

-----Mensaje original-----

De: Christyan Castro Guillén [mailto:christian.castro@homex.com.mx]

Enviado el: Martes, 25 de Noviembre de 2008 06:21 p.m.

Para: contacto.cinif@cinif.org.mx

Asunto: Comentarios a la INIF 14 en auscultación

Importancia: Alta

C.P.C. Felipe Pérez Cervantes
Consejo Emisor del CINIF
Consejo Mexicano para la Investigación y
Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF)
Bosques de Ciruelos 186, Piso 11
Fraccionamiento Bosques de las Lomas
11700, México, Distrito Federal.

Estimados señores del Consejo Emisor del CINIF:

Por medio del presente agradecemos la oportunidad de comentar y aportar nuestras ideas acerca del proyecto de la Interpretación a las Normas de Información Financiera (INIF) 14, "Contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles", el cuál ha sido desarrollado por el CINIF.

Como miembros de la industria de la construcción y como una desarrolladora de vivienda, apoyamos la elaboración de este proyecto de INIF, dado a que hasta la fecha no se ha contado con la normatividad que trate de manera específica el reconocimiento de ingresos para este tipo de industria en nuestro país.

Derivado de lo anterior estamos de acuerdo y apoyamos la elaboración de este proyecto de INIF, para efectos de contar con la normatividad necesaria para el reconocimiento de ingresos, costos y gastos aplicables a las desarrolladoras de vivienda, así como al resto de entidades que se dedican a la construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles.

Desafortunadamente el entorno económico actual es complicado y puede no ser el óptimo para la aplicación de esta INIF en el corto plazo, dado a cuenta con múltiples efectos en los estados financieros que pueden llegar a ser de mucha importancia y podrían llegar a mostrar una realidad diferente a la de la actualidad. Consideramos que la industria de la desarrolladora de viviendas se vería afectada principalmente en el cumplimiento de sus obligaciones y restricciones financieras, considerando que las mismas fueron estipuladas de acuerdo a la normatividad actual respecto al reconocimiento de ingresos. Considerando lo anterior, la entrada en vigor propuesta tendría efecto inmediato en las compañías respecto a sus acreedores financieros, teniendo las compañías que negociar de inmediato las condiciones de sus créditos con las instituciones bancarias en un escenario global de escasez de recursos y diversos problemas económicos, que terminarían perjudicando directamente al desarrollo económico y entorno financiero de las compañías.

Una vez dicho lo anterior, a continuación podrán encontrar nuestros comentarios sobre el proyecto para auscultación de la INIF 14, Contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles:

1. En el párrafo 16b) que menciona “la entidad no conserva para sí alguna implicación en la gestión actual de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;”.

No quedan muy claras las definiciones de las palabras gestión actual y control efectivo, ya que podrían interpretarse de diferentes maneras. Se sugiere incluir en el cuerpo de la INIF las definiciones de estos conceptos, la cuáles puedan delimitar lo que significan y las implicaciones que éstas tienen.

2. En el párrafo 26 se menciona que las disposiciones de esta INIF son obligatorias para los contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles cuya fecha de contratación con el comprador inicie a partir del 1° de enero de 2009, lo cuál exceptúa aquellos que se encuentren en proceso de construcción al 1° de enero de 2009 y fueron contratados con anterioridad. Asimismo en el párrafo 28 se menciona que los cambios contables por la aplicación de esta INIF, si los hubiera, deben reconocerse con base en el método prospectivo establecido en la NIF B-1.

En el párrafo 26 este no queda muy claro el tratamiento contable que debe darse precisamente a esos proyectos que al 1° de enero de 2009 están en proceso; es decir, ¿qué se tendría que hacer con dichos proyectos así como sus respectivas cuentas contables afectables después del 1° de enero de 2009? ¿Se seguiría reconociendo el ingreso de acuerdo al método avance de obra de dichos proyectos hasta el fin de los mismos sin importar cuándo pudieran ser terminados los mismos?

Se sugiere clarificar más al respecto sobre esta situación con un ejemplo o anexo adjunto que muestre lo que se tendría que realizar con los proyectos en proceso.

Asimismo en el párrafo 28 se menciona que el método a aplicar será prospectivo, el cuál afectaría a los estados financieros de la empresa, tanto en su balance general como en sus resultados de las operaciones, principalmente a éste último, dado que al reconocer este cambio contable de manera prospectiva, no habría comparabilidad entre el año de adopción propuesto respecto a años anteriores, ya que se dejarían de reconocer ingresos y costos de acuerdo al método de avance de obra en el año de adopción. Asimismo en lo que respecta al balance general, se vería afectada la cuenta por cobrar por avance de obra reconocida en años anteriores.

Se considera que el hecho de hacer este método prospectivo, afecta notablemente a los estados financieros, así como la percepción que podrían tener de ellos los diversos usuarios de la información financiera. Lo anterior dado a que se podría percibir como un decline en las ventas y la operación de la empresa, en lugar de un cambio contable. Dicha situación podría afectar la situación de la empresa, mas aún al tratarse de una empresa pública, que tendría seguramente mayores impactos desfavorables que las no

públicas, dada a la percepción que este método prospectivo podría tener en sus inversionistas y público en general.

Derivado de lo anterior, se sugiere la aplicación de este método de manera retrospectiva, para que así la comparabilidad de los estados financieros no se vea afectada, y prevenir de esta manera las posibles mal interpretaciones de los estados financieros que podría haber si se aplica de manera prospectiva.

3. El hecho de cambiar la manera de reconocer los ingresos respecto a como se había venido haciendo antes, afecta el cumplimiento de algunas restricciones financieras que la empresa tiene con instituciones bancarias, dado a que las condiciones de crédito y restricciones que se tienen que cumplir, fueron acordadas de acuerdo a la normatividad vigente a esas fechas.

Considerando lo anterior y a que el tiempo que quedaría para renegociar esta condiciones de crédito es muy poco, dado a que la fecha que se propone para la entrada en vigor de esta INIF es aproximadamente en un mes más, se propone que esta INIF entre en vigor a partir del 1° de enero de 2011. Lo anterior con el fin de poder renegociar las condiciones de los créditos actuales y restricciones financieras impuestas en los mismos, así como para poder anticipar a los usuarios de la información financiera sobre el cambio en normatividad que se prevé, para que los a los mismos les sea familiar cuando éste entre en vigor.

De la misma manera, con la entrada en vigor que se propone, las empresas podrán realizar las modificaciones necesarias a sus sistemas de información financiera así como control interno, que pudieran derivar del cambio en la manera de reconocer sus ingresos.

Estamos a sus órdenes para la discusión de los comentarios si fuera conveniente, asimismo, reiteramos el apoyo para la difusión de las Normas de Información Financiera.

Atentamente,
Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.

C.P. Christyan Geovanni Castro Guillén

Gerente de Información Financiera | Dirección de Administración y Contraloría | HOMEX