

México, D. F. a 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 No. 186 Piso 11  
Colonia Bosques de las Lomas  
C.P. 11700 México, D. F.,  
Referencia 001B-8

Estimado CPC Pérez Cervantes:

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 la Norma Internacional de Contabilidad 18, Ingresos (NIC 18), emitida por el International Accounting Standards Board, o la Interpretación 15 emitida por el International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC 15), y sobre todo con normatividad contable clara aplicable a la industria de desarrolladores de vivienda. Los desarrolladores de vivienda en México están conscientes y de acuerdo en que las Normas de Información Financiera Mexicanas converjan con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Por lo anterior apoyamos la emisión de ésta norma como respuesta al interés de los usuarios de los estados financieros de contar con lineamientos claros respecto al reconocimiento de los ingresos y los costos y gastos asociados de todas las entidades que emprenden la promoción, construcción y venta de bienes inmuebles, ya sea 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, ante la actual crisis financiera global, cuyos efectos ya se reflejan en falta de liquidez en el mercado financiero mexicano, y con el fin de permitir a la industria de desarrolladores de vivienda adecuar sus procesos de operación, construcción y financiamiento, así como los sistemas de información y los controles relativos, consideramos necesario que la fecha de entrada en vigor de esta INIF se difiera.

Por otra parte, el proceso de transición establecido en la INIF 14 dará lugar a efectos muy importantes en los estados financieros, reflejados principalmente en disminuciones substanciales en los ingresos que se reconocerán a partir de 2009, por el cambio en el momento en el que se deben reconocer (actualmente se reconocen conforme el método de avance de obra y se propone que el reconocimiento se efectúe hasta que se transmitan los riesgos y beneficios). El cambio en el método implicaría que no hubiera reconocimiento de ingresos por los primeros seis meses de 2009, ya que por los contratos que se celebren a partir de 2009 la transmisión de los riesgos y beneficios ocurrirá,

en el mejor de los casos, seis u ocho meses después, y en ese período sólo se reconocería el avance que se obtenga por los contratos firmados en períodos anteriores. El método anterior reflejaba el proceso o esfuerzo de construcción y el nuevo método sólo reflejará la terminación de la construcción, mostrando resultados de operación y situación financiera diferentes a lo que se ha comunicado a los usuarios de la información financiera. Consecuentemente, muchas compañías se verían afectadas, entre otros aspectos, 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 cambios en las restricciones dentro de un marco negativo y de escasez de recursos creado por la actual problemática económica del sector financiero internacional

En adición a lo anterior, la aplicación prospectiva de ésta nueva norma originará mezcla de métodos de reconocimiento de ingresos que dará lugar a una falta de comparabilidad en la información financiera.

Por último, dado que esta interpretación pretende converger con la normatividad internacional, y tomando en cuenta el reciente anuncio de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y del CINIF, respecto a que las empresas públicas en México tendrán que adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera a partir de 2012, consideramos que la fecha propuesta para la entrada en vigor que se indica en la sección de conclusiones es adecuada.

## **LA INDUSTRIA DE LOS DESARROLLADORES DE VIVIENDA EN MÉXICO COMPARADA CON EL RESTO DEL MUNDO.**

La venta de vivienda en México es principalmente a través de hipotecas otorgadas por Institutos de Vivienda (INFONAVIT Y FOVISSSTE), e Intermediarios Financieros (sofoles y bancos) apoyados por la SHF. La venta de vivienda en Europa y otros países del mundo es a través de créditos hipotecarios otorgados por instituciones financieras privadas, lo cual constituye un riesgo totalmente diferente en el mercado inmobiliario de otros países en relación con México, por lo cual consideramos que la IFRIC 15 fue concebida bajo bases diferentes de transmisión de propiedad de bienes inmuebles y factores de riesgo diferentes del mercado hipotecario.

En México los Institutos de Vivienda que existen son:

1. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
2. Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE).

Ambos institutos fueron creados con el apoyo del Estado, tienen personalidad jurídica y patrimonio propio, integrado con las aportaciones y subsidios que proporciona el Gobierno Federal y con aportaciones que por parte de los trabajadores aportan los patrones. Ambas instituciones tienen por objetivo constituir depósitos a favor de los trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos créditos hipotecarios baratos y suficientes para que adquieran en propiedad viviendas cómodas e higiénicas, o bien para construirlas, repararlas o mejorarlas, o a pagar pasivos adquiridos por estos conceptos.

## **Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. (SHF)**

La Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C. (SHF), institución financiera perteneciente a la Banca de Desarrollo fue creada con el fin de propiciar el acceso a la vivienda a los mexicanos que la demandan, al establecer las condiciones para que se destinen recursos públicos y privados a la oferta de créditos hipotecarios. Mediante el otorgamiento de créditos y garantías, SHF promueve la construcción y adquisición de viviendas, preferentemente de interés social y medio.

### **Forma de operar de la Institución**

Sociedad Hipotecaria Federal es un Banco de Desarrollo de segundo piso; esto significa que no atiende directamente al público (constructores y promotores de vivienda nueva o usada, o solicitantes de crédito), por lo tanto se apoya en intermediarios financieros como Sofoles Hipotecarias y Bancos para hacer llegar sus recursos al mercado. Son estos intermediarios financieros los que se encargan de otorgar y administrar los créditos desde su apertura hasta su conclusión.

### **Garantías**

Sociedad Hipotecaria Federal opera cuatro tipos de garantías

#### **Garantía de pago oportuno (GPO)**

Tiene como objetivo garantizar el pago oportuno a los acreedores de los intermediarios financieros respecto de los créditos obtenidos por dichos intermediarios y que son destinados al financiamiento de promotores para la construcción de viviendas o bien para la liquidación de pasivos contraídos con SHF, así como a los tenedores de los valores emitidos por dichos intermediarios en carácter propio o en el de fiduciarios.

#### **Garantía de incumplimiento (GI)**

Tiene como objetivo brindar seguridad a los intermediarios financieros de la recuperación de los créditos para vivienda que otorguen a los acreditados finales.

#### **Seguro de Crédito Hipotecario (GPI)**

Tiene como objetivo brindar una herramienta crediticia que facilite el desarrollo de mercados secundarios, que permita la transferencia del riesgo de crédito y que provea de capital a las instituciones financieras. Los créditos protegidos por el GPI deben apegarse a las reglas de originación aplicables emitidas por la SHF.

#### **Seguro de Crédito Hipotecario (GPI) SWAP Salario mínimo - UDIS**

Tiene por objetivo cubrir riesgos sistémicos que no pueden asumir los acreditados ni los intermediarios financieros ante el plazo de las hipotecas.

## **PROBLEMÁTICA EN LA ADOPCIÓN Y PERÍODO DE TRANSICIÓN**

1. La mecánica de cálculo mostrará distorsiones entre las cifras por los períodos que terminarán el 31 de diciembre de 2008 y sus correspondientes períodos de 2009, por ejemplo: en 2009 los gastos generales y de financiamiento representarán proporciones mayores respecto a los ingresos reconocidos en el mismo año, cuando éstos se comparen contra períodos anteriores.

2. No es recomendable 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.
3. La aplicación de dos políticas de reconocimiento de ingresos impactarán principalmente los saldos de las cuentas por cobrar, inventarios, ISR y PTU diferidos, haciéndolos no comparables.
4. 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 las diferentes restricciones y obligaciones financieras a las que están sujetas las desarrolladoras de vivienda.
  - Se distorsionarán todos los indicadores financieros de las empresas creando confusión en el mercado, pudiendo afectar la confianza de nuestros inversionistas.
  - Las empresas requieren de mayor tiempo para lograr una difusión adecuada y ordenada de este cambio y sus efectos en la información financiera. Asimismo, los usuarios de la información financiera (calificadoras, analistas bursátiles, inversionistas, etc.) requieren tiempo para evaluar y generar nuevos indicadores de desempeño para evaluar a las empresas.
  - Se requieren cambios en la operación que requerirán de inversiones importantes anticipadas en infraestructura y urbanización, etc.
5. Efectos no deseados en instrumentos estructurados basados en la enajenación de cuentas por cobrar por avance (factoraje y bursatilización).

#### **COMENTARIOS ESPECÍFICOS A CIERTOS PÁRRAFOS DE LA INIF**

El inciso a) del 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 los 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.”

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.

## **CONCLUSIONES**

Con la finalidad de tener el tiempo necesario para que toda la industria de desarrolladores de vivienda pueda adaptarse a los preceptos contenidos en la INIF 14, solicitamos que la entrada en vigor se postergue hasta el 1 de enero de 2011, con la posibilidad de poderse aplicar anticipadamente a partir de 2008. Si esta solicitud es aceptada, los desarrolladores de vivienda consideramos que el tratamiento apropiado debe ser en forma retrospectiva.

Con lo anterior, los desarrolladores tendrán tiempo suficiente 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.

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.

Por último, con independencia de la forma en la que la INIF 14 se emita, sugerimos se aclare que por el período transcurrido entre la emisión de la IFRIC 15 y la fecha de entrada en vigor de la INIF 14, la primera (IFRIC 15) no deberá aplicarse en forma supletoria de conformidad con la NIF A-8.

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

\* \* \* \* \*