



IFRS industry insights

El nuevo estándar de acuerdos conjuntos – luces para la industria inmobiliaria

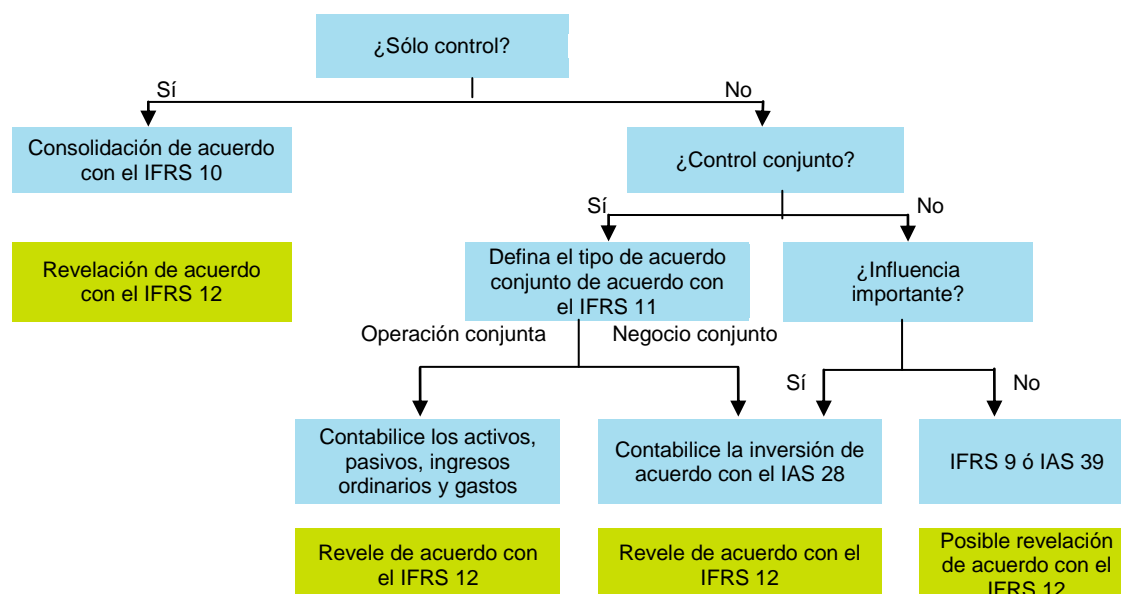
El IFRS 11 *Acuerdos conjuntos* puede cambiar la manera como los inversionistas en la industria inmobiliaria contabilizan sus intereses en negocios conjuntos

El estándar de acuerdos conjuntos, recientemente emitido por la International Accounting Standards Board (IASB), el IFRS 11 *Acuerdos conjuntos*, reemplaza al IAS 31 *Intereses en negocios conjuntos* y la SIC-13 *Entidades controladas conjuntamente – Contribuciones no-monetarias de los participantes*, puede cambiar la manera como los inversionistas en la industria inmobiliaria contabilizan sus intereses en negocios conjuntos. Concurrente con la emisión del IFRS 10, IASB también emitió:

- IFRS 10 *Estados financieros consolidados*;
- IFRS 12 *Revelación de intereses en otras entidades*;
- IAS 27 *Estados financieros independientes* (2011) que ha sido enmendado por la emisión del IFRS 10 pero mantiene la orientación actual para los estados financieros independientes (separados); e
- IAS 28 *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos* (2011) que ha sido enmendado para conformarlo por los cambios basados en la emisión del IFRS 10 y el IFRS 11.

Esos estándares son efectivos para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 enero 2013-

La interacción entre los nuevos estándares se resume a continuación:



Sin embargo, en un cambio en relación con el IAS 31, el acuerdo conjunto que incluye un vehículo legal separado no está impedido para que sea considerado una operación conjunta o un negocio conjunto.

El IFRS 11 y el IFRS 12 pueden tener un efecto importante en la contabilidad de los acuerdos conjuntos en la industria inmobiliaria. Los acuerdos conjuntos son lugar común en la industria inmobiliaria por varias razones, por ejemplo, como medios para compartir riesgos, obtener financiación u ofrecer experiencia adicional. El IFRS 11 puede cambiar la clasificación y la contabilidad de los acuerdos conjuntos. además, el IFRS 12 requerirá revelaciones adicionales en los estados financieros en relación con los intereses que una entidad tiene en acuerdos conjuntos.

Esta publicación de *Industry Insight* resalta algunos de los problemas que es probable encuentre la industria inmobiliaria cuando adopte el IFRS 11 y el IFRS 12 y ofrece luces y ejemplos para ayudar en la implementación de esos nuevos estándares.

Definición de acuerdo conjunto

El IFRS 11 no cambia la definición de 'acuerdo conjunto' según el IAS 31 como ser "un acuerdo del cual dos o más partes tienen control conjunto." Existe control conjunto cuando para tomar decisiones acerca de las actividades relevantes se requiere el consentimiento unánime de las partes que comparten el control, y las actividades relevantes se considera que son las actividades que de manera importante afectan los retornos en el acuerdo. El control, tal y como es aplicado en la definición de control conjunto, es consistente con la definición contenida en el IFRS 10.

Observación

El IFRS 11 proporciona orientación para determinar si existe control conjunto asumiendo que todas las partes, o un grupo de partes, controlan el acuerdo tal y como se define en el IFRS 10.

En un acuerdo conjunto, una parte con control conjunto puede impedir que las otras partes tomen decisiones unilaterales sin su consentimiento. Por ejemplo, si dos partes establecen un acuerdo en el cual cada una tiene el 50 por ciento de los derechos de voto y el acuerdo entre ellas especifica que al menos el 51 por ciento de los derechos de voto se requiere para tomar decisiones acerca de las actividades relevantes, las partes implícitamente han acordado que tienen control conjunto del acuerdo dado que las decisiones sobre las actividades relevantes no se pueden tomar sin que ambas partes estén de acuerdo.

Sin embargo, no todas las partes del acuerdo necesitan compartir el control sobre el acuerdo para que sea considerado un acuerdo conjunto. El IFRS 11 proporciona el siguiente ejemplo para ilustrar este punto.

Asuma que un acuerdo tiene tres partes: A tiene el 50 por ciento de los derechos de voto en el acuerdo y B y C cada uno tiene el 25 por ciento. El acuerdo contractual entre A, B y C especifica que al menos el 75 por ciento de los derechos de voto es requerido para tomar decisiones acerca de las actividades relevantes del acuerdo. Si bien A puede bloquear cualquier decisión, no controla el acuerdo porque necesita el acuerdo ya sea de B o de C. en este ejemplo, A, B y C colectivamente controlan el acuerdo. Sin embargo, hay más de una combinación de partes que puedan acordar para llegar al 75 por ciento de los derechos de voto (i.e., ya sea A y B o A y C). En tal situación, para que sea un acuerdo conjunto, el acuerdo contractual entre las partes necesitaría especificar cuál combinación de las partes es requerida para acordar de manera unánime las decisiones acerca de las actividades relevantes del acuerdo.

Operación conjunta versus negocio conjunto

El IFRS 11 clasifica los acuerdos conjuntos en dos tipos – operaciones conjuntas y negocios conjuntos. El factor clave que distingue entre los dos tipos de acuerdos se basa en los derechos y obligaciones de las partes del acuerdo. En una operación conjunta, las partes del acuerdo conjunto (a las cuales se les refiere como 'operadores conjuntos') tienen derechos a los activos y obligaciones por los pasivos del acuerdo. En contraste, en un negocio conjunto, las partes del acuerdo (a las cuales se les refiere como 'participantes') tienen derechos a los activos netos del acuerdo. El tipo de acuerdo conjunto se vuelve crecientemente importante según el IFRS 11 porque siempre diferirá la contabilidad de los negocios conjuntos y la de las operaciones conjuntas.

Según el IFRS 11, cuando no hay en funcionamiento un vehículo separado, el acuerdo conjunto sería clasificado como operación conjunta porque sin la existencia de tal vehículo, las partes tienen derechos a los activos individuales y obligaciones individuales por los pasivos del acuerdo. Un *vehículo separado* es una estructura financiera identificable por separado, incluyendo las entidades legales o las entidades reconocidas por estatuto, independiente de si esos acuerdos tienen una personalidad legal. Este análisis generalmente es consistente con la aplicación del IAS 31.

Sin embargo, en un cambio en relación con el IAS 31, el acuerdo conjunto que incluye un vehículo legal separado no está impedido para que sea considerado una operación conjunta o un negocio conjunto. Dado que el IFRS 11 da menos énfasis a la forma legal del acuerdo conjunto, el análisis de todos los hechos y circunstancias relevantes puede ser requerido al determinar si el vehículo debe ser considerado por su propio derecho y por consiguiente considerado un negocio conjunto o una operación conjunta.

... un acuerdo conjunto que limita la responsabilidad de las partes necesariamente no señalaría que el acuerdo es un negocio conjunto porque los términos del acuerdo contractual u otros hechos y circunstancias pueden afectar si las partes tienen responsabilidad limitada.

El IFRS 11 proporciona la siguiente orientación sobre los factores a considerar en la identificación de un negocio conjunto:

Forma legal del vehículo separado

Un acuerdo conjunto que es dirigido mediante un vehículo separado puede ofrecerles a los inversionistas ninguna limitación sobre la responsabilidad de las partes de ese acuerdo. Esto señala que el acuerdo conjunto es una operación conjunta. Sin embargo, un acuerdo conjunto que limita la responsabilidad de las partes no necesariamente señalaría que el acuerdo es un negocio conjunto porque los términos del acuerdo contractual u otros hechos y circunstancias pueden afectar si las partes tienen responsabilidad limitada.

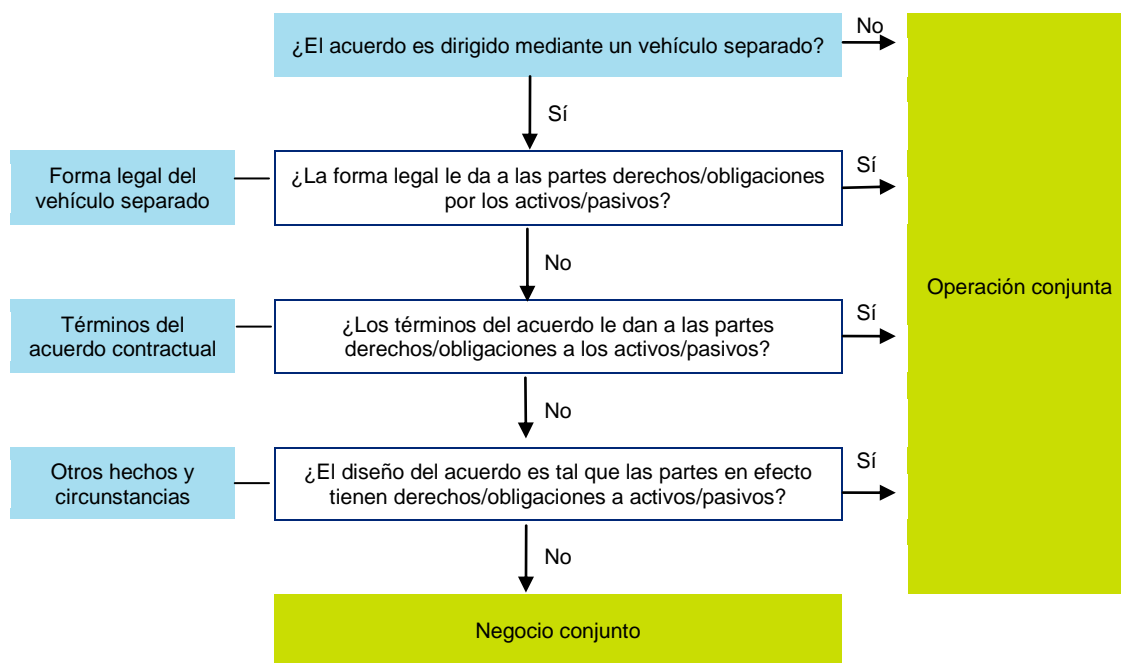
Términos del acuerdo contractual

Los acuerdos contractuales entre las partes del acuerdo conjunto pueden contrarrestar la forma legal del vehículo. Por ejemplo, las partes pueden tener derechos directos a los activos y obligaciones por los pasivos del acuerdo independiente del hecho de que la forma legal del vehículo normalmente protegería a los inversionistas de tener una obligación directa por sus pasivos. Este sería el caso si el acuerdo contractual entre las partes establece que todas las partes del acuerdo son directamente responsables por reclamos de terceros, o establece una participación de los ingresos ordinarios y de los gastos con base en el desempeño relativo de las partes.

Otros hechos y circunstancias

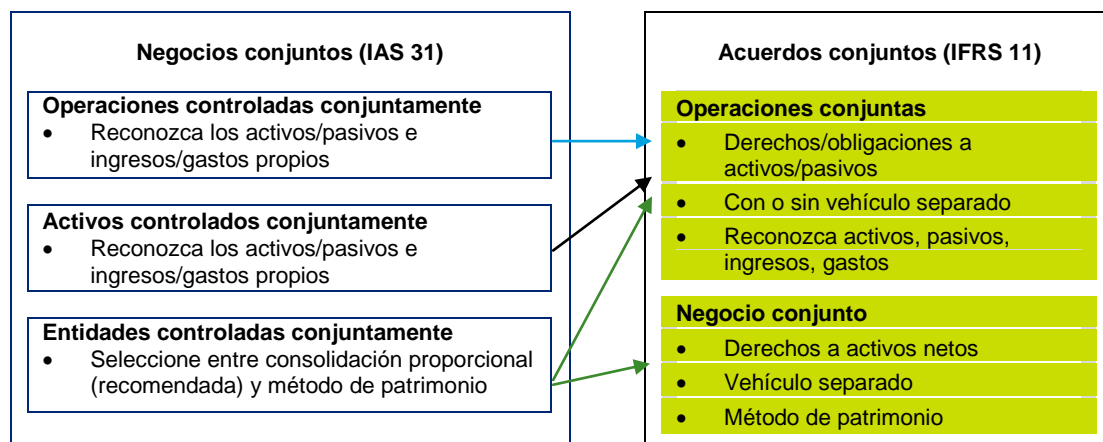
Cuando se usa un vehículo separado y los términos del acuerdo contractual no señalan que el acuerdo conjunto es una operación conjunta, al determinar el tipo de acuerdo las partes deben considerar cualesquiera otros hechos y circunstancias relevantes. Por ejemplo, si se forma un vehículo separado para tener los activos y pasivos del acuerdo conjunto, las partes involucradas tienen derechos a sustancialmente todos los beneficios económicos del acuerdo (e.g., las partes se han comprometido a comprar todo el resultado del acuerdo) y las partes son sustancialmente la única fuente de los flujos de efectivo que contribuyen a las operaciones del acuerdo, esto señala que el acuerdo es una operación conjunta. Sin embargo, si el acuerdo conjunto fue capaz de generar de terceros flujos de efectivo operacionales, esto señalaría que el acuerdo conjunto es un negocio conjunto porque el acuerdo conjunto asumiría los riesgos de demanda, inventario y crédito.

Tal y como se ilustra abajo, se tienen que considerar todos los factores relevantes con el fin de determinar que un acuerdo conjunto satisface la definición de negocio conjunto.



... una parte que tiene un interés en, y controla conjuntamente una entidad incorporada que es usada para tener activos inmobiliarios, puede tener derechos a los activos netos de la entidad o derechos a los activos y obligaciones por los pasivos tenidos en la entidad.

Abajo se establece la aplicación comparativa de esas descripciones a los acuerdos de negocios conjuntos:



En la industria inmobiliaria, una parte puede tener un interés en y controlar conjuntamente un activo inmobiliario mediante un negocio conjunto no incorporado. El acuerdo establecido mediante la entidad legal no incorporada que le permite a las partes tener derechos al activo y obligaciones por los pasivos asociados sería considerado una operación conjunta según el IFRS 11. Esto es consistente con la práctica de contabilidad existente para los negocios conjuntos no incorporados.

Inversamente, una parte que tiene un interés en, y controla conjuntamente una entidad incorporada que es usada para tener activos inmobiliarios, puede tener derechos a los activos netos de la entidad o derechos a los activos y obligaciones por los pasivos tenidos en la entidad. Se puede requerir juicio para determinar si el acuerdo conjunto es un negocio conjunto o una operación conjunta. Si los términos del acuerdo o los otros hechos y circunstancias señalan que las partes tienen derechos a los activos y pasivos por las obligaciones de la entidad incorporada, cada parte contabilizaría su interés como un interés en una operación conjunta aún cuando se usó una entidad legal separada.

Observación

Pueden existir varios acuerdos dentro de un solo vehículo o en un acuerdo maestro de contrato donde las partes tienen diferentes derechos a los activos y obligaciones por los pasivos. Si bien esos acuerdos conjuntos son gobernados según el mismo acuerdo marco, si los derechos y obligaciones de las partes difieren, el tipo de acuerdo conjunto puede diferir.

Por ejemplo, asuma que existe un acuerdo con múltiples partes que tienen un interés de patrimonio en una entidad legal que mantiene un edificio para propósitos de alquiler. A cada parte se le asigna un piso de la edificación y puede usar a su discreción el piso asignado. Los pisos restantes no asignados específicamente a una parte son para propósitos de alquiler, con las utilidades netas compartidas entre las partes con base en sus intereses de patrimonio.

En esta situación, cada parte debe determinar si los derechos y obligaciones relacionados con su interés directo (i.e., interés en un piso individual) difieren de los relacionados con la porción restante de la edificación excluyendo los pisos asignados a cada parte individualmente.

El siguiente ejemplo es adaptado del ejemplo 2 del IFRS 11:

Hechos

Las compañías inmobiliarias A y B (colectivamente, las partes) establecen un vehículo separado (entidad X) con el propósito de adquirir y operar un centro comercial. El acuerdo contractual entre las partes establece control conjunto de las actividades que son realizadas en la entidad X. La principal característica de la forma legal de la entidad X es que la entidad, no las partes, tiene derechos a los activos, y obligaciones por los pasivos, relacionados con el acuerdo. Esas actividades incluyen el alquiler de las unidades minoristas, administrar el parqueadero, mantener el centro y su equipo, tal como ascensores, y construir la reputación y la base de clientes para el centro como un todo. Los términos del acuerdo contractual son tales que:

- la entidad X posee el centro comercial. El acuerdo contractual no especifica que las partes tengan derechos al centro comercial;

El IFRS 11 requiere el uso de la contabilidad del método de patrimonio para los intereses en negocios conjuntos.

- b) las partes tienen el derecho a vender o pignorar sus intereses en la entidad X;
- c) cada parte recibe una participación de los ingresos provenientes de la operación del centro comercial (que son los ingresos por alquiler netos de los costos de operación) de acuerdo con su interés en la entidad X.

Conclusión

El acuerdo conjunto es llevado a cabo mediante un vehículo separado cuya forma legal causa que el vehículo separado sea considerado por su propio derecho (i.e., los activos y pasivos tenidos en el vehículo separado son los activos y pasivos del vehículo separado y no los activos y pasivos de las partes). Los términos del acuerdo contractual no especifican que las partes tengan derechos a los activos, u obligaciones por los pasivos, relacionados con el acuerdo. En lugar de ello, los términos del acuerdo contractual establecen que las partes tienen derechos a los activos netos de la entidad X.

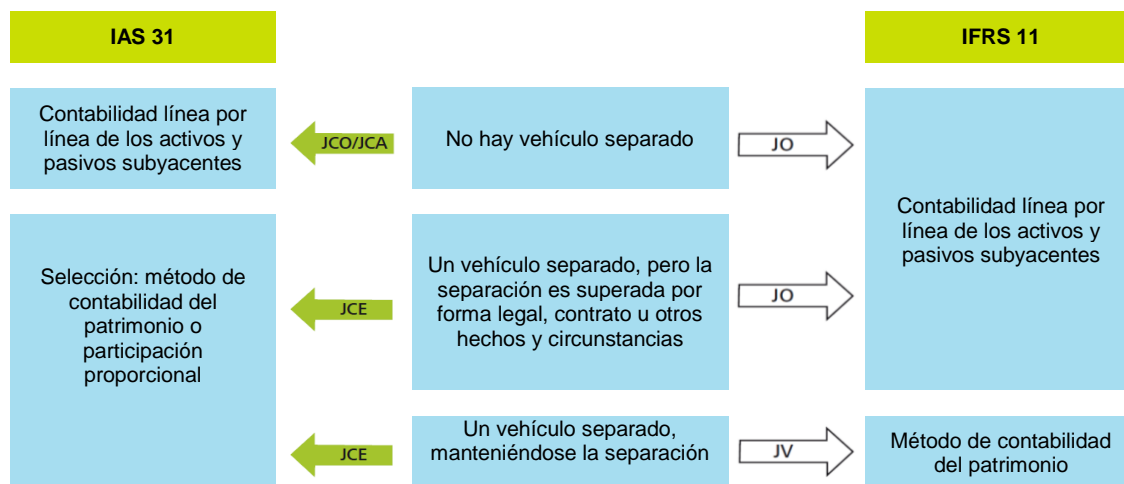
Con esta base, no hay otros hechos y circunstancias que señalen que las partes tienen derechos a sustancialmente todos los beneficios económicos de los activos relacionados con el acuerdo, y que las partes tienen una obligación por los pasivos relacionados con el acuerdo. El acuerdo conjunto es un negocio conjunto. A y B reconocen como inversiones sus derechos a los activos netos de la entidad X y los contabilizan usando el método de contabilidad del patrimonio.

Sin embargo, un cambio en ciertos hechos puede resultar en una conclusión diferente. Por ejemplo, asúmase que el acuerdo contractual entre las compañías A y B establece que las partes tienen derechos a todos los activos necesarios para realizar las actividades del acuerdo y que las partes son responsables con relación a las deudas, pasivos u obligaciones de la entidad X. Si la entidad no es capaz de pagar cualquiera de sus deudas u otros pasivos o de descargar sus obligaciones para con terceros, el pasivo de las compañías A y B para con cualquier tercero no estará limitado a la cantidad no pagada de la contribución de capital de esa compañía. En esta situación, las partes pueden concluir que los términos del acuerdo contractual resultan en que las partes tienen derechos a los activos y obligaciones por los pasivos de la entidad X. Sin embargo, se necesitará considerar todos los hechos y circunstancias.

Contabilidad

Uno de los efectos más importantes del nuevo estándar se relaciona con la contabilidad de los acuerdos conjuntos. Si bien la contabilidad de las operaciones conjuntas permanece similar a la prescrita según el IAS 31, de manera que el operador conjunto contabiliza su participación de los activos, pasivos, ingresos ordinarios y gastos sobre una base de línea por línea de acuerdo con los IFRS que sean aplicables, ha sido eliminada la selección de contabilidad de la consolidación proporcional para los negocios conjuntos según el IAS 31. El IFRS 11 requiere el uso del método de contabilidad del patrimonio para los intereses en negocios conjuntos. Este cambio afectará muchas compañías en la industria inmobiliaria, por ejemplo, los centros comerciales poseídos conjuntamente actualmente tratados como entidades controladas conjuntamente y consolidados proporcionalmente tendrán que ser contabilizados usando el método de patrimonio si se clasifican como negocios conjuntos según el IFRS 11.

La siguiente gráfica ilustra las diferencias entre la clasificación del acuerdo conjunto y los modelos de contabilidad del IAS 31 existente y del IFRS emitido recientemente:



Clave:

JCO/JCA: operación controlada conjuntamente / activo controlado conjuntamente [Jointly controlled operation / jointly controlled asset]

JCE: entidad controlada conjuntamente [Jointly controlled entity]

JO: operación conjunta [Joint operation]

JV: negocio conjunto [Joint venture]

Las entidades inmobiliarias que previamente hayan contabilizado sus intereses en entidades controladas conjuntamente usando la consolidación proporcional necesitarán volver a valorar la clasificación y la contabilidad de esos intereses que se clasifiquen como negocios conjuntos según el IFRS 11.

Las entidades inmobiliarias que previamente hayan contabilizado sus intereses en entidades controladas conjuntamente usando la consolidación proporcional necesitarán volver a valorar la clasificación y la contabilidad de esos intereses que se clasifiquen como negocios conjuntos según el IFRS 11. Las entidades que cambien de la consolidación proporcional al método de contabilidad del patrimonio presentarán un solo saldo de inversión neta y un solo resultado en comparación con la presentación línea por línea. Por consiguiente, los ingresos ordinarios y los gastos disminuirán dado que los participantes no presentarán su participación de los ingresos ordinarios y de los gastos de los negocios conjuntos como parte de sus propios ingresos ordinarios y gastos. Adicionalmente, los activos tangibles e intangibles y los pasivos serán reducidos dado que la presentación por línea de la participación en los activos tangibles, activos intangibles, otros activos y pasivos es reemplazada por una sola cantidad de la inversión neta.

También, la eliminación de la opción para aplicar la consolidación proporcional afectará los negocios conjuntos que estén en una posición neta de pasivo. Según el método de contabilidad del patrimonio, si la participación que el inversionista tiene en las pérdidas acumuladas del negocio conjunto excede su interés en el negocio conjunto, entonces a menos que haya una obligación legal o constructiva para financiar el déficit, el inversionista discontinúa el reconocimiento de su participación en las pérdidas futuras. Según la consolidación proporcional, el inversionista continuaría reconociendo en utilidad o pérdida su participación de las pérdidas.

Ejemplo:

- En enero 2010 se estableció un negocio conjunto entre las partes A y B con activos netos de UM 200m.
- Cada parte tiene un 50 por ciento de interés en los activos netos del negocio conjunto y ninguna parte tiene obligación para financiar el negocio conjunto si entra en una posición déficit.
- En 2010, el negocio conjunto incurrió en una pérdida de UM (100m), con los activos netos reducidos a UM 100m.
- En 2011, el negocio conjunto incurrió en una pérdida de UM (150m), resultando en pasivos netos de UM (50m).
- En 2012, el negocio conjunto incurrió en una pérdida de UM (200m), con los pasivos netos incrementándose hasta UM (250m).
- Las partes escogen aplicar la consolidación proporcional a su interés en el negocio conjunto según el IAS 31.

Lo siguiente ilustra el efecto que en el estado financiero tiene cambiar de la aplicación de la consolidación proporcional a la aplicación del método de contabilidad del patrimonio.

Consolidación proporcional

La participación que cada participante tiene en los resultados del negocio conjunto sería reconocida sobre una base de línea por línea tal y como sigue:

| | 2010 | 2011 | 2012 |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Utilidad y pérdida | Pérdida de UM 50m. | Pérdida de UM 75 m. | Pérdida de UM 100m. |
| Estado de posición financiera | Activos netos de UM 50m. | Pasivos netos de UM 25m. | Pasivos netos de UM 125m. |

Método de contabilidad del patrimonio

La participación que cada participante tiene en los resultados sería reconocida en una sola línea tal y como sigue

| | 2010 | 2011 | 2012 |
|-------------------------------|----------------------|---------------------|----------------|
| Utilidad y pérdida | Pérdida de UM 50m. | Pérdida de UM 50 m. | N/A |
| Estado de posición financiera | Inversión de UM 50m. | Inversión cero. | Inversión cero |

Al aplicar el método de contabilidad del patrimonio, si el negocio conjunto retornara a rentabilidad, cada parte comenzaría reconociendo su participación de las utilidades solamente después que su participación de las utilidades es igual a la participación de las pérdidas no reconocidas.

Hay una serie de otras consecuencias de contabilidad cuando se aplica el método de contabilidad del patrimonio más que la consolidación proporcional. Por ejemplo:

- Según el método de contabilidad del patrimonio, la eliminación de las transacciones entre el inversionista y el negocio conjunto a menudo está limitada a las utilidades no realizadas, mientras que todas esas transacciones se eliminan usando la consolidación proporcional (en la extensión del interés que el participante tiene en el negocio conjunto).
- Las cantidades que un participante le adeuda al negocio conjunto, y viceversa, no se eliminan según el método de contabilidad del patrimonio, mientras que esas cantidades se eliminan usando la consolidación proporcional (en la extensión del interés que el participante tiene en el negocio conjunto).

La entidad debe revelar información acerca de los juicios y supuestos importantes que haya hecho en la determinación de si tiene control, control conjunto o influencia importante, y sobre el tipo de acuerdo conjunto cuando el acuerdo haya sido estructurado mediante un vehículo separado.

Observación

La entidad que cambia del método de contabilidad del patrimonio a la contabilidad línea-por-línea de los activos y pasivos subyacentes necesitará identificar y reconocer los activos que controla y los pasivos por los cuales tiene obligaciones. Este proceso puede ser desafiante y consumir tiempo. Por ejemplo, asuma que se establece un acuerdo conjunto en el cual dos partes comparten una porción específica de las propiedades subsiguiente al desarrollo. las partes acuerdan participar de los retornos del proyecto, donde una parte recibe los retornos de la porción comercial de la propiedad mientras que la otra parte recibe los retornos de la porción residencial de la propiedad. La determinación de la separación de los activos y pasivos a menudo requerirá una revisión detallada de los términos del contrato.

Comparativos

El IFRS 11 es efectivo para los períodos anuales que comiencen en o después 1 enero 2013. Si la adopción del IFRS 11 requiere un cambio en la contabilidad, el período comparativo requerirá re-emisión. Este sería el caso en dos circunstancias:

| Antes (IAS 31) | Después (IFRS 11) | Al comienzo del primer período comparativo |
|---|--------------------|--|
| Entidad controlada conjuntamente Método de contabilidad del patrimonio | Operación conjunta | <ol style="list-style-type: none"> 1. Des-reconozca la inversión según el método de patrimonio 2. Reconozca los activos (incluyendo plusvalía) y pasivos 3. Si los activos netos reconocidos < inversión según el método de patrimonio --> reduzca la plusvalía (si la hay) con cualquier exceso contra ganancias retenidas 4. Si los activos netos reconocidos > inversión según el método del patrimonio --> diferencia contra ganancias retenidas |
| Entidad controlada conjuntamente Método de consolidación proporcional | Negocio conjunto | <ol style="list-style-type: none"> 1. Des-reconozca los activos (incluyendo plusvalía) y pasivos 2. Reconozca la inversión según el método de patrimonio 3. Realice prueba de pérdida por deterioro en el saldo de apertura de la inversión y la pérdida por deterioro, si la hay, reconocida como ajuste a ganancias retenidas |

Revelaciones

El IFRS 12 proporciona requerimientos de revelación para los intereses que la entidad tiene en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y entidades estructuradas no consolidadas. El objetivo del IFRS 12 es requerir revelación que le ayude a los usuarios de los estados financieros a evaluar:

- la naturaleza de, y los riesgos asociados con, los intereses que la entidad tiene en otras entidades; y
- el efecto de esos intereses en la posición financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la entidad.

La entidad que tiene un interés en una o más entidades debe revelar lo siguiente:

- Juicios y supuestos importantes: la entidad debe revelar información acerca de los juicios y supuestos importantes que haya hecho en la determinación de si tiene control, control conjunto o influencia importante, y sobre el tipo de acuerdo conjunto cuando el acuerdo haya sido estructurado mediante un vehículo separado.
- Intereses en acuerdos conjuntos (y asociadas): la entidad debe revelar información acerca de la naturaleza, extensión y efectos financieros de sus intereses en acuerdos conjuntos, incluyendo información acerca de las relaciones contractuales con las otras partes de los acuerdos conjuntos. la entidad también debe revelar la naturaleza de, y los cambios en, los riesgos asociados con sus intereses en acuerdos conjuntos.

El IFRS 12 requiere que para cada interés material, la información sería proporcionada por separado. Sin embargo, también permite la agregación de alguna información dentro de cada clase de entidad, en la extensión en que el nivel de detalle suministrado mediante las revelaciones satisfaga las necesidades de los usuarios de los estados financieros pero no resulte en detalle excesivo. Resalta que cuando se considere el nivel de agregación se debe prestar consideración a la información tanto cualitativa como cuantitativa acerca de los riesgos y retornos de cada entidad.

Observación

La revelación requerida de los juicios y supuestos por los intereses en el acuerdo conjunto y en las asociadas se basa en los requerimientos existentes según el párrafo 122 del IAS 1 *Presentación de estados financieros*. El uso incrementado que el juicio hace el IFRS 11 puede trasladarse en revelaciones significativamente incrementadas en relación con los acuerdos conjuntos según el IFRS 12. Las entidades necesitarán cotejar la información requerida para cada acuerdo conjunto y determinar el nivel apropiado de agregación de la información de manera tal que las revelaciones no sean excesivas pero todavía les proporcionen a los usuarios la información necesaria.

Otras consideraciones

- **Sistemas internos de información:** las entidades inmobiliarias pueden necesitar revisar sus sistemas internos de información para determinar si hay necesidad de modificar sus sistemas y procesos internos para obtener la información necesaria para cumplir con los nuevos requerimientos de revelación.
- **Desempeño:** las entidades inmobiliarias deben considerar las implicaciones que el cambio en la presentación de los resultados financieros tiene en los indicadores clave de desempeño (e.g., ratios de apalancamiento, ratios de margen bruto, ratios de retorno sobre los activos), acuerdos de pago de deuda, contratos existentes (e.g., acuerdos de pago, acuerdos de remuneración) y revelaciones regulatorias.
- **Información del segmento:** las entidades inmobiliarias que se muevan de la consolidación proporcional al método de contabilidad del patrimonio deben considerar el efecto del IFRS 11 en la presentación de reportes internos de la administración y la manera como la administración percibe los negocios y toma decisiones estratégicas y de operación. El IFRS 8 *Segmentos de operación* requiere la revelación de la información del segmento con la misma base que es proporcionada al tomador de decisiones de operación jefe (CODM*). Si al CODM se le presenta información preparada usando consolidación proporcional, esa es la base que continuaría siendo presentada en la información del segmento pero necesitaría ser conciliada con los estados financieros primarios.
- **Contratos nuevos y existentes:** las entidades inmobiliarias necesitarán considerar los efectos del IFRS 10 cuando negocien nuevos acuerdos contractuales y modifiquen los acuerdos existentes.
- **Consecuencias tributarias:** los impactos en las conclusiones de la consolidación y la presentación de los acuerdos conjuntos pueden presentar la utilidad (pérdida) antes de impuestos, incluyendo el impacto del IFRS 11 en la presentación de un elemento antes o después de impuestos. Las entidades también necesitarán considerar si hay cualesquiera implicaciones tributarias adicionales derivadas de la adopción del IFRS 11.
- **Otros cambios a la política de contabilidad:** las entidades inmobiliarias deben considerar si hay políticas de contabilidad que ya no se requiere sean reveladas como resultado de la adopción.

Esta es una traducción al español de la versión oficial en inglés de **IFRS industry insights – September 2011 – The new joint arrangements standard – insights for the real state industry**, publicado por Deloitte LLP (UK) – 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 hace referencia, individual o conjuntamente, a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad del Reino Unido no cotizada limitada mediante garantía y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad con personalidad jurídica propia e independiente. Consulte la página www.deloitte.com/about si desea obtener una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte presta servicios de auditoría, tributación, consultoría y asesoramiento financiero a clientes públicos y privados en un amplio espectro de sectores. Con una red de firmas miembro interconectadas a escala global extendida por 150 países, Deloitte aporta las mejores capacidades y unos amplios conocimientos expertos a escala local que ayudan a sus clientes a tener éxito allí donde operan. Los 182.000 profesionales de Deloitte están comprometidos para convertirse en modelo de excelencia.

Esta publicación contiene exclusivamente información de carácter general, y ni Deloitte Touche Tohmatsu Limited, ni sus firmas miembro o entidades asociadas (conjuntamente, la "Red Deloitte"), pretenden, por medio de esta publicación, prestar servicios o asesoramiento profesionales. Antes de tomar cualquier decisión o adaptar cualquier medida que pueda afectar a su situación financiera o a su negocio, debe consultar a un asesor profesional cualificado. Ninguna entidad de la Red Deloitte se hace responsable de las pérdidas sufridas por cualquier persona que actúe basándose en esta publicación.

© 2011 Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

* CODM = chief operation decision maker = tomador de decisiones de operación jefe (N del t).