



**Deloitte.**

# Los IFRS en el sector inmobiliario

*Más que solo contabilidad y presentación de reportes*

# Tabla de contenidos

|   |    |
|---|----|
| Desafíos y oportunidades en el sector inmobiliario .....                            | 1  |
| La hoja de ruta .....   | 2  |
| Dos enfoques para la conversión .....   | 3  |
| Más que contabilidad e información financiera .....                                 | 4  |
| Problemas técnicos de contabilidad para las compañías del sector inmobiliario ..... | 6  |
| Suavizando la transición .....  | 9  |
| Es tiempo para el liderazgo .....   | 9  |
| Recursos & Contactos .....  | 10 |

# Los IFRS en el sector inmobiliario

## Más que solo contabilidad y presentación de reportes

Como el acrónimo IFRS (International Financial Reporting Standards\*) aparece con creciente frecuencia en forma impresa, en la Red y en las conversaciones, los ejecutivos del sector inmobiliario han comenzado a tomar nota. Los ejecutivos del sector inmobiliario tienen razones particulares para prestar atención, dado que las características de su industria la hacen el primer candidato para la conversión temprana hacia los IFRS:

- **El sector inmobiliario es global.** Los principales REITs,\*\* firmas de capital privado del sector inmobiliario, propietarios y operadores del sector inmobiliario, así como las divisiones corporativas del sector inmobiliario a menudo tienen operaciones y activos que se extienden por países y continentes.
- **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.

Si su compañía está dentro de la anterior descripción, las oportunidades son para usted o para alguien en su organización que ya esté pensando respecto de los IFRS. Esta es una señal positiva, dado que los desarrollos durante el último año han cambiado la discusión desde lo abstracto y distante hasta lo concreto y de corto plazo. “Si” ya no hace parte de la conversión; “cuándo” es ahora el término relevante.

A finales de Agosto del 2008, la Securities and Exchange Commission (SEC) anunció que publicaría una propuesta de “hoja de ruta” IFRS que incluiría el cronograma y los hitos apropiados para la transición obligatoria hacia los IFRS comenzando para los años fiscales que terminan en o después del 15 de diciembre del 2014. Antes de evaluar si hacer obligatoria la adopción, los cambios específicos de la regla propuesta le darían a un número limitado de emisores de los Estados Unidos la opción de usar los IFRS en sus estados financieros para los años fiscales que terminan en o después del 15 de diciembre del 2009. (Para las últimas noticias e información sobre los IFRS, visite [www.deloitte.com/us/ifrs](http://www.deloitte.com/us/ifrs).)

Si usted piensa que el año 2014 le da a usted tiempo suficiente, piense de nuevo. El esfuerzo de conversión que sea tanto sano (en el sentido de evitar la atmósfera tipo apagar incendios que caracterizó el cumplimiento con Sarbanes-Oxley y el problema del Y2K) como exitoso (uno que se mantenga luego del escrutinio de reguladores, analistas y de su auditor independiente) requerirá un amplio horizonte. A mediados del 2008, el American Institute of Certified Public Accountants anunció que consideró que el período de tiempo de 3-5 años es razonable para la transición hacia los IFRS. Otras organizaciones han hecho determinaciones similares.

## Desafíos y oportunidades en el sector inmobiliario

No obstante la percepción convencional, la conversión hacia los IFRS no es primariamente un ejercicio de reorganización de los planes de cuentas, ni es principalmente 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, legal, personas, tecnología y comunicaciones.

Hablando claro, hay una gran cantidad de trabajo por delante. Aún así, a pesar de esos desafíos, usted puede encontrar que 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. En tales casos, hay beneficios importantes que se pueden lograr a partir de la transición hacia los IFRS de la información financiera de todas las subsidiarias y afiliadas globales – incluyendo el potencial de reducción del tiempo en la preparación de estados financieros consolidados, reducción de los problemas de consolidación, controles mejorados, 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 ofrece una mirada fresca a las prácticas actuales.

Si 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.

### La conversión puede ser el catalizador para hacer que fluyan los procesos y las consolidaciones.

En la medida en que su compañía se amplía mediante crecimiento y adquisiciones, sus sistemas de información pueden volverse crecientemente convulsionados. Muchas compañías operan un parece de sistemas de contabilidad y de ERP heredados – máquinas a las 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.

\* IFRS = International Financial Reporting Standards = Estándares internacionales de información financiera (N del t).

\*\* REITs = Real estate investment trust = fideicomisos de inversión inmobiliaria = sociedades de inversión inmobiliaria (N del t).

<sup>1</sup> Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembros de Deloitte Touche Tohmatsu, una Swiss Verein, y su red, cada una de las cuales es una entidad legalmente separada e independiente. Por favor vea [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) para la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu y sus firmas miembros.



**Los IFRS ofrecen la oportunidad para usar la contabilidad basada-en-principios.** Muchos profesionales de finanzas viven crecientemente frustrados con los US GAAP y sus voluminosas reglas para tratar los problemas de contabilidad. Durante una década o más, los CFOs y otros ejecutivos de finanzas han proclamado abiertamente por la contabilidad basada-en-principios para ayudar a estandarizar y mejorar la confiabilidad de la información financiera. Los IFRS responden a ese deseo.

**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 mediante el darles a los inversionistas foráneos mayores luces sobre el desempeño financiero de la compañía. Tales 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 capacidad mejorada para hacer comparaciones con los pares y los competidores.

## Tres acciones para los ejecutivos del sector inmobiliario

1. Determine cómo su permanencia 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 sus inversionistas y proveedores de capital?
2. Realice un análisis competitivo. ¿Cuáles de sus competidores de primero y segundo nivel están reportando, o van a hacerlo, según los IFRS?
3. Decida si la adopción temprana de los IFRS está alineada con y podría ser apalancada para respaldar la estrategia de su compañía. ¿Tiene usted operaciones globales o espera ampliar su presencia internacional?

## La hoja de ruta

Ya sea que usted planee hacer el cambio pleno o dar pequeños pasos, medidos, el desarrollo de la hoja de ruta para la implementación de los IFRS es un primer paso importante. Mediante este esfuerzo, usted será capaz de delinear su curso óptimo, determinar el ritmo de su camino hacia la conversión, 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?
- ¿Cuántas de nuestras unidades de negocio ya preparan estados financieros IFRS?
- ¿Cómo nuestro acceso al capital puede ser impactado por la conversión hacia los IFRS?
- ¿Cuántos de nuestros competidores se han convertido? ¿Hay la expectativa de que se cambiarán hacia los IFRS, si se diera la opción en los Estados Unidos?
- ¿Tenemos en proceso algún proyecto importante de ERPo de transformación de las finanzas?
- ¿Estamos participando o considerando una adquisición importante?
- ¿Cuál es el conocimiento de los IFRS dentro de la compañía, tanto doméstica como globalmente?
- ¿Cuáles podrían ser los impactos que en nuestra compañía tendría el posible requerimiento de los IFRS en los Estados Unidos?
- ¿Hemos valorado los costos y beneficios de adoptar los IFRS?

Por supuesto, su hoja de ruta para la implementación de los IFRS probablemente contendrá significativamente más detalle que el que se mostró arriba. Dado el alcance amplio de los IFRS, su proceso de mapeo puede valorar el impacto potencial en cada departamento de su organización, incluyendo finanzas, recursos humanos, impuestos, legal, tecnología de la información y relaciones con inversionistas. También pueden participar otros stakeholders, incluyendo la junta, el comité de auditoría, los accionistas y su auditor externo.

Mediante la estimación por adelantado de sus costos, beneficios y cronograma, usted puede evitar el enfoque apresurado (y los gastos innecesarios) que caracterizaron algunas iniciativas tales como la Ley Sarbanes-Oxley y los problemas del Año 2000. Una hoja de ruta diseñada cuidadosamente probablemente empoderará a su compañía para convertirse de acuerdo con sus propias condiciones. Mediante el tomar un enfoque medurado e informado, usted mejora la probabilidad de identificar el valor en un ejercicio que de otra manera podría ser reactivo y orientado únicamente al cumplimiento. El valor mismo puede mostrarse en la forma de costos reducidos de implementación, estandarización y centralización de las actividades de presentación de reportes estatutarios, controles mejorados sobre el registro de las operaciones de las subsidiarias y afiliadas en el extranjero, mayor estandarización de la aplicación de las políticas de contabilidad, procesos de cierre más rápidos, y posiblemente transformación de las finanzas centrales.

## Cuatro acciones para los contralores del sector inmobiliario

1. Valore los costos y beneficios potenciales 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 desplegar recursos internos.
4. Colabore con su CIO para valorar los requerimientos de sistemas para la presentación de reportes según los IFRS.



## La experiencia europea

En julio del 2002, el Parlamento Europeo aprobó la legislación que requirió que las compañías listadas se convirtieran hacia los IFRS para el 2005. El corto período de tiempo y el alcance amplio de la directiva hizo que muchas compañías tuvieran dificultades para cumplir. Los reportes anecdóticos provenientes del terreno sugieren que la conversión generó importante presión sobre los recursos – humanos y financieros – de los equipos de finanzas y de las compañías en general.

Una medición más tangible del esfuerzo se puede encontrar comparando los estados financieros 2004 (PCGA locales) y 2005 (IFRS) de las compañías. Los últimos fueron en promedio 50 por ciento más voluminosos que los primeros; en algunos casos, los reportes se doblaron en extensión. Buena parte del aumento se puede atribuir al nivel incrementado de revelación contenida en los estados financieros en áreas tales como los juicios hechos y los supuestos usados.

Durante la transición ciertos problemas de contabilidad fueron especialmente molestos, incluyendo deterioros de activos, instrumentos financieros, contabilidad de arrendamientos, y componentización.

Entre las lecciones aprendidas de la experiencia europea se encuentran las siguientes:

- El esfuerzo a menudo fue subestimado. La percepción original de que la conversión era únicamente un problema de contabilidad fue reemplazada con la creciente realidad de que la iniciativa era mucho más amplia, extensa y más compleja.
- Los proyectos a menudo carecieron de un enfoque holístico. Dado el punto de vista limitado que se citó arriba, las compañías frecuentemente no tuvieron en consideración los efectos colaterales, tales como los impactos en IT, RRHH, e impuestos.
- El inicio tardío a menudo resultó en un escalamiento de los costos. Las pocas compañías que se anticiparon a la conversión y dieron pasos para prepararse a ello estuvieron en mucha mejor forma que las que no lo hicieron. Las compañías que demoraron su respuesta pagaron el precio por ello, en términos de costos más altos y mayor desvío de los recursos.
- Muchas compañías no lograron el estado de “como es usual en los negocios” para la presentación de reportes IFRS. La más alta calidad de los datos financieros se obtiene cuando la compañía integra plenamente los IFRS en sus sistemas y procesos. Las apretadas franjas de tiempo impiden esta posibilidad; en lugar de ello, las cifras del primer año a menudo se produjeron usando medidas extraordinarias, intensivas en mano de obra e insostenibles.

Algunas compañías europeas sólo hasta ahora están comenzando a explorar los beneficios de la implementación de los IFRS. Debido a múltiples restricciones, el esfuerzo del primer año en la Unión Europea se focalizó más en “lograr hacerlo.” Tuvieron que diferirse los beneficios potenciales en términos de reducción de la complejidad, incremento de la eficiencia, disminución de costo y mejoramiento de la transparencia.

## Dos enfoques para la conversión

Generalmente hablando, predominan dos enfoques para la conversión hacia los IFRS: pleno y por niveles. El primero está caracterizado por un espacio de tiempo relativamente corto; conversión simultánea de todas las entidades que reportan; equipos de proyecto dedicados; y destinación de recursos importantes. El último es llevado a cabo durante un período de tiempo más amplio; con la conversión por fases de todas las entidades que reportan; con algún personal manteniendo sus obligaciones del “trabajo diario”; y con una distribución de los costos del proyecto.

Cuando la Unión Europea se convirtió hacia los IFRS en el 2005, para la mayoría de las compañías fue un esfuerzo pleno orientado por los cronogramas estrechos impuestos por los reguladores Europeos. Sin la posibilidad del tiempo para convertirse sobre una base por etapas, la mayoría de las compañías estuvo forzada a apresurarse en el proceso, conduciendo a ineficiencias e ineffectividades inevitables. (Ver la barra, “La experiencia europea”).

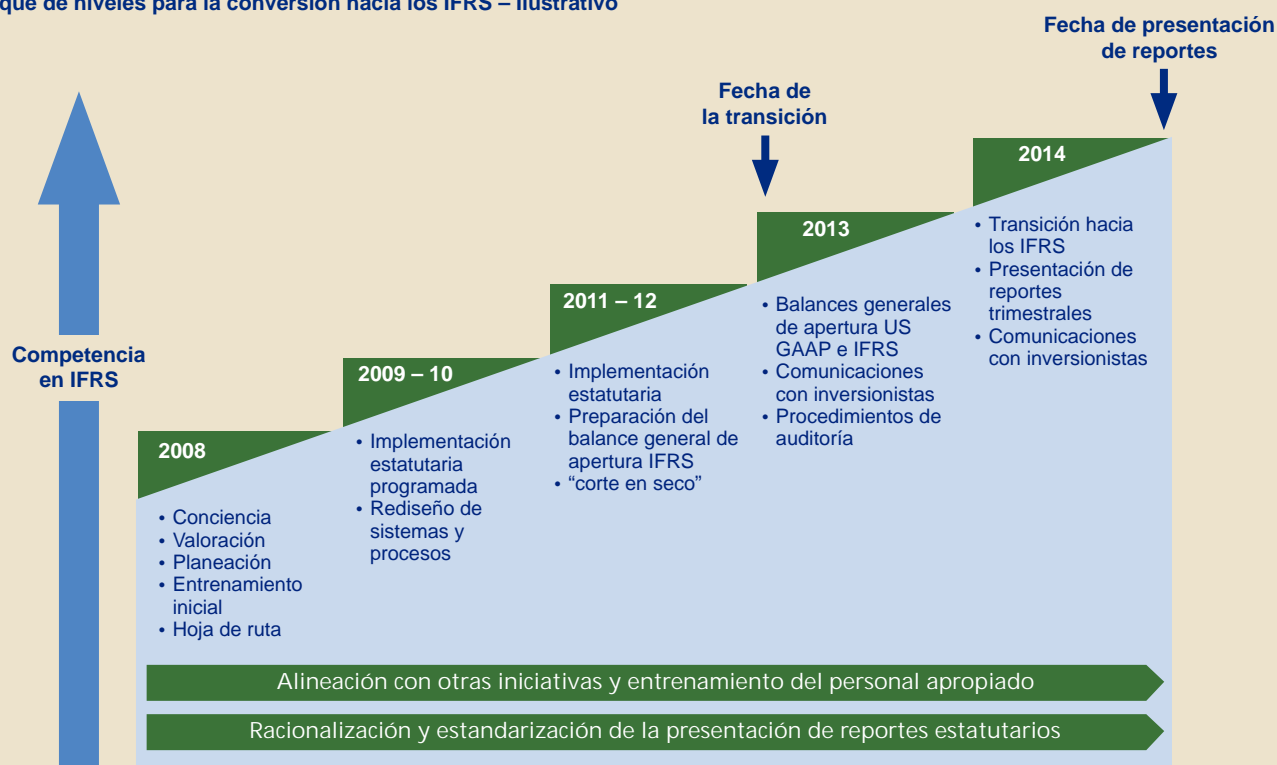
El enfoque por niveles – por etapas, racional y medido – para la conversión hacia los IFRS probablemente ofrecerá mejores resultados. Viene con una advertencia aparentemente auto-contradictoria. Usted tendrá que actuar rápido si espera ir despacio. Esto es, si usted desea alcanzar los beneficios potenciales de las fases en su conversión, usted puede necesitar comenzar casi inmediatamente.

Las compañías que escogen la estrategia por niveles deben considerar iniciar su conversión sobre una base de país-por-país o de región-por-región. En la medida en que cada grupo se mueve a través de las etapas (ver la gráfica, “El enfoque por niveles para la conversión hacia los IFRS,” en la página 4), los procesos desarrollados y las lecciones aprendidas serán aplicados al grupo siguiente. Algunas compañías del sector inmobiliario escogerán Canadá para la primera conversión, dada su obligación de hacer la conversión en el 2011. Otras pueden optar por sus entidades Europeas, dado que ellas ya están usando los IFRS para la contabilidad estatutaria y sus empleados tienen más experiencia en IFRS. En la extensión en que estén manteniendo conjuntos dobles de libros para respaldar la presentación de reportes US GAAP de la matriz, esto puede conducir a inmediatas reducciones de costos.

## 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 las ganancias, medidas de desempeño basadas-en-los-IFRS que sean apropiadas, y valore el acceso a los mercados de capital globales. Examine el impacto potencial en la financiación, 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 oficina de administración del proyecto para la planeación, coordinación y supervisión.

## El enfoque de niveles para la conversión hacia los IFRS – Ilustrativo



## 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 son más basados-en-principios y menos prescriptivos que los US GAAP y por lo tanto requieren juicio adicional. De acuerdo con ello, las revelaciones que acompañan los estados financieros 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?
- ¿Cómo esas diferencias impactan mi evaluación del desempeño financiero y la posición de mis inversiones?
- ¿Cómo valoro el impacto de registrar a valor razonable las inversiones en el sector inmobiliario, así como la volatilidad resultante en el estado de resultados?

## Más que contabilidad e información financiera

Sin duda, el impacto de los IFRS en el libro mayor y en las cifras financieras será importante. Pero en un sentido relativo, la contabilidad puede ser el paso fácil. Cómo maneja usted los aspectos no financieros de la conversión puede ser el indicador más exacto de su éxito. Entre las áreas que demandan su atención se encuentran recursos humanos, legal, fusiones & adquisiciones, valuación, impuestos, tesorería y tecnología de la información.

**Recursos humanos:** Los IFRS probablemente tendrán influencia en sus prácticas de contratación, entrenamiento, compensación y terminación.

Considere la contratación: ¿Cuántas personas de su personal de finanzas actualmente están versados en los IFRS? (Si usted no lo sabe, considere añadir el inventario del personal a su plan de trabajo IFRS). Asumiendo el déficit de personal, ¿cómo hará usted la diferencia? La mayoría de los programas de contaduría a nivel universitario en los Estados Unidos solamente están logrando cómo establecer su currículo IFRS. Si usted no puede vincular un número suficiente, ¿puede entrenar a su personal actual? Usted necesitará un presupuesto y un plan para hacerlo.

¿Qué sobre compensación? Algunas compañías del sector inmobiliario pagan comisiones con base en las ventas o en los ingresos ordinarios por alquileres. Pero el reconocimiento de los ingresos ordinarios difiere entre los IFRS y los US GAAP, significando ello que los ingresos ordinarios por ventas o alquiler según un estándar pueden ser tratados de manera diferente según el otro. También, algunas compensaciones orientadas-por-incentivos pueden basarse en el valor neto de los activos, el cual puede diferir entre los US GAAP y los IFRS.

Adicionalmente, muchas compañías del sector inmobiliario calculan los bonos para los ejecutivos principales, haciéndolo con base en las utilidades. En muchos casos, la presentación de reportes según los IFRS cambiará esa línea de resultados. Con el fin de suavizar las diferencias se puede requerir revisar los planes de compensación de ejecutivos.



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

1. Infórmese sobre los IFRS. Obtenga una vista de conjunto sobre el tema, lográndolo mediante investigación y/o presentaciones de auditores externos o internos o de otros recursos.
2. Entienda la valoración 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.

**Fusiones y adquisiciones:** La implementación de un solo conjunto de estándares de contabilidad para todas las propiedades, subsidiarias y negocios conjuntos en todo el mundo permitirá la integración simplificada de las nuevas adquisiciones en el sistema de información financiera consolidada de su compañía. También, la transparencia que resulta de la presentación de reportes a valor razonable de las propiedades para inversión puede impactar sus decisiones estratégicas de negocio alrededor de las adquisiciones y disposiciones, haciéndolo con base en el impacto probable en sus estados financieros según los IFRS.

**Impuestos:** Como ciertas jurisdicciones en el extranjero requieren que los impuestos sean pagados con base en las ganancias reportadas en los estados financieros, los cambios en las ganancias netas debidos a la adopción de los IFRS pueden resultar en fluctuaciones importantes – aumentos o disminuciones – en los impuestos adeudados en el extranjero. Esta es un área que se esperaría la administración evalúe de manera cuidadosa en la medida en que se considere la adopción de los IFRS.

La adopción de los IFRS también puede resultar en cambios en el reconocimiento de utilidades y en últimas en los resultados antes de impuestos. Esos cambios probablemente derivarán en la necesidad de evaluar su impacto en los impuestos diferidos registrados, la oportunidad de las reversas de los elementos diferidos, y las provisiones por valuaciones. Es importante reconocer esos cambios y entender que las políticas de reconocimiento de ingresos ordinarios / gastos en los libros puedan necesitar ser revisadas para hacer lo correcto.

Adicionalmente, los numerosos cambios en la información financiera de activos, pasivos, utilidades y pérdidas pueden resultar en impactos importantes en el cumplimiento con los requerimientos regulatorios – particularmente para los REITs.



**Valuación:** Las mediciones hechas a valor razonable están en diversas secciones de los IFRS, trascendiendo muchas áreas funcionales de la empresa del sector inmobiliario, incluyendo fusiones & adquisiciones vía la contabilidad de compra o la presentación de reportes de la propiedad para inversión a valor razonable. El valor razonable potencialmente también tiene un impacto en los impuestos mediante las pruebas del deterioro del valor de los activos, así como en las funciones de tesorería a través de las revelaciones y los efectos de la transparencia. Además, las áreas legales pueden ser afectadas a través de los convenios de deuda, acuerdos de sociedades o de negocios conjuntos, o aún mediante los acuerdos de compensación con los empleados o con la administración. La estimación, el respaldo y la documentación, así como la presentación de reportes, del valor razonable, requiere un proceso reflexivo y la asignación de los recursos apropiados para administrar este importante aspecto de los IFRS.

Se pueden considerar algunas áreas relacionadas con los estimados hechos a valor razonable, incluyendo el uso de especialistas calificados; la determinación de la extensión y frecuencia apropiadas; la determinación cuidadosa del alcance de los análisis y reportes; y el desarrollo de una política detallada o estándar.

Las revelaciones del valor razonable contenidas en los estados financieros probablemente variarán en detalle; sin embargo, deben incluir información sobre métodos de valuación, supuestos (costo de capital, tasas de descuento, tasas de capitalización, tasas de crecimiento de alquileres y gastos, etc.), calificación del especialista en valuación, y explicaciones de las conclusiones del valor razonable.

**Tesorería:** Moverse hacia el modelo de información financiera global puede abrir el acceso a nuevas fuentes de capital. Muchos prestamistas globales, firmas de capital privado globales y bolsas de valores internacionales requieren o prefieren la presentación de reportes IFRS debido, en parte, a su transparencia incrementada en los valores razonables y a la comparabilidad con otras inversiones o compañías. Por lo tanto, esas fuentes se vuelven potencialmente nuevas fuentes para la financiación del capital, particularmente en el actual entorno de los mercados de capital de los Estados Unidos.

Además, con la presentación de reportes o la revelación de los valores razonables de las propiedades de inversión, la administración probablemente necesitará entender, evaluar y administrar las reacciones que se esperan de parte del mercado frente a la volatilidad reportada en los valores de las propiedades. Esto representará nuevos territorios para la mayoría de las compañías del sector inmobiliario que tienen sus sedes centrales en los Estados Unidos.

Los impactos adicionales de los IFRS en la función de tesorería pueden incluir lo siguiente:

- Las compañías que escojan presentar el valor razonable pueden considerar la necesidad de reducir sus modelos de apalancamiento para asegurar que las fluctuaciones del mercado pueden ser absorbidas de manera adecuada por el patrimonio.
- Las compañías pueden necesitar considerar y revisar las actuales condiciones de la deuda para los acuerdos basados en métricas o resultados financieros US GAAP que ya no tengan sentido o no sean alcanzables según los IFRS.
- La presentación transparente del valor razonable de los colaterales (ya sea que se presenten en el balance general o se revelen en las notas) puede alterar la evaluación que hagan los prestamistas respecto de la capacidad de pago y puede impactar los términos de los nuevos instrumentos de deuda relacionados con los valores de los colaterales y los acuerdos de deuda.

**Tecnología de la información:** Las matrices del sector inmobiliario que son amplias tienen iguales necesidades amplias de TI. De los datos de arrendamiento a los cronogramas para la depreciación, a la custodia de los registros tributarios, al registro del valor razonable de las propiedades para inversión, hay una cantidad enorme de información financiera a ser rastreada por las compañías del sector inmobiliario. Los méritos de un solo sistema consolidado que haga esto son bien conocidos pero, desafortunadamente, no son practicados de manera amplia. Más aún, a menudo predomina un parche de sistemas heredados, programas hechos en casa, máquinas de funcionamiento único y equipo heredado. El cambio constante de los portafolios complica el panorama que ya está lejos de ser sencillo. En resumen, es una situación que pide remedio.

Afortunadamente, las compañías del sector inmobiliario han escuchado la llamada. Muchos de los más grandes jugadores de la industria actualmente están planeando o llevando a cabo iniciativas importantes de TI, consolidando sistemas dispares en una plataforma única. Los beneficios en términos de eficiencia, productividad, seguridad y cumplimiento son potencialmente enormes para las compañías de esta industria.

Sin embargo, buena parte del trabajo se puede perder si los IFRS no se incorporan a la actualización. Cualquier iniciativa de tal magnitud no solo debe ajustarse a las necesidades presentes, sino que tiene que ser capaz de manejar fácilmente las necesidades futuras.

Las últimas versiones de muchos sistemas de planeación de los recursos de la empresa (ERP\*) tienen capacidades IFRS pero adoptarlos no están fácil. Si usted no planea la conversión hacia los IFRS en las primeras etapas de su actualización, probablemente usted se encontrará en un esfuerzo largo y costoso de reconfiguración durante varios años.

Aún si no se realiza una revisión importante de TI, el cambio en los estándares de contabilidad probablemente requerirá modificaciones a sus sistemas de información financiera para ajustar la información que actualmente no es requerida según los US GAAP. También puede ser necesario modificar o reprocesar ciertos sistemas de TI de los procesos de negocio, particularmente los que confían en los datos acumulados y que se alimentan en los sistemas de contabilidad y finanzas.

## Problemas técnicos de contabilidad para las compañías del sector inmobiliario

Los US GAAP y los IFRS difieren en asuntos clave, incluyendo su premisa fundamental. En general, los US GAAP son más un sistema basado-en-reglas, mientras que los IFRS están más basados-en-principios. Según los US GAAP, la voluminosa orientación intenta abordar prácticamente cada problema de contabilidad que sea concebible pueda surgir. Y si esa orientación no existe, generalmente se crea. Si bien los IFRS no carecen de reglas, está claro que los contadores de los Estados Unidos tendrán menos orientación interpretativa para usar según los IFRS y en consecuencia se requerirá que usen más juicio profesional del que están acostumbrados.

Sin embargo, no es solamente la disimilitud entre el enfoque basado-en-reglas y el enfoque basado-en-principios lo que cuenta para las diferencias entre los dos conjuntos de estándares. Los conjuntos de estándares difieren en una cantidad de puntos y pueden afectar de manera importante los resultados financieros de la compañía. Si bien la extensión de esas diferencias se está diluyendo como resultado de la convergencia, permanecen diferencias importantes en áreas tales como propiedad para inversión, PP&E, arrendamientos, deterioro, impuestos a las ganancias y reconocimiento de ingresos. También, como los IFRS generalmente permiten más opciones que los US GAAP, pueden resultar diferencias en la contabilidad para transacciones similares según los IFRS. Esto es particularmente evidente en la contabilidad para propiedades de inversión según los IFRS la cual permite escoger la contabilidad usando el costo histórico o el valor razonable. Dado que el enfoque basado-en-principios y la posibilidad de opciones puede resultar en diferencias en la contabilidad para lo que parece son transacciones similares, las revelaciones robustas son aconsejables para ayudar en la comparabilidad y transparencia de la información financiera.

## El caso de negocios para los IFRS

No todo se vende a partir de los méritos de los IFRS. Si usted se encuentra en la necesidad de convencer a otros, considere algunos de estos puntos de diálogo:

- **Posicionamiento global:** Hacemos negocios globalmente; nuestra marca es internacional; nos estamos ampliando en nuevos mercados. Nuestra información financiera debe ser el reflejo de esta realidad operacional.
- **Ahorros de costos:** Actualmente estamos reportando según múltiples estándares – US GAAP, PCGA locales, e IFRS. Consolidar en un solo estándar de presentación de reportes y eliminar la gran cantidad de conciliaciones de contabilidad conducirá potencialmente a ahorros importantes.
- **Inevitabilidad:** Los IFRS están llegando. Si empezamos temprano, podemos implementar un proceso por fases, eficiente y ordenado, y probablemente evitaremos el caos que ha tipificado a otros proyectos importantes.
- **Acceso a los mercados de capital globales:** La alineación con los estándares globales de presentación de reportes puede hacer que la compañía reciba atención de los inversionistas internacionales y le abra a nuevas fuentes de capital.
- **Alineación:** Ya estamos llevando a cabo un proyecto importante ERP/transформación de finanzas/sistema de TI. Si integramos dentro de este proyecto nuestro esfuerzo de conversión hacia los IFRS, podemos hacer mejor uso de nuestros recursos al tiempo que aseguramos que los dos trabajen de manera armónica.
- **Control interno:** Las políticas y los procedimientos de contabilidad serán reconsiderados durante el proyecto de conversión hacia los IFRS; el número de estándares de información financiera usados y de las conciliaciones requeridas se reducirán de manera dramática. Resultado neto; exactitud y oportunidad mejoradas de la información financiera.

**Propiedades para inversión:** Cuando las compañías del sector inmobiliario evalúan la adopción potencial de los IFRS, la consideración más importante generalmente se relaciona con la selección de las políticas de contabilidad relacionadas con el reconocimiento de las propiedades para inversión – las cuales según los IFRS pueden ser reportadas ya sea a valor razonable con las ganancias y pérdidas no-realizadas reportadas en ganancias o a costo histórico. La selección de moverse desde el modelo del costo histórico según los US GAAP hacia el modelo a valor razonable según los IFRS puede alterar de manera importante la mirada fundamental y el sentido de los estados financieros de la compañía del sector inmobiliario. Los balances generales probablemente estarán más estrechamente alineados con la verdadera economía de las posesiones de la compañía al mismo tiempo que el estado de resultados incluirá volatilidad incrementada como resultado de ello. Aún si la opción de reportar a valor razonable no es elegida según los IFRS, los valores razonables de las propiedades para inversión todavía tienen que ser revelados en las notas a los estados financieros (a menos que no sean determinables).

Además, si bien los US GAAP no permiten que las propiedades según arrendamientos operacionales sean registradas en los libros de los arrendatarios, según los IFRS el interés en la propiedad tenida según un arrendamiento operacional que de otra manera cumpliría el criterio de propiedad para inversión puede ser clasificada y contabilizada como propiedad para inversión, si el arrendatario usa el modelo del valor razonable para el activo reconocido. Esta alternativa de clasificación está disponible sobre una base de propiedad-por-propiedad, pero si se selecciona, toda la propiedad clasificada como propiedad para inversión tiene que ser contabilizada usando el modelo de valor razonable.



## Problemas técnicos de contabilidad

| Diferencias potenciales            | Implicaciones potenciales   |   |  |
|------------------------------------|---|---|--|
|                                    | Estados financieros   | Diferencias potenciales   | Diferencias potenciales  |
| Propiedades para inversión         | Los IFRS dan la opción de reportar ya sea a valor razonable o a costo histórico con revelación de los valores razonables  | Necesidad incrementada de valuaciones calificadas independientes o internas; modificaciones a los sistemas para rastrear los valores razonables necesarios. | Puede necesitarse administrar las reacciones de los stakeholders externos frente a la volatilidad en los valores razonables y puede estar el riesgo el cumplimiento de los acuerdos de pago. |
| Propiedad, planta y equipo         | Los IFRS requieren el enfoque de componentización para partes importantes de PP&E; el modelo de revaluación es opcional.  | Pueden ser necesarias modificaciones de los sistemas para rastrear los componentes y separar las cantidades de la depreciación                              | Dificultad potencial en la transición de los activos existentes hacia la componentización dependiendo de la edad de los activos y del detalle de la información disponible                   |
| Deterioro                          | Los IFRS tienen solamente la prueba de deterioro de un solo paso basada en la cantidad recuperable; las pérdidas por deterioro IFRS pueden ser reversadas si ocurre la recuperación   | Cambios en el análisis del deterioro y modificaciones al sistema para rastrear los deterioros por reversas futuras  | Foco incrementado en las valoraciones periódicas y volatilidad posiblemente incrementada a partir de castigos y reversas más frecuentes  |
| Arrendamientos                     | El criterio de clasificación de los IFRS no tiene reglas detalladas; más amplio que solo terreno y PP&E   | Cambios al análisis de la clasificación incluyendo los nuevos datos considerados  | Los contratos anteriores a EITF 01-8 (no evaluados previamente como que contienen arrendamientos según los US GAAP) requerirán evaluación como arrendamientos potenciales según los IFRS     |
| Venta de inmuebles                 | Los IFRS consideran el modelo de la transferencia de riesgos y recompensas, pero sin reglas detalladas y con poca orientación sobre la participación continua   | Cambios al reconocimiento de ventas y/o a la evaluación del reconocimiento de ganancias, incluyendo incremento en el juicio profesional                     | Los IFRS cambian el reconocimiento de ingresos para la venta de unidades de condominio y transacciones similares   |
| Ventas con pacto de retro-arriendo | Potencial para el reconocimiento inmediato de las ganancias para las ventas con pacto de retro-arriendo que se clasifiquen como arrendamientos operacionales  | Cambios a la evaluación de las transacciones de venta con pacto de retro-arriendo y al reconocimiento de las ganancias                                      | La mayoría de las transacciones de venta con pacto de retro-arriendo pueden calificar para eliminación del activo del balance general según los IFRS   |
| Negocios conjuntos                 | Los registros IFRS difieren para los activos y operaciones controlados conjuntamente vs las entidades/negocios controlados conjuntamente  | Modificaciones a los sistemas para administrar los diferentes procesos de consolidación   | El estándar IFRS propuesto probablemente eliminará la opción de la consolidación proporcional; cambio potencial de la evaluación de los activos y operaciones conjuntos                      |
| Impuestos                          | En los IFRS no hay orientación especificada relacionada con las posiciones tributarias inciertas; los impuestos diferidos IFRS no se requieren sobre ciertas ganancias domésticas no distribuidas de los negocios conjuntos | Pueden cambiar las cuentas y los procesos tributarios para los impuestos diferidos y para los pasivos tributarios inciertos                                 | Pueden cambiar los impuestos foráneos en algunas jurisdicciones en el extranjero basados en las ganancias reportadas   |

**Propiedad, planta y equipo (PP&E):** La principal diferencia entre los US GAAP y los IFRS en la contabilidad de PP&E que se usa en el negocio (en oposición a la tenida para inversión, que sería considerada como propiedad para inversión) es el requerimiento según los IFRS para componentizar las partes importantes del inmueble y del equipo que tienen diferentes vidas útiles estimadas. Esto es, cada parte importante del activo con una vida útil diferente o con un patrón de depreciación diferente se contabiliza y deprecia por separado. Por ejemplo, una edificación adquirida recientemente probablemente no sería registrada como un solo activo, sino como diversos activos componentes tales como la edificación, el sistema de calefacción y el techado. La depreciación del costo de la edificación se basa en las vidas estimadas separadas para cada componente, más que en el promedio ponderado de las vidas de los componentes, la cual es la práctica actual según los US GAAP.

Además, los IFRS le dan a las compañías la opción de contabilizar PP&E ya sea según el modelo del costo histórico (que es el modelo requerido según los US GAAP) o el modelo de revaluación. Si bien el modelo de revaluación no se usa extensamente según los IFRS, requiere que las compañías vuelvan a medir PP&E a valor razonable y registren directamente en el patrimonio el cambio en el valor. Sin embargo, según este modelo, la depreciación se registra a partir de

la cantidad revaluada, resultando típicamente en una mayor base de depreciación y en mayores gastos de depreciación.

**Deterioro:** Existen dos diferencias importantes entre los US GAAP y los IFRS en relación con el deterioro de los activos de larga vida tenidos y usados:

1. Cuando según los US GAAP se valora el deterioro de los activos de larga vida tenidos y usados, se aplica un enfoque de dos pasos para determinar si se debe reconocer una pérdida por deterioro. Primero, el valor en libros del activo o del grupo de activos se compara con el valor sin descuento de los flujos de efectivo futuros. Si el valor en libros es más alto, entonces el activo o grupo de activos se castiga hasta el valor razonable. Según los IFRS, se aplica una prueba de un solo paso de manera que el valor en libros de compara con la cantidad recuperable del activo (definida como el más alto del valor en uso del activo, que se basa en los flujos de efectivo futuros descontados, y el valor razonable menos los costos de venta), y si es más alto, el activo se castiga hasta la cantidad recuperable. El efecto último es que a menudo las pérdidas por deterioro se reconocen más temprano y posiblemente con más frecuencia según los IFRS.

2. Según los US GAAP, no están permitidas las reversas de anteriores pérdidas por deterioro. Sin embargo, según los IFRS, cuando hay evidencia de que ya no existe el evento que condujo al cargo del deterioro o cuando ha disminuido el deterioro, y ha habido cambio en los estimados usados para determinar la cantidad recuperable del activo, la pérdida por deterioro reconocida previamente se reversa mediante el incrementar el activo a su recientemente determinada cantidad recuperable. (El deterioro de la plusvalía es una excepción y no se puede reversar).

**Arrendamientos:** En el área de la contabilidad de los arrendamientos hay algunas diferencias clave entre los IFRS y los US GAAP, incluyendo:

1. Los estándares IFRS para la contabilidad del arrendamiento cubren un rango más amplio de transacciones que según los US GAAP. Mientras que según los US GAAP solamente propiedad, planta y equipo (terrenos y/o activos depreciables) pueden ser sujetos de arrendamiento, los IFRS cubren los acuerdos de arrendamiento para todos los activos, con la excepción de ciertos activos intangibles.
2. Si bien muchos de los criterios de clasificación de los arrendamientos son similares según los IFRS y los US GAAP, los IFRS no tienen reglas detalladas y los criterios específicos que se encuentran en los estándares de arrendamiento de los US GAAP. Más aún, para la clasificación de los arrendamientos los IFRS se focalizan en el concepto de transferencia de riesgos y recompensas, suministrando solamente indicadores y ejemplos limitados. Adicionalmente, difiere la nomenclatura de los arrendamientos según los IFRS y los US GAAP: los IFRS tienen únicamente arrendamientos operacionales y financieros mientras que los US GAAP tienen arrendamientos operacionales, de capital, tipo ventas, financiación directa y apalancados.
3. En los arrendamientos de terreno y edificaciones, los IFRS requieren que los elementos terreno y edificaciones del arrendamiento sean considerados por separado para los propósitos de la clasificación del arrendamiento, a menos que el elemento terreno sea inmaterial. Por el contrario, además de la importancia del elemento terreno, los US GAAP consideran los elementos terreno y edificación como una unidad a menos que se satisfagan ciertos criterios específicos. Durante la conversión europea, esto demostró que es un proceso que particularmente consume tiempo; muchas compañías necesitaron asesoría experta para que les ayudara a valorar la separación.

**Venta de inmuebles:** A diferencia de los US GAAP, los IFRS no contienen reglas detalladas o determinaciones estrictas respecto de la participación continua en la contabilidad de las ventas de inmuebles. De hecho, los IFRS no trazan una diferencia importante entre la venta de inmuebles y la venta de otros activos – para el reconocimiento de las ventas ambas siguen el concepto de transferencia de riesgos y recompensas. Los IFRS ofrecen solamente orientación limitada en relación con la venta de los inmuebles.



Para las ventas de unidades de condominios y otras ventas tipo construcción contabilizadas según el método del porcentaje de terminación en los US GAAP, los IFRS pueden requerir que las ganancias provenientes de tales ventas tipo construcción sean diferidas hasta la terminación de la construcción, dependiendo de la capacidad del comprador para ofrecer input en el diseño de la construcción y de la transferencia continua de los riesgos y recompensas del inmueble durante la construcciones.

**Transacciones de venta con pacto de retro-arriendo:** Los IFRS aplican el mismo principio a todas las transacciones de venta con pacto de retro-arriendo; esto es, no diferencian entre la venta con pacto de retro-arriendo del equipo y la de inmuebles. Los US GAAP hacen una distinción importante entre las transacciones de venta con pacto de retro-arriendo de equipo y de inmuebles y ofrece orientación muy detallada y restrictiva con relación a la venta con pacto de retro-arriendo de inmuebles. Por consiguiente, la mayoría de las transacciones de venta con pacto de retro-arriendo pueden calificar para el des-reconocimiento del activo en el balance según los IFRS.

Además, también es diferente el reconocimiento de utilidades en la transacción de venta con pacto de retro-arriendo. Según los IFRS, el reconocimiento de utilidades en la transacción de venta con pacto de retro-arriendo se basa en la clasificación del retro-arriendo y si la transacción de venta fue hecha a valor razonable. Si el retro-arriendo es un arrendamiento y la venta es a valor razonable, la utilidad generalmente se reconoce de inmediato. Si el retro-arriendo es un arrendamiento financiero, la utilidad se difiere y amortiza durante el plazo del arrendamiento. La utilidad también puede requerir que sea diferida y amortizada con base en la relación entre el precio de venta, el valor razonable y el valor en libros del activo vendido y el retro-arriendo.

Los US GAAP generalmente requieren que la utilidad en las transacciones de venta con pacto de retro-arriendo se difieran y amorticen en proporción a la amortización del activo arrendado o del alquiler bruto cargado en gastos, a menos que el retro-arriendo se considere menor o que se satisfaga otro criterio específico para el reconocimiento parcial de las ganancias.

**Negocios conjuntos:** Los IFRS requieren que los participantes en el negocio conjunto registren su participación en los activos controlados conjuntamente y en las operaciones controladas conjuntamente, las cuales no tienen la estructura de la entidad legal, y requiere que los participantes en el negocio conjunto registren sus intereses en las entidades controladas conjuntamente. A diferencia de los US GAAP, los IFRS incluyen la opción de presentar el interés del participante en las entidades controladas conjuntamente haciéndolo ya sea según el método del patrimonio o de la consolidación proporcional. Sin embargo, el tratamiento contable para los activos controlados conjuntamente y para las operaciones controladas conjuntamente según los IFRS es similar al requerido en los US GAAP para los intereses sin dividendo.

Tenga en mente que IASB tiene en discusión pública la propuesta de un estándar para revisar el estándar de negocios conjuntos con el fin de eliminar la opción de la consolidación proporcional para las entidades controladas conjuntamente y para cambiar la manera como las transacciones son evaluadas ya sea como activos conjuntos o como operaciones conjuntas.

**Adopción inicial:** Los IFRS requieren un año de información financiera comparativa a ser reportada según los IFRS con base en las reglas que estén en efecto a la fecha de presentación de reportes. Este requerimiento difiere del requerimiento de la US Securities and Exchange Commission (SEC) para ofrecer tres años de comparativos de los estados de resultados, flujos de efectivo, y patrimonio. Sin embargo, debe mencionarse que en el 2005, cuando los emisores privados extranjeros provenientes de la Unión Europea adoptaron inicialmente los IFRS, la SEC permitió que en el primer año las compañías incluyeran solamente un año de información comparativa. Por lo tanto, la SEC puede considerar algo similar para las entidades domésticas registradas.

En general, en la adopción inicial las compañías tienen que aplicar retrospectivamente las reglas – con algunas excepciones limitadas. Cualesquiera diferencias resultantes del cambio en las políticas de contabilidad a partir de la fecha de la adopción inicial de los IFRS se registran directamente en ganancias retenidas. Las diferencias o excepciones clave en la adopción, que son específicas para las compañías del sector inmobiliario, incluyen:

- Los estimados del valor razonable de las propiedades para inversión a la fecha de la adopción inicial no necesitan ser consistentes con los estimados hechos a la misma fecha según los US GAAP (después del ajuste para reflejar cualquier diferencia en las políticas de contabilidad), a menos que haya evidencia objetiva de que esos estimados estaban en error.
- Los contratos (incluyendo los arrendamientos) existentes a la fecha de la adopción requerirá revisión para determinar si contienen un arrendamiento con base en los hechos y circunstancias existentes ya sea al inicio del acuerdo o a la fecha de la adopción, y se requerirán ajustes para determinar la clasificación apropiada de los arrendamientos según los IFRS (i.e no más pruebas detalladas).
- La PP&E que previamente no requirió pérdidas por deterioro si los flujos de efectivo sin descuento excedían el valor en libros puede requerir castigo a la fecha de adopción si la cantidad recuperable es menor que el valor en libros.
- En la adopción inicial, la compañía puede elegir medir la PP&E o la propiedad para inversión a la fecha de la transición hacia los IFRS a su valor razonable y usar ese valor razonable como su costo estimado a esa fecha (si para la propiedad para inversión se usa el modelo de costo histórico en lugar del de valor razonable).
- Las adquisiciones y las combinaciones de negocios anteriores a la fecha de la adopción inicial no requieren la aplicación retrospectiva de los IFRS en relación con los activos y pasivos adquiridos.

## Suavizando la transición

Si usted decide que es deseable la conversión acelerada hacia los IFRS, aquí hay algunas cuantas consideraciones para suavizar la transición:

**Apalanque 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, puede estar a tiempo para considerar la adopción de los IFRS. Las versiones recientes de los principales sistemas ERP están diseñadas para acomodarse a los IFRS, pudiéndose mapearlos en ellos, usualmente con importantes ahorros de costos.

**Realice una prueba:** La implementación puede ser fácil si usted toma un enfoque de pequeños pasos comenzando con un solo país o entidad que reporta. Use para su ventaja los requerimientos existentes de presentación de reportes y los requerimientos IFRS del país local. Por ejemplo, las subsidiarias en los países que adopten los IFRS en los próximos tres años pueden ser buenas candidatas para su prueba. Aprenda de este ejercicio inicial de conversión, y aplique a su organización global las lecciones aprendidas en el camino.



**Considere los centros de servicios compartidos:** Los IFRS ofrecen una razón convincente para establecer centros de servicios compartidos para potencialmente consolidar docenas de PCGAs locales en un solo estándar de presentación de reportes. Las oficinas de finanzas dispersas geográficamente se podrían reducir de manera drástica o aún eliminar a favor de una función central de finanzas, ubicada estratégicamente para tomar ventaja de incentivos tributarios, ahorros de nómina y reducción de costos de las instalaciones. En muchos casos, este concepto ya está alineado con la dirección estratégica que las compañías del sector inmobiliario han tomado o que actualmente están considerando en relación con su función de finanzas.

**Fortalezca los controles:** Muchas compañías del sector inmobiliario tienen operaciones localizadas en todo el mundo. La estructura descentralizada algunas veces puede conducir a supervisión reducida y controles debilitados. 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 deterioro, los pagos basados-en-acciones, la capitalización de los costos y otras políticas de contabilidad. 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:** El capital está migrando fuera de los Estados Unidos por una cantidad de razones, incluyendo las debilidades del dólar, la crisis del crédito, y el crecimiento de los centros financieros foráneos en Europa y en Asia. Independiente de la causa, cuando se trata de consecución de capital las tendencias son claramente globales. Los IFRS pueden potencialmente mejorar la liquidez y el acceso al capital mediante el ofrecer mayor transparencia, en la forma de revelación plena y mejor, para los inversionistas.

El acceso al capital también puede ser mejorado por virtud de alinearse con el estándar común. Durante años, los mercados y los inversionistas han estado 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 capacidad mejorada para tener acceso a los otros mercados de capital que ya han adoptado el estándar.

## Es tiempo para el liderazgo

Usted se encuentra en una posición envidiable dado que usted posee el conocimiento que muchos otros en su organización pueden no tener: el movimiento hacia los IFRS es inexorable y la iniciativa incluye múltiples funciones corporativas, no únicamente las finanzas.

De manera que usted puede escoger: sentarse y esperar que ello ocurra (con toda la incertidumbre y el riesgo que enfrenta el espectador), o movilizar su compañía para intentar obtener cada beneficio que sea posible y superar cada obstáculo que sea evitable.

En otras palabras, es tiempo para el liderazgo.

Al iniciar ahora, usted probablemente distribuirá sus costos, saltará por encima de su competencia y tendrá a su alcance el talento escaso antes que se desvanezca. Puede evitar la atmósfera apaga incendios que caracteriza la mayoría de los proyectos de último minuto. 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, al ritmo de su compañía y de sus circunstancias.

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 y el trazar de manera cuidadosa la hoja de ruta. Y de alguna manera termina cuando usted reporta por primera vez según el estándar unificado. Que a partir de aquí la jornada esté llena de rocas o sea suave depende completamente de usted.



## Recursos

Con cerca de 900 profesionales, la práctica inmobiliaria tiene un historial sólido de ayudarle a las compañías a que tomen decisiones inteligentes en los negocios del sector inmobiliario. Nuestros profesionales ofrecen servicios de aseguramiento, asesoría en la presentación de reportes, riesgos empresariales, impuestos, consultoría y asesoría financiera a las compañías de la mayoría de segmentos de la industria del sector inmobiliario. Nosotros aportamos soluciones creativas para ayudarle a los clientes a estructurar transacciones, desarrollar oportunidades, monitorear el desempeño, y mejorar procesos con tecnología de la información, incluyendo ayudarle a los clientes del sector inmobiliario cuando planeen e implementen los Estándares Internacionales de Información Financiera.

### **Deloitte le ofrece a las compañías asistencia en:**

- evaluación de los impactos potenciales de los IFRS
- valoración de la preparación para las conversiones hacia los IFRS
- implementación de las conversiones hacia los IFRS, ofreciendo respaldo con investigación técnica, administración de proyectos y entrenamiento
- abordar las implicaciones de los IFRS en áreas tales como impuestos, operaciones financieras, tecnología y evaluación.

### **Recursos en línea de Deloitte**

Para consultar los recursos en línea relacionados con los IFRS, visite [www.deloitte.com/us/ifrs](http://www.deloitte.com/us/ifrs). Los materiales disponibles incluyen boletines, documentos en blanco, guías de bolsillo, cronologías, webcasts, podcasts y más.

### **Recursos de contabilidad internacional**

La International Accounting Standards Board (IASB) desarrolla los estándares internacionales de información financiera para los estados financieros de propósito general. Para detalles adicionales y copias de los estándares visite la sección IFRS de [www.iasb.org](http://www.iasb.org).

## Contactos

Dorothy Alpert  
National Managing Director  
Real Estate, Hospitality & Construction Industry Practice  
Deloitte & Touche USA LLP  
New York  
+1 212 436 2784  
[dalpert@deloitte.com](mailto:dalpert@deloitte.com)

Robert O'Brien  
Real Estate Leader, IFRS  
Deloitte & Touche LLP  
Chicago  
+1 312 486 2717  
[robrien@deloitte.com](mailto:robrien@deloitte.com)

Christopher Dubrowski  
Real Estate Audit and Enterprise Risk  
Deloitte & Touche LLP  
Stamford  
+1 203 708 4718  
[cdubrowski@deloitte.com](mailto:cdubrowski@deloitte.com)

Kathy Feucht  
Senior Manager, IFRS  
Deloitte & Touche LLP  
Milwaukee  
+1 414 977 2662  
[kfeucht@deloitte.com](mailto:kfeucht@deloitte.com)

Doug McEachern  
Real Estate Audit and Enterprise Risk  
Deloitte & Touche LLP  
Los Angeles  
+1 213 688 3361  
[dmceachern@deloitte.com](mailto:dmceachern@deloitte.com)

Larry Varellas  
Real Estate Tax  
Deloitte Tax LLP  
San Francisco  
+1 415 783 6637  
[lvarellas@deloitte.com](mailto:lvarellas@deloitte.com)

Kenny Smith  
Real Estate Consulting  
Deloitte Consulting LLP  
San Francisco  
+1 415 783 6148  
[kesmith@deloitte.com](mailto:kesmith@deloitte.com)

Mathew Kimmel  
Real Estate Financial Advisory  
Deloitte Financial Advisory Services LLP  
Chicago  
+1 312 486 3327  
[mkimmel@deloitte.com](mailto:mkimmel@deloitte.com)

Esta es una traducción al español de la versión oficial en inglés de IFRS in Real Estate. More Than Just Accounting & Reporting, publicada por Deloitte Development LLC, 2008. Traducción realizada por Samuel A. Mantilla, asesor de investigación contable de Deloitte & Touche Ltda., Colombia, con la revisión técnica de César Cheng, Socio Director General de Deloitte & Touche Ltda., Colombia

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu -asociación suiza- y a su red de firmas miembro, cada una como una entidad única e independiente. Deloitte presta servicios profesionales en auditoría, impuestos, consultoría y asesoramiento financiero a organizaciones públicas y privadas de diversas industrias. Con una red global de firmas miembro en 140 países, Deloitte brinda su experiencia y profesionalismo de clase mundial para ayudar a sus clientes a alcanzar el éxito desde cualquier lugar del mundo en el que éstos operen.

Los 165.000 profesionales de la firma están comprometidos con la visión de ser modelo de excelencia; están unidos por una cultura de cooperación basada en la integridad y el valor excepcional a los clientes y mercados, en el compromiso mutuo y en la fortaleza de la diversidad. Disfrutan de un ambiente de aprendizaje continuo, experiencias retadoras y oportunidades de lograr una carrera en Deloitte. Sus profesionales están dedicados al fortalecimiento de la responsabilidad empresarial, a la construcción de la confianza y al logro de un impacto positivo en sus comunidades.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu -asociación suiza- y a su red de firmas miembro, cada una como una entidad única e independiente.

#### **Limitación de responsabilidad**

Este material y la información aquí incluida es proporcionada por Deloitte Touche Tohmatsu con el fin de mostrar un aspecto general sobre uno o varios temas en particular, y no son un tratamiento exhaustivo sobre el(los) mismo(s). Por lo tanto, la información presentada no sustituye a la asesoría o a nuestros servicios profesionales en materia contable, fiscal, legal, financiera, de consultoría o de otro tipo. No es recomendable considerar esta información como la única base para cualquier resolución que pudiese afectarle a usted o a su negocio. Antes de tomar cualquier decisión o acción que pudiese afectar a sus finanzas personales o a su empresa debe consultar a un asesor profesional.

Este material y la información incluida se proporcionan sin interpretación alguna, Deloitte Touche Tohmatsu no hace ninguna declaración ni otorga garantía alguna, de manera expresa o implícita, sobre el mismo y la información proporcionada. Sin limitar lo anterior, Deloitte Touche Tohmatsu no garantiza que el material o el contenido estén libres de error o que cumplan con criterios particulares de desempeño o calidad. Deloitte Touche Tohmatsu renuncia expresamente a cualesquier garantías implícitas, incluidas de manera enunciativa mas no limitativa, garantías de comercialización, propiedad, adecuación para un propósito en particular, no infracción, compatibilidad, seguridad y exactitud. Al utilizar este material y la información aquí incluida lo hace bajo su propio riesgo y asume completa responsabilidad sobre las consecuencias que pudieran derivar por el uso de los mismos. Deloitte Touche Tohmatsu no se responsabiliza por daños especiales, indirectos, incidentales, derivados, punitivos o cualesquier otros deterioros resultantes de una acción de contrato, estatuto, extracontractual (incluyendo, sin limitación, negligencia) o de otro tipo, relacionados con el uso de este material o de la información proporcionada. Si alguna parte de lo anterior no es completamente ejecutoria, la parte remanente seguirá siendo aplicable.