

28 de noviembre de 2008

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 186, piso 11
Col. Bosques de las Lomas
C.P. 11700, México, D.F.

Estimado C.P.C. Pérez:

En relación con el proyecto de auscultación de la Interpretación a las Normas de información Financiera 14, *Contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles*, Referencia No. 001B-08 cuyo plazo de auscultación terminará el 28 de noviembre de 2008, a continuación nos permitimos hacer los comentarios que consideramos importantes al referido proyecto de auscultación:

Generalidades

Estamos conscientes y de acuerdo en que las normas mexicanas de información financiera sean consistentes con las aplicadas a nivel internacional.

Actualmente el tema de reconocimiento de ingresos ha sido muy controversial para los emisores y usuarios de los estados financieros (instituciones reguladoras -BMV/CNBV-, analistas financieros, inversionistas, acreedores, etc.).

Hoy en día específicamente, los desarrolladores de vivienda vienen reconociendo sus ingresos provenientes de la venta de viviendas a través del método de Avance de Obra, o bien, hasta el momento en que se lleva a cabo la transferencia de los riesgos y beneficios de acuerdo con la NIC 18 "*Reconocimiento de Ingresos*". Específicamente Venta de Bienes Inmuebles, aplicada de manera supletoria en México.

Aún y cuando estamos de acuerdo con la emisión de la INIF 14, observamos que de aplicarse ésta, tal y como está redactado el proyecto en auscultación se tendrían un impacto negativo en los estados financieros los cuales pueden ser muy importantes y mostrar una realidad diferente a la que se vive actualmente en la industria de la vivienda, es decir, los estados financieros no mostrarían la realidad económica que prevalecen en las compañías de este sector.

Adicionalmente, compañías del sector que se encuentren apalancadas, 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 tendrían 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.

Por otra parte, debido a los cambios propuestos, dichas entidades tendrían que llevar a cabo una serie de adecuaciones en sus sistemas de generación de información y de control interno, e inclusive tendrían que efectuar cambios en la forma en que se encuentran operando, lo que implicaría en llevar a cabo sesiones de capacitación al personal, no sólo del área contable sino en la totalidad de la operación, ya que como se comenta, esta INIF no sólo representa un cambio contable sino un cambio total en la operación misma de las compañías.

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 (2009) con los años anteriores, ya que además de dejar de reconocer ingresos por avance de obra en ese año de adopción, se tendría que disminuir la cuenta por cobrar por avance de obra reconocida previamente.

Por lo anterior, la interpretación que se le pudiera dar a los estados financieros con dicho método prospectivo, podría ser que la industria se ha colapsado, a pesar de que esta industria sigue mostrando crecimientos sostenidos, aún cuando la economía nacional se encuentra en contracción.

Por lo anteriormente expuesto, ponemos a su consideración las siguientes propuestas:

Propuestas de cambios generales

Sabemos que las Compañías del sector de la vivienda están pidiendo que la entrada en vigor de esta INIF sea a partir del 1 de enero de 2011, permitiéndose su aplicación anticipada y que este cambio se efectúe en forma retrospectiva, con lo cual estamos de acuerdo.

Otra alternativa 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 lo anterior, los desarrolladores tendrán tiempo para renegociar limitaciones financieras, rediseñar sus sistemas de generación de información y control interno así como capacitar al personal involucrado.

Respecto a la posible transición "por proyecto", no lo consideramos prudente por los mismos motivos relativos a la falta de comparabilidad, que se acentuarían más con la aplicación de dos métodos en un mismo año.

Por otra parte, también observamos que no se hace referencia alguna a la IFRIC 15, *Acuerdos para la Construcción de Desarrollos Inmobiliarios*, la cual pudiera interpretarse, por algunas entidades, que esta sería supletoria en México de no ser por la emisión de la INIF 14, por lo tanto se debe hacer mención clara de que la IFRIC 15 no es supletoria en México.

A continuación también hacemos una serie de sugerencias relativo a párrafos en particular de la INIF en cuestión:

Comentarios particulares

1.- Sugerimos que al párrafo 14 se modifique como sigue:

a) que "...*el contrato puede ser solamente un acuerdo para la prestación de servicios...*"

b) Se incluya ya sea los párrafos 21 al 28 de la NIC 18, o bien, una referencia a los mismos con el propósito de reconocer adecuadamente el reconocimiento de los ingresos por servicios.

Consideramos que la IFRIC 15 concluye en su párrafo 15 que este tipo de contratos puede ser de servicios, mientras que la conclusión expresada en la INIF 14 diverge de la normatividad internacional, por lo que creemos conveniente que para converger con IFRS se debe tener una redacción similar a IFRIC 15. En adición, debido a la falta de una norma de ingresos por servicios es necesario que esta INIF 14 se incluya los párrafos 21 y 28 de la NIC 18 o se haga referencia a los mismos.

Asimismo consideramos que hace falta la inclusión de los párrafos 16 a 18 de la NIC 18, los cuales son citados como referencia en el párrafo 16 de la IFRIC 15, para evitar dar la norma general para el reconocimiento de ingresos por venta de bienes.

2. En la sección de referencias es necesario modificar el nombre del Boletín C-9, *Pasivo, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos* y a que éste no es su nombre correcto.

3. El párrafo 2 de la INIF indica que contratos en el sector inmobiliario adoptan diversas formas y se limita a sólo ocho tipos de contratos, consideramos que no es adecuado limitar sólo a ocho tipos de contratos ya que se pudieran tener más tipos de contratos en la industria.

4. El párrafo 6 indica que el valor total de la contraprestación recibida o por recibir debe asignarse a cada uno de sus componentes, puede ser ya sea en efectivo o, en su caso, el valor razonable de los activos recibidos, esto último indicado a través del pie de página 2, consideramos que debiera modificarse la redacción de este enunciado para decir que "*El total del valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir debe asignarse a cada uno de los componentes.*", esto debido a que en nuestra opinión una regla no debe estar en un pie de página, ya que éstas deben formar parte del texto. Lo anterior estaría de acuerdo a los párrafos 9 de la NIC 18 y 8 de la IFRIC 15.

5. Párrafo 8 consideramos que debe adecuarse a lo mencionado en la IFRIC 15 en su párrafo 9, de esta manera sugerimos que su redacción sea: "*Los siguientes párrafos se refieren a los contratos de construcción de bienes inmuebles, pero también aplica a los componentes para la construcción de bienes inmuebles identificados dentro de un acuerdo que incluye otros componentes.*"

6. Al párrafo 10 debieran de efectuarse las siguientes correcciones: al inicio del texto "...*El D-7 debe aplicarse cuando el contrato se ajuste a la definición...*" y al final del texto añadir lo siguiente: "*(ejerza o no esta capacidad)*", esto debido a que esta afirmación se apega más a lo señalado en el párrafo 11 de la IFRIC 15.

7. Consideramos que el párrafo 13 de la interpretación debiera decir: "*Cuando el contrato se ajusta a la definición de un contrato de construcción dentro del alcance del D-7*", debido a que la norma se aplica en forma general a los contratos y en forma derivada a los componentes, con lo cual se respeta la mencionado en la IFRIC 15.

8. Creemos que el párrafo 16 de la INIF debiera ser modificado de la siguiente forma: "*Cuando la entidad está obligada a prestar servicios junto con los materiales de construcción para cumplir con su obligación contractual de entregar un bien inmueble al comprador, el contrato es un acuerdo para la venta de bienes y los ingresos deben reconocerse cuando se cumplen las siguientes condiciones:...*" esta redacción esta más apegada a la redacción del párrafo 16 de la IFRIC 15

9. El texto del párrafo 17 consideramos que debe modificarse para quedar de la siguiente forma:
"*Cuando la entidad pueda transferir al comprador el control y los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad...*", esto debido a que el término de control debe ser incluido, ya que es sumamente importante en esta industria, y que además es manejado en la IFRIC 15.

10. El texto de los párrafos 16 y 18 debe modificarse para aclarar que ***la transferencia al comprador del control y los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los inmuebles en su totalidad, generalmente a través de la escrituración.*** Esta redacción aclara la transferencia de riesgos y beneficios que se debe seguir en la industria en México.

11. El texto del párrafo 19 debe acercarse al párrafo 19 de la IFRIC 15, por lo que debiera quedar de la siguiente forma:
"Cuando una entidad está obligada a realizar trabajos adicionales o complementarios sobre los bienes inmuebles ya entregados al comprador, debe reconocer un pasivo y un costo asociado de conformidad con el párrafo siguiente. El pasivo debe determinarse de conformidad con lo señalado en el C-9."

12. El texto del párrafo 22 con el fin de hacerlo más corto y preciso, además de adecuarlo a lo establecido en las normas internacionales debiera indicar: "*...tendría que haber identificado los bienes o servicios remanentes como un componente separado de la venta de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 6 de esta INIF.*"

13. El párrafo 26 relativo a la vigencia y transitorios de esta interpretación en algunas oraciones del mismo debieran ser modificados, de acuerdo a lo expresado anteriormente en la sección de "**Propuestas de cambios generales**" de esta carta.

Estamos a sus órdenes para proporcionar cualquier información adicional o comentarios que se requieran con relación al presente documento.

* * * * *

Atentamente,

Mancera, S.C.
Integrante de Ernst & Young Global

C.P.C. Felizardo Gastélum Félix
Socio Director de Práctica Profesional

