

Culiacán, Sin., a 27 de noviembre de 2008.

C.P.C. Felipe Pérez Cervantes

Director del Consejo Emisor del CINIF

**Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo
de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF)**

Bosques de Ciruelos No. 186 piso 11

Fraccionamiento Bosques de las Lomas

C.P. 11700, México D.F.

Referencia 018-08

Interpretación a las Normas de Información Financiera (INIF) 14

"Contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles"

Comentario 1

En el párrafo 16 se menciona lo siguiente:

"Cuando la entidad tiene una obligación contractual de entregar el bien inmueble al comprador y éste, a su vez, tiene una capacidad limitada para influir en el diseño de los inmuebles, en términos del párrafo 12, el contrato es un acuerdo para la venta de bienes y deben reconocerse los ingresos y los costos asociados, cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) la entidad ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes;*
- b) 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;*
- c) el monto de los ingresos puede determinarse confiablemente;*
- d) es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y*
- e) los costos y gastos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción pueden determinarse confiablemente."*

Sugerencias

Consideramos conveniente el precisar en el párrafo a), a qué se refiere cuándo se expresa que la entidad ha transferido al comprador los riesgos y beneficios de tipo significativo.

Adicionalmente consideramos conveniente que se aclaren los significados de los conceptos "gestión actual" y "control efectivo" que se incluyen en el párrafo b), dado a que no se menciona la definición de los mismos, y ello pudiera ocasionar mal interpretaciones o confusiones en los conceptos; o bien se sugiere modificar la redacción de todo el inciso b) o dar ejemplos de dicho inciso, dado que el contenido del mismo no es claro.

Comentario 2

El párrafo 19 menciona lo siguiente:

“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 e C-9.”

Sugerencia

Consideramos conveniente cambiar el concepto de gasto por costo, dado a que estos conceptos forman parte del costo de ventas y no de los gastos.

Comentario 3

El párrafo 26 menciona lo siguiente:

“Las disposiciones de esta Interpretación a las Normas de Información Financiera 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. Su aplicación anticipada está permitida.”

Sugerencias

Consideramos conveniente que se abunde en mayor detalle respecto a los contratos que se encuentren en proceso de construcción al 1° de enero de 2009 y fueron contratados con anterioridad, señalando inclusive algunos ejemplos prácticos o situaciones particulares que puedan ilustrar mejor la manera en que deben tratarse este tipo de proyectos a diferencia de los otros. Lo anterior aclarará al lector el tratamiento contable a seguir respecto a los proyectos en proceso.

Asimismo consideramos que el tiempo que habrá entre la fecha de publicación de la INIF y la entrada en vigor propuesta, no es suficiente para la correcta adaptación a esta INIF. Por lo anterior consideramos conveniente aplazar la entrada en vigor de esta norma, por lo menos un año más de la propuesta, es decir, por lo menos al 1° de enero de 2010, o bien hasta el periodo en el que se pretende converger con las Normas Internacionales de Información Financiera, dado a que la entrada en vigor de esta INIF implica cambios no solo en la manera de adaptar esta interpretación, sino en la manera de operar, generar información, mantener control interno y tener la adecuada capacitación del personal que prepara la información financiera para los usuarios de la misma información financiera. Consideramos que todos estos factores deben ser considerados para poder emitir esta INIF y que los usuarios estén en posibilidades de cumplir cabalmente con la misma.

Comentario 4

El párrafo 28 menciona lo siguiente:

“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. Dichos cambios contables deben revelarse en los estados financieros al 31 de diciembre de 2008, por medio de una estimación de la importancia de sus efectos en los estados financieros a partir del 1° de enero de 2009.”

Sugerencias

Consideramos conveniente que los cambios contables por la aplicación inicial de la INIF en mención se reconozcan de manera retrospectiva, considerando que de hacerlo de manera prospectiva se perdería toda comparabilidad con los estados financieros de periodos anteriores, pudiendo esto llevar a confusiones a los diversos usuarios de la información financiera. Sin embargo, si se reconocen los cambios contables de manera retrospectiva, los mismos serían comparables a los de periodos o ejercicios anteriores y se evitarían así posibles confusiones o mal interpretaciones de los estados financieros.

Comentario 5

En el párrafo 23 solamente se mencionan las revelaciones para el reconocimiento de ingresos conforme al método de por ciento de avance; sin embargo no se mencionan las revelaciones correspondientes a la venta de bienes mediante contrato de venta.

Sugerencia

Consideramos necesario incluir dentro de las revelaciones, las correspondientes a la venta de bienes mediante contrato de venta. Asimismo creemos necesario el establecer una guía o metodología para las revelaciones correspondientes a los demás rubros afectados por esta INIF.

Los puntos antes mencionados fueron preparados con la colaboración de los miembros de la Comisión de Normas de Información Financiera del Colegio de Contadores Públicos de Culiacán, A.C., por lo que estamos a sus órdenes para cualquier duda o información adicional que requieran de nuestros comentarios o sugerencias.

Atentamente,

C.P.C. Juan Carlos López Cabrera
Presidente de la Comisión de Normas de Información Financiera del
Colegio de Contadores Públicos de Culiacán, A.C.
Río Papaloapan No. 718
Colonia Industrial Bravo
C.P. 80120, Culiacán, Sinaloa
Teléfonos (667) 761-25-10 y 761-26-10
Email: colegiocpcln@prodigy.net.mx