

México, D. F. 25 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 Felipe:

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. Estamos 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 normatividad clara 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 las razones que más adelante exponemos.

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 éstos se deben reconocer, ya que actualmente se hace conforme la construcción en los proyectos se va realizando (método de avance de obra) y se propone que el reconocimiento se efectúe hasta que se transmitan los riesgos y beneficios de los inmuebles construidos, lo que normalmente ocurrirá hasta que se escrituren dichos inmuebles.

El método anterior refleja el proceso o esfuerzo de construcción y el nuevo método sólo reflejará la terminación de la construcción, mostrando este último resultados de operación y situación financiera diferentes a lo que se han comunicado a los usuarios de la información financiera en las proyecciones de resultados que se utilizaron para los financiamientos de los proyectos. Consecuentemente, muchas compañías se verán 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.

Aunado a lo antes expresado, el cambio en el método también contribuirá a reflejar una disminución substancial en el reconocimiento de ingresos durante 2009, y la mayor parte de 2010, ya que en los términos en los que está redactada la INIF 14, 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 de la firma de los contratos respectivos, ya que en ese período sólo se reconocerá el avance que se obtenga por los contratos firmados en períodos anteriores.

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.

Dentro de la normatividad propuesta no se han tomado en cuenta las diferentes características de los desarrolladores de vivienda, ya que aquéllos que se dedican principalmente a la construcción de desarrollos verticales, se verán más afectados que los que se dedican a la construcción de desarrollos horizontales, en virtud de que para los últimos es factible escriturar conforme se termina cada casa (suponiendo que todas las inversiones relacionadas con infraestructura y áreas comunes ya se han realizado) y en el caso de los primeros deberá estar terminado, y habilitado para ocuparse, todo el edificio, ya que en la mayoría de las entidades federativas del país no se permite escriturar/ocupar la vivienda sino hasta que el edificio reúna ciertas características de habitabilidad.

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 más abajo en la sección de conclusiones es la que permitirá una adopción ordenada y adecuada.

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, suponiendo que los gastos generales y de financiamiento se mantienen constantes.
2. No es recomendable la combinación de dos políticas de reconocimiento de ingresos en un mismo proyecto de desarrollo de vivienda 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 debe precisarse que esto ocurre con la escrituración de los bienes vendidos.

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 señala 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 las normas contenidas en la INIF 14, creemos que la entrada en vigor se debe postergarse hasta el 1 de enero de 2011, con la posibilidad de poderse aplicar anticipadamente a partir de 2008. Esta fecha de adopción permitirá que los desarrolladores de vivienda empiecen a generar la información del período de transición a partir de 2009, en lugar de regresarse hasta 2006 y rehacer lo que ya se reportó, incluyendo las NIF que se han emitido durante los últimos dos años.

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.

Como lo señalamos en la sección de comentarios generales, es necesario se contemple la normatividad para los desarrolladores de conjuntos verticales, incluyendo no solamente a los que se dedican a la construcción de vivienda de interés social, sino también a los que promueven, construyen y venden vivienda residencial y turística. Los detalles de la mecánica de reconocimiento de ingresos para estos desarrolladores no necesariamente deberán quedar en la INIF que se propone.

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.

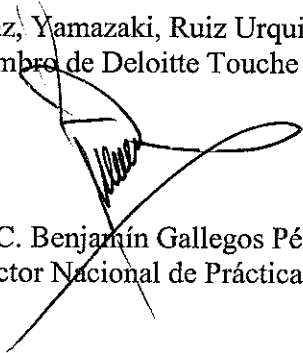
Con este diferimiento se daría oportunidad a las compañías a realizar una transición ordenada.

* * * * *

Con gusto discutiremos contigo o con los miembros del Consejo Emisor del CINIF que tú indiques, el contenido de la presente.

Recibe un cordial saludo,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu



C.P.C. Benjamín Gallegos Pérez
Director Nacional de Práctica Profesional