

# Los IFRS en el sector inmobiliario



# Contenidos

Desafíos y oportunidades en el sector inmobiliario	2
La hoja de ruta	4
Ocupándose de la transición	7
Es tiempo para el liderazgo o revisar lo avanzado	9

# Los IFRS en el sector inmobiliario

El acrónimo IFRS (International Financial Reporting Standards) se nos aparece frecuentemente en nuestras conversaciones del día a día, o bien, cuando leemos la más diversa información financiera disponible de todos los sectores industriales. Tenga en cuenta que cada vez más esta sigla cobra un real sentido de urgencia: en 2013 convergen finalmente a ese marco contable en Chile todas y cada una de las entidades que aún no lo han hecho.

Los ejecutivos del sector inmobiliario tienen razones particulares para prestar atención en el punto, dada las características de su industria, el crecimiento alcanzado, las alzas sostenidas en los precios y las posibilidades de desarrollo a nivel regional dentro del país y a nivel internacional:

- **El sector inmobiliario es global.** Actores relevantes del sector inmobiliario, sean sociedades que cotizan en Bolsa, o aquellos del mundo del capital privado, son operadores que a menudo tienen activos y operaciones que se extienden por países vecinos o bien, los están mirando.
- **El sector inmobiliario es intensivo en capital.** Las principales iniciativas requieren capitales importantes. La contabilidad y la información financiera ofrecen el vínculo vital entre las compañías del sector inmobiliario y sus proveedores de capital.
- **El sector inmobiliario es competitivo.** En una economía desafiante y en un mercado altamente competitivo, las compañías del sector inmobiliario continuamente están buscando formas para mantenerse delante de sus rivales.
- **El sector inmobiliario y alza de precios, volatilidad, valor razonable.** Los precios en el mercado inmobiliario en alza hacen plantearse la posibilidad de que estemos frente a una “burbuja inmobiliaria” y eso pone alguna presión alrededor del valor razonable de las propiedades. Nuestra realidad, por cierto hoy en día, es completamente diferente a la europea, donde hemos visto crisis y trastornos en el sector financiero, menor liquidez, etc., todos eventos que causaron más que incertidumbre en relación a los precios de los inmuebles.

En definitiva, el asunto es tratar este cambio desde lo abstracto y distante hasta lo concreto y de corto plazo —más bien **inminente**— para aquellas entidades que implementarán el cambio.



# Desafíos y oportunidades en el sector inmobiliario

La conversión hacia los IFRS no es primariamente un ejercicio de reorganización o de adecuación de los planes de cuentas, ni es un asunto técnico de contabilidad e información financiera. De hecho, es probable que su compañía gaste cantidades importantes de tiempo abordando las preocupaciones alrededor de impuestos, valuación, tesorería, aspectos legales, personas, tecnología y comunicaciones.

Hablando claro, hay una cantidad de trabajo importante por delante. Aun así, a pesar de esos desafíos, finalmente los beneficios de reportar según los IFRS sobrepasan los costos.

Las compañías con operaciones o propiedades globales usualmente se enfrentan en cada país con numerosos requerimientos de presentación de reportes estatuarios según diferentes estándares de contabilidad. Un único estándar de información financiera de todas las subsidiarias y afiliadas implicará potencial de reducción del tiempo en la preparación de estados financieros consolidados, reducción de los problemas de consolidación, mejora de controles, reducción de costos de personal, y un enfoque centralizado para abordar los problemas relacionados con la presentación de reportes estatutarios. La transición hacia un conjunto uniforme de estándares conlleva la posibilidad de mejorar el valor para los accionistas.

## Considere estos factores:

**La conversión puede ser el catalizador para hacer que fluyan los procesos, las consolidaciones.** En la medida en que su compañía crece en forma orgánica o vía adquisiciones, sus sistemas de información pueden incluso verse convulsionados. Muchas compañías operan con sistemas de contabilidad y ERP heredados —a los cuales no se les puede hablar directamente— que conducen a ajustes y conciliaciones propensos a error. El movimiento hacia los IFRS ofrece la oportunidad para hacer que fluyan los procesos y se consoliden esos procesos dispares.

**La conversión ofrece una mirada fresca a las prácticas actuales.** Si, al tener sociedades filiales o asociadas en el exterior, sus procesos de cierre incluyen la conciliación de múltiples PCGAs y manejar una variedad de libros auxiliares, ajustes manuales, manejo de datos y redefiniciones contables, usted puede querer considerar dar una mirada fresca a sus políticas y procedimientos. Los IFRS ofrecen esta oportunidad.

**Los IFRS ofrecen la oportunidad para usar la contabilidad basada en principios.** Los IFRS ayudan a abrir las puertas del mercado global y responden a ese deseo, independiente de la estructura legal de los proyectos y las entidades afiliadas (filiales, FIP, etc.).

**Los IFRS ayudan a abrir las puertas del mercado global.** La adopción de los IFRS puede mejorar el acceso a los mercados de capital extranjeros al dar a inversionistas foráneos mayores luces sobre el desempeño financiero de la compañía. Esto se hace patente en los filers directos de los Form 20-F en USA, por ejemplo, pues algunos ya no reportan diferencias con el US GAAP, al informar sus cifras bajo IFRS. Es así como los inversionistas pueden estar más cómodos y tener más confianza en el conjunto globalmente aceptado de estándares de contabilidad. Las compañías mismas también se pueden beneficiar de la mejor capacidad para hacer comparaciones con los pares y los competidores.

### Tres acciones para los ejecutivos del sector inmobiliario

1. A partir de un diagnóstico inicial de la situación actual de su empresa, determine cómo su permanencia y la sustentabilidad en la industria será impactada por la conversión hacia los IFRS. ¿Reportar según los IFRS mejoraría la presentación de su desempeño financiero y de su balance general para los accionistas y los inversionistas?
2. Realice un análisis competitivo. ¿Cuáles de sus competidores de primer y segundo nivel están ya reportando según los IFRS?
3. Decida si la adopción de los IFRS está alineada con —y podría ser apalancada para— respaldar la estrategia de su compañía. ¿Tiene usted operaciones en el exterior o espera ampliar su presencia internacional?

# La hoja de ruta

Ya sea que usted planee el cambio ahora o tenga pensado abordar el cambio en la fecha crítica (2013) el desarrollo —en detalle— de la hoja de ruta para la implementación de los IFRS es un paso importante. Mediante este esfuerzo, usted será capaz de ajustar y delinear su curso óptimo, y posiblemente eliminar algunos baches y desvíos.

Para comenzar, considere conseguir respuestas a unas pocas preguntas preliminares:

- ¿Hemos inventariado nuestros actuales requerimientos de presentación de reportes IFRS, si los hay?
- ¿Según cuántos principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGAs) locales reportamos actualmente?
- ¿Cuántos de nuestros competidores ya preparan estados financieros IFRS?
- ¿Cómo nuestro acceso al capital puede ser impactado por la conversión hacia los IFRS?
- ¿Tenemos en proceso algún proyecto importante de ERP o de transformación de las finanzas?
- ¿Estamos participando o considerando una adquisición importante?
- ¿Cuál es el conocimiento de los IFRS dentro de la compañía, tanto de los controladores como de parte de los ejecutivos?
- ¿Cuáles podrían ser los impactos que en nuestra compañía tendría el requerimiento de los IFRS versus los actuales PCGA?
- ¿Hemos evaluado los costos y beneficios de adoptar los IFRS?

## Cuatro acciones para los contralores

1. Evalúe los costos y beneficios que tiene uniformar la presentación de reportes a través de su organización.
2. Elabore un cronograma para la conversión hacia los IFRS. Resalte los hitos clave.
3. Determine sus requerimientos de recursos —internos y externos— para el proyecto de conversión. Considere el impacto de movilizar y desplegar recursos internos.
4. Colabore con su CIO para valorar los requerimientos de sistemas para la presentación de reportes según los IFRS.

## Tres acciones para los CFOs del sector inmobiliario

1. Valore los beneficios potenciales de presentar los datos financieros de su compañía sobre una base IFRS.
2. Valore el impacto de reportar según los IFRS. Considere factores tales como volatilidad de los resultados, mediciones de desempeño basadas en los IFRS que sean apropiadas, y valore el acceso a los mercados de capital globales. Examine el impacto potencial en el financiamiento, particularmente las pruebas y las medidas de los acuerdos de pago, así como la remuneración y los otros KPIs en el negocio y en las cuentas.
3. Cree la unidad de administración del proyecto para la planeación, coordinación y supervisión.

## La perspectiva de los inversionistas

Naturalmente, el impacto de los IFRS se extiende más allá del departamento de finanzas. Un grupo que se espera tenga un impacto importante es el de los inversionistas.

Los IFRS se basan en principios y son menos prescriptivos que ciertas reglas de los reguladores y aquellas que contienen algunos estándares como los US GAAP y por lo tanto requieren juicio adicional. Las Notas explicativas se vuelven aún más importantes para los inversionistas, dado que ofrecen información sobre las decisiones tomadas en relación con las diversas alternativas de contabilidad y los juicios hechos por la administración en la preparación de los estados financieros.

Cuando se considera el impacto de los IFRS, los inversionistas pueden desear considerar estas preguntas:

- ¿Cuáles son las diferencias entre el estándar PCGA, con el cual estoy familiarizado, y los IFRS? ¿los competidores ya reportan bajo IFRS?
- ¿Cómo esas diferencias impactan mi evaluación del desempeño financiero y la posición de mis inversiones?
- ¿Cómo valoro el impacto de registrar o informar el valor razonable las inversiones en el sector inmobiliario, así como la volatilidad resultante en el estado de resultados?

## Cuatro acciones para directores y los comités de auditoría de las entidades del sector inmobiliario

1. Actualice su conocimiento sobre los IFRS. Obtenga una vista de conjunto sobre el tema, lográndolo mediante investigación y/o presentaciones de auditores externos o internos.
2. Entienda la evaluación hecha por la administración respecto del impacto de los IFRS en la compañía, incluyendo los beneficios y costos de la adopción, la alineación con la estrategia y las otras actividades/iniciativas, así como sus planes y propuestas relacionados con los IFRS.
3. Desarrolle y comparta con la administración su perspectiva sobre los IFRS.
4. Entienda cómo la administración tratará la información financiera y los riesgos del control asociados con los IFRS.





# Ocupándose de la transición

Algunas consideraciones al ocuparse de la transición:

**Apalque los proyectos existentes:** Si está en —o recientemente terminó— un proyecto de planeación de recursos de la empresa (ERP) o de transformación de las finanzas, incorpore desde ya la adopción de los IFRS. Las versiones recientes de los principales sistemas ERP están diseñadas para acomodarse a los IFRS, pudiéndose mapear en ellos, usualmente con importantes ahorros de costos.

**Realice una prueba:** La implementación puede ser fácil si usted toma un enfoque urgente, comenzando por el diagnóstico de especialistas y un análisis proforma para su unidad de negocio principal. El ejercicio inicial de conversión es importante para que su organización global aplique las lecciones aprendidas en el camino.



**Fortaleza los controles:** Muchas compañías del sector inmobiliario tienen operaciones localizadas en países vecinos. La estructura descentralizada algunas veces puede conducir a una menor supervisión y controles un poco más débiles. Los IFRS ofrecen la oportunidad para implementar estructuras y procesos estandarizados para mejorar el ambiente general de control.

**Reconsidere sus políticas:** La conversión hacia los IFRS conduce a la necesidad de volver a considerar el reconocimiento de los ingresos ordinarios, el valor razonable, el deterioro, la capitalización de los costos y otras políticas de contabilidad, como las que producen efectos en impuestos. En otras palabras, los IFRS ofrecen el ejercicio de reconsiderar la implementación de las políticas de contabilidad, con la intención de tener información financiera más exacta y oportuna.

**Mejore su acceso al capital y otras fuentes de financiamiento:** Las fuentes de financiamiento son cada vez más diversas, pero siguen siendo exigentes en información. Independiente de la causa, cuando se trata de la consecución de capital las tendencias son cada vez más globales. Los IFRS pueden potencialmente mejorar la liquidez y el acceso al financiamiento ofreciendo mayor transparencia, pues revelan más y mejor información para los inversionistas y también para los bancos.

El acceso al capital también puede ser mejorado por virtud de alinearse con el estándar común. Durante años, los mercados y los inversionistas estuvieron demandando un estándar común, y los IFRS han servido de manera creciente a esa necesidad. Por lo tanto, las compañías que reportan según los IFRS pueden tener la mejor capacidad para tener acceso a los otros mercados de capital que ya han adoptado el estándar.

# Es tiempo para el liderazgo o revisar lo avanzado

El movimiento hacia los IFRS es inexorable, llegó y se quedó. Además se trata de una iniciativa que incluye múltiples funciones corporativas, no únicamente las finanzas.

De manera que usted hoy no puede sentarse y esperar (con toda la incertidumbre y el riesgo que enfrenta un espectador). En otras palabras, es tiempo para el liderazgo.

Al iniciar ahora la convergencia, usted probablemente distribuirá sus costos, saltará por encima de su competencia y tendrá a su alcance el talento disponible. Puede mejorar sus procesos y sistemas. Puede integrarlo con otras iniciativas, tales como actualización del ERP o una fusión o adquisición. Y más importante aún, puede hacerlo según sus propias condiciones, evitando los mayores costos de proyectos que se abordan a último minuto. Si ya comenzó la transición, es tiempo de revisar y monitorear con apoyo de especialistas.

Las compañías del sector inmobiliario se caracterizan por actividad intensa que coloca las principales exigencias en los recursos financieros y humanos. El proyecto IFRS no puede distraer las actividades primarias de su negocio. Tiene que estar integrado, coordinado y alineado. Comienza ahora con algunas preguntas preliminares como las que aquí hemos planteado y el trazar de manera cuidadosa la hoja de ruta. Y de alguna manera termina cuando su compañía reporta por primera vez según el estándar unificado. Asegurar esto depende completamente de usted.

### **Oficina central**

Av. Providencia 1760  
Pisos 6, 7, 8, 9, 13 y 18  
Providencia, Santiago  
Chile  
Fono: (56-2) 729 7000  
Fax: (56-2) 374 9177  
e-mail: deloittechile@deloitte.com

### **Regiones**

Simón Bolívar 202  
Oficina 1403  
Iquique  
Chile  
Fono: (56-57) 54 65 91  
Fax: (56-57) 54 65 95  
iquique@deloitte.com

Av. Grecia 860  
Piso 3  
Antofagasta  
Chile  
Fono: (56-55) 44 9660  
Fax: (56-55) 44 9662  
antofagasta@deloitte.com

Los Carrera 831  
Oficina 501  
Copiapó  
Chile  
Fono: (56-55) 44 9660  
Fax: (56-55) 44 9662  
copiapo@deloitte.com

Alvares 646  
Oficina 906  
Viña del Mar  
Chile  
Fono: (56-32) 288 2026  
Fax: (56-32) 297 5625  
vregionchile@deloitte.com

O'Higgins 940  
Piso 6  
Concepción  
Chile  
Fono: (56-41) 291 4055  
Fax: (56-41) 291 4066  
concepcionchile@deloitte.com

Quillota 175  
Oficina 1107  
Puerto Montt  
Chile  
Fono: (56-65) 268 600  
Fax: (56-65) 268 600  
puertomontt@deloitte.com

### **www.deloitte.cl**

Deloitte presta servicios profesionales de auditoría, impuestos, consultoría y asesoría financiera, a organizaciones públicas y privadas de diversas industrias. Con una red global de firmas miembro en más de 150 países, Deloitte brinda su experiencia y profesionalismo de clase mundial para ayudar a que sus clientes alcancen el éxito desde cualquier lugar del mundo en donde operen. Los aproximadamente 195.000 profesionales de la firma están comprometidos con la visión de ser el modelo de excelencia.

Esta publicación sólo contiene información general y ni Deloitte Touche Tohmatsu Limited, ni sus firmas miembro, ni ninguna de sus respectivas afiliadas (en conjunto la "Red Deloitte"), presta asesoría o servicios por medio de esta publicación. Antes de tomar cualquier decisión o medida que pueda afectar sus finanzas o negocio, debe consultar a un asesor profesional calificado. Ninguna entidad de la Red Deloitte será responsable de alguna pérdida sufrida por alguna persona que utilice esta publicación.

Deloitte© se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada limitada por garantía, de Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente. Por favor, vea en [http://www.deloitte.cl/acerca\\_de](http://www.deloitte.cl/acerca_de) la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra & Gales bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A3TR, Reino Unido.