicios relacionados con bienes inmuebles

México, D. F. 12 de noviembre de 2007
C.P.C. Felipe Pérez Cervantes
Presidente del Consejo Emisor del
Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera
(CINIF)
Bosque de Ciruelos No. 186 Piso 11
Colonia Bosques de las Lomas
C.P. 11700 México, D. F.,
Referencia 001B-8

Estimado C.P. Felipe Perez:

Agradecemos la oportunidad para comentar sobre el proyecto de Interpretación a las Normas de Información Financiera (INIF14), que ha sido desarrollado por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (CINIF).

COMENTARIOS GENERALES

En México, no contamos con una norma que trate en forma específica el tema de ingresos como lo hace el SAB 101 o la NIC-18, Ingresos ordinarios, esta última emitida por el International Accounting Standards Board. y sobre todo normatividad contable clara aplicable a la industria de la vivienda. Los desarrolladores de vivienda en México están conscientes y de acuerdo en que las normas mexicanas de información financiera sean consistentes con las aplicadas a nivel internacional.

Por lo que apoyamos la elaboración de ésta norma como respuesta al interés de los usuarios de los estados financieros de contar con lineamientos claros respecto a reconocimiento de los ingresos y los costos y gastos asociados de todas las entidades que emprenden la construcción de bienes inmuebles directamente o a través de subcontratistas y que emiten

estados financieros en los términos establecidos por la NIF A-3, Necesidades de los usuarios y objetivos de los estados financieros.

Sin embargo debemos tomar en cuenta que el entorno económico es adverso, para seguir la transición marcada en la INIF 14, ya que los efectos en los estados financieros pueden ser muy importantes y mostrar una realidad diferente a la que se vive actualmente y las repercusiones no deseadas que durante el periodo de transición se pueden ocasionar. Con ello, muchas compañías se verían afectadas en el cumplimiento de sus restricciones financieras, ya que las mismas han sido estipuladas de acuerdo a la actual práctica de reconocimiento de ingresos. Por tal motivo se tendrán que renegociar con las instituciones financieras dentro de un marco negativo y de escasez de recursos creado por la actual problemática económica del sector financiero internacional

PROBLEMÁTICA EN LA ADOPCION Y PERIODO DE TRANSICION

1. La mecánica de cálculo pudiera presentar distorsiones entre las cifras al 31 de diciembre de 2008 y del 1 de enero de 2009 en las empresas que utilicen precio y costo promedio por proyecto.
2. Debido al índice de rotación de cuentas por cobrar que presentan en promedio las empresas de la industria, se ubica entre seis y ocho meses de ingresos, lo que nos llevaría a que durante esos meses las empresas no reconocieran ingresos, sólo gastos y (RIF), y otros gastos.
3. No es adecuada la combinación de dos políticas de reconocimiento de ingresos en un mismo proyecto de desarrollo de vivienda en proceso iniciada antes del 31 de diciembre de 2008.
4. La aplicación de dos políticas de reconocimiento de ingresos distorsionaría principalmente los saldos de las cuentas por cobrar e inventarios.
5. El período de implementación es sumamente corto por los siguientes aspectos:
 - Se requiere modificación importante en los procesos, sistemas y capacitación de personal sobre una nueva forma de operar.
 - Se requiere discusión y negociación de los diferentes covenants y obligaciones financieras a las que están sujetas las desarrolladoras de vivienda
 - Se distorsionarían todos los indicadores financieros de las empresas creando confusión en el mercado pudiendo afectar la confianza de nuestros inversionistas.
 - Se requiere de una difusión adecuada y ordenada de este cambio y sus efectos ante el gran público inversionista
 - Se requieren cambios en la operación que requerirán de inversiones importantes anticipadas en infraestructura y urbanización, etc.
6. Efectos no deseados en instrumentos estructurados basados en la enajenación de cuentas por cobrar por avance (factoraje y bursatilización).
7. Esto provocará también efectos importantes en los rubros de ISR y PTU diferidos.
8. El método de presentación del cambio contable establecido en la INIF 14 es Prospectivo, por tal motivo no hay comparabilidad entre el año de adopción con los años anteriores.

9. Tratamiento contable de los contratos firmados con los clientes.- En el caso de los contratos de compraventa que las compañías firman con sus clientes, a pesar de no reunir los requisitos establecidos por esta INIF para generar ingresos, constituyen activos en los términos de la NIFA-5

Definición de Activo:

“Es un recurso controlado por la entidad, identificado, cuantificado en términos monetarios, del que se esperan fundamentalmente beneficios económicos futuros, derivado de operaciones ocurridas en el pasado, que han afectado económicamente a dicha entidad”

Y la INIF no prevé tratamiento contable para el registro de estos activos.

COMENTARIOS ESPECÍFICOS A CIERTOS PÁRRAFOS DE LA INIF

El inciso a) de párrafo 16 señala “la entidad ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes;”

Consideramos que debe precisarse que esto ocurre con la escrituración de bienes vendidos en los cuales este de por medio un crédito hipotecario celebrado entre el comprador y cualquier institución financiera.

El párrafo 19 señala “Cuando la entidad está obligada a realizar nuevos trabajos sobre bienes inmuebles ya entregados al comprador, debe reconocer un pasivo y un gasto asociado de conformidad con el párrafo 20. El pasivo debe determinarse de conformidad con lo señalado en el C-9.”

En este punto consideramos además, debe aclararse si este tratamiento esta referenciado solo a las obligaciones de hacer por algún incumplimiento al contrato mismo, penalización a la entidad por fallas en la construcción de inmueble. Que debería especificarse como tal, dado que existen otros trabajos que pueden ser peticiones especiales del comprador que forzosamente si deberán ser tratadas como parte del un costo de ventas por ampliaciones al contrato de construcción, se requiere una mayor especificación y ampliación a la situación planteada

Consideramos que se debe señalar un costo en lugar de gasto, debido a que conforman parte del costo de ventas de los inmuebles.

En el párrafo 28 que contiene que los cambios contables producidos por la aplicación inicial de esta INIF, si los hubiera, deben reconocerse con base en el método prospectivo establecido en la NIF B-1.

Consideramos que los cambios contables producidos por la aplicación inicial de esta INIF deberían reconocerse retrospectivamente con la finalidad de no perder la comparabilidad de los estados financieros

REVELACIONES

La interpretación contempla sólo las revelaciones conducentes para la aplicación del método de porcentaje de avance para reconocer los ingresos, sin embargo no incluye las revelaciones a la venta de bienes mediante contrato de venta. Consideramos que debe establecerse una guía para la información a revelar por cada uno de los rubros afectados por esta INIF.

CONCLUSIONES

Con la finalidad de tener el tiempo necesario para que todo el Sector pueda adaptarse a los preceptos contenidos en la INIF 14. Creemos conveniente que la entrada en vigor debiera postergarse hasta el 1° de enero de 2011, con la posibilidad de poderse aplicar anticipadamente a partir de 2008.

Con lo anterior, los desarrolladores tendrán tiempo para renegociar limitaciones financieras, rediseñar sus sistemas de generación de información y control interno, capacitar al personal, así como explicar al mercado de forma clara esta situación, entre otros aspectos a evaluar.

Otra alternativa adicional, es que la convergencia con las normas internacionales se dé de manera natural en el 2012, año de adopción de las IFRS para las compañías públicas mexicanas, evitando con esto el tener que explicar al mercado en dos momentos diferentes cambios importantes en la normatividad contable

Con este diferimiento daría oportunidad a las compañías a realizar una transición ordenada.

Atentamente,

Comisión de Análisis y difusión de la Normas de Información Financiera del

Colegio de Contadores Públicos de Mexicali, A.C.

Mexicali, B. C., a 20 de noviembre de 2008