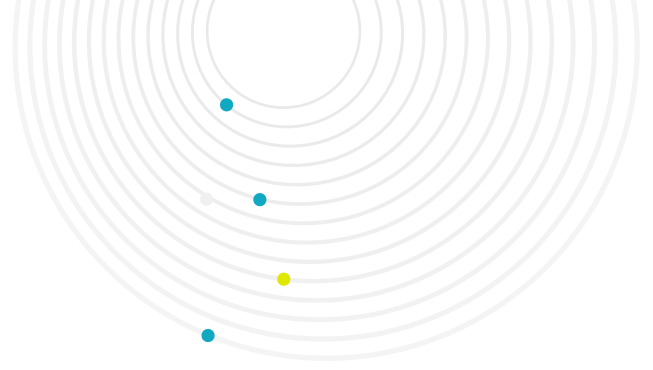




EMPRESAS

GUIA
**GESTIÓN INMOBILIARIA
PARA EMPRESAS**

| Empresas SURA



A partir de entender las nuevas dinámicas de las personas y las empresas y su relación con el mercado inmobiliario, **desde SURA hemos encontrado diferentes tendencias inmobiliarias, a partir de un análisis exploratorio y un observatorio de tendencias**, que habilitan conversaciones y análisis diferentes desde la relación empresa-inmueble.

Estos inmuebles pueden ser tanto oficinas administrativas, como **bodegas, plantas de producción, talleres, locales comerciales**, entre otros espacios necesarios para la operación de una empresa.

Dentro de este análisis, enfocado en todas las aristas del sector inmobiliario, existen dos principales tendencias que generan preguntas que pueden impactar la sostenibilidad y futuro de las empresas de cualquier sector.

RESIGNIFICACIÓN DE LA TENENCIA: OTRAS MANERAS DE CONCEBIR LOS INMUEBLES

Las personas y empresas han cambiado su percepción de lo material y valoran más la posibilidad de acceder a los inmuebles como un servicio, en lugar de un bien y les permite tomar decisiones según sus necesidades y deseos.

A partir de estos cambios, crece cada vez más un actor en el mercado, llamados los **Megapropietarios**, que no son más que grandes fondos inversionistas dueños y operadores y, que además empiezan a concentrar la oferta inmobiliaria de las ciudades.



Los Megapropietarios alivian la falta de liquidez de las empresas durante momentos de crisis, comprando sus activos para ofrecerlos en arriendo en conjunto con modelos flexibles en los contratos.

Esto hace que algunas empresas estén saliendo de sus activos inmobiliarios para invertir el capital en el core de su negocio.

Basado en lo anterior proponemos entender con mayor profundidad los impactos que se generan al tomar la decisión entre comprar y arrendar un inmueble para la operación del negocio. Por esto es importante profundizar en las siguientes preguntas.

A. ¿cuáles son los gastos asociados a la compra Y el arrendamiento de un inmueble?

COMPRA



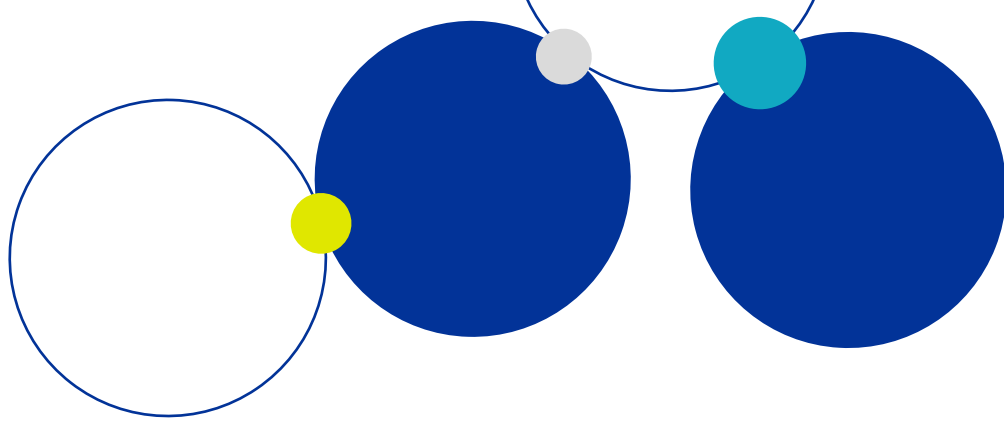
Gastos financieros:

Intereses generados por la cuota del crédito en caso tal de hacer la compra vía endeudamiento. Las tasas generalmente son bajas en relación con otras líneas de crédito y varían en función del nivel de riesgo del inmueble y el deudor y, la política monetaria vigente que adopte el banco de la república. Es importante aclarar que el abono al capital del crédito si bien no se considera un gasto contablemente, afecta el flujo de caja al hacer parte de la cuota del crédito.



Gastos de escrituración y registro:

Hace referencia a los impuestos y gastos generados por transferir la propiedad de un bien. En Colombia, para el comprador, este gasto está alrededor del 1.94% del valor comercial o valor registrado en la transferencia del título.



Prediales:

Hace referencia al impuesto municipal que se paga periódicamente por la propiedad de un inmueble y varía según el estatuto tributario de cada municipio y las tasas asignadas por ubicación y tipo de inmueble. Se paga como un porcentaje del valor catastral del inmueble. **Normalmente puede estar en un rango entre el 0.5% y el 1.5% del avalúo catastral**, sin embargo, en algunos casos puede salirse de dicho rango.

Depreciación:

Este es un gasto que reconoce el desgaste que sufre el activo inmobiliario desde el momento de la adquisición. Para el caso de los inmuebles solo se deprecia el valor asignado a las edificaciones construidas y no a los terrenos, los cuales no se deprecian. El tiempo de vida útil que se le asignan normalmente a este tipo de activos depende del tiempo de utilización esperado, referencia de mercado en información gremial como la Lonja Inmobiliaria o el tiempo que pueda establecer un perito evaluador que se haga previo a la compra del inmueble. **Este gasto no representa una salida de caja.**

Administración:

Representa el gasto por administración de la copropiedad donde se encuentre el inmueble, siempre y cuando haga parte de un reglamento de propiedad horizontal.

ARRIENDO



Canon de arrendamiento:

Hace referencia al valor pactado con el arrendador durante la vigencia del contrato, por el derecho a usar el inmueble.



Administración:

Dependiendo de la negociación, lo puede pagar el inquilino siempre y cuando el inmueble esté dentro de una copropiedad.



B. En caso de compra con deuda, ¿cuáles son las diferencias entre un crédito hipotecario y un leasing inmobiliario?

Si bien ambos son mecanismos para financiación de un inmueble y tienen características similares como el tipo de amortización y tipo de cuota, difieren en algunas características:

Leasing inmobiliario:

- Se considera un arrendamiento financiero donde el arrendamiento que se paga corresponde a la cuota de la deuda (capital e intereses)
- El título del inmueble está a nombre de la entidad financiera durante el período de amortización hasta que se ejerza la opción de compra.
- La entidad financiera otorga la opción de compra del inmueble al final del contrato como un porcentaje sobre el valor inicial y es sobre este valor que se hace la escrituración.
- No ha constitución de hipoteca ya que el inmueble es de la entidad financiera.

Crédito hipotecario tradicional:

- La escrituración se hace a nombre de la empresa desde el momento inicial del crédito
- Se constituye una hipoteca de primer grado a favor de la entidad financiera.



Si bien las dos figuras tienen diferencias en su concepción jurídica, ambas estructuras son muy similares desde un punto de vista tributario y fiscal, y en la manera de contabilizar el inmueble.

C. Diferencias entre comprar y arrendar desde los 3 estados financieros

Asumiendo que, para la decisión de compra de un inmueble no se tienen los recursos completos y es necesario acudir a endeudamiento, se hace el siguiente comparativo del impacto, ventajas y desventajas en los estados financieros entre comprar y arrendar:



ESTADO DE RESULTADOS

COMPRA	ARRIENDO
Aumento en los gastos por depreciación de la compañía	Aumento únicamente en los gastos por arrendamiento
Aumento en los gastos financieros de la compañía	Mayor indicador de rentabilidad sobre el capital empleado (ROCE). Se mide como Utilidad operacional sobre el capital empleado (suman los activos como inmuebles)



FLUJO DE CAJA

COMPRA	ARRIENDO
Mayor inversión inicial por la adquisición del inmueble	Mayor flujo de caja inicial
Mayor pago por servir la deuda (cuota del crédito) entre intereses y abono a capital	Menor pago por gasto de arrendamiento
Mayor flujo de caja una vez amortizada la deuda (largo plazo)	Menor flujo de caja por el gasto de arrendamiento en el largo plazo

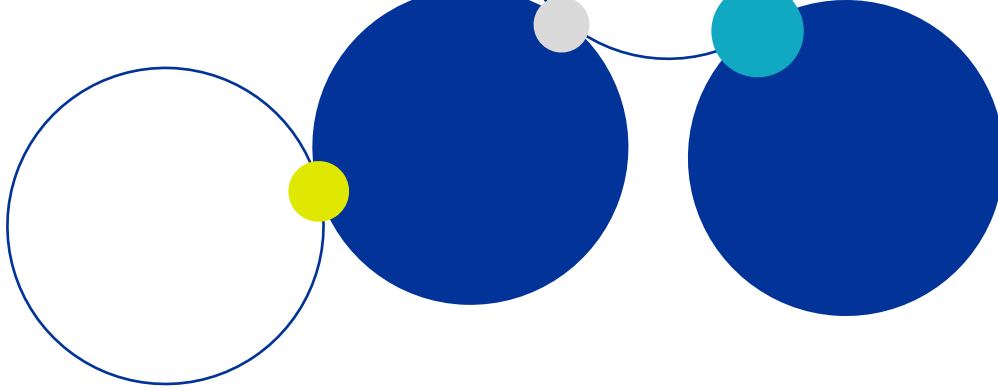


BALANCE GENERAL

COMPRA	ARRIENDO
Mayor capital empleado (total activos)	Menor capital empleado
Mayor capital invertido (capital activo en circulación)	Estructura de capital menos pasiva que genera mayor capacidad de endeudamiento para inversiones en el core de negocio

Aunque **desde un punto de vista de impactos en los estados financieros e indicadores de rentabilidad** puede ser más favorable el arrendamiento que la compra con deuda, es importante tener en cuenta que, **desde una mirada de riesgo e inversión, la adquisición de activos inmobiliarios** presenta bondades adicionales que pueden no verse reflejados dentro de los estados financieros:

- Los gastos por depreciación del activo no representan una salida de caja real en el tiempo, lo que puede favorecer la base gravable para el pago del impuesto de renta.
- Comprar un inmueble representa poseer un activo el cual siempre tendrá un valor residual, por más que en el balance tienda a depreciarse contablemente.



c. Históricamente ha existido una correlación entre la **valorización de los inmuebles y el crecimiento económico de los países**, por lo que invertir en activos inmobiliarios puede considerarse como inversión al largo plazo sin perder el valor del dinero en el tiempo.

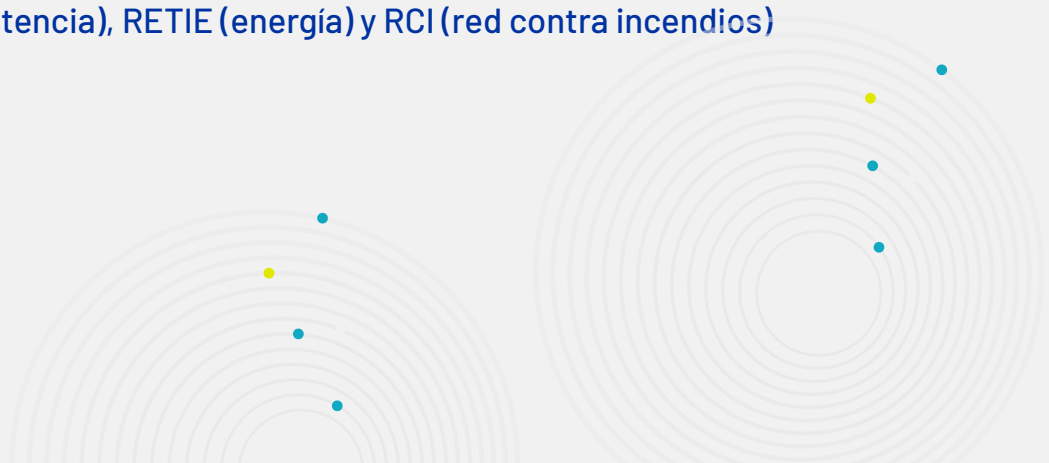
d. Que el inmueble o uno de los inmuebles más estratégicos para la operación y ventas de la compañía por su ubicación o algún otro factor sea arrendado, **puede generar un riesgo adicional para la empresa por la posibilidad de perder dicha ubicación ante una eventual terminación del contrato por parte del arrendador.**



D. En caso de arrendamiento, qué se debe cuidar en un contrato

Dentro del análisis que debe hacer una empresa sobre la búsqueda de un inmueble (**oficina, local comercial, bodega, entre otros**), se deben considerar los siguientes aspectos generales del inmueble:

- Que el uso del suelo sea acorde a la actividad a realizar, teniendo en cuenta emisiones y vertimientos.
- El inmueble no tenga ningún tipo de problema jurídico.
- Cumplimiento de normas técnicas, como por ejemplo NSR (sismoresistencia), RETIE (energía) y RCI (red contra incendios)



Adicional a esto, **existen 3 aspectos básicos del contrato** que se deben cuidar y buscar un equilibrio dependiendo de la expectativa y la certeza que se tenga sobre la continuidad en dicho inmueble:

a. Canon inicial e incrementos

Este **es uno de los aspectos fundamentales en toda negociación de un contrato de arrendamiento**, donde se debe analizar si el precio es justo, tomando como referencia las condiciones que tenga el espacio, su ubicación y el estrato. Una práctica recomendada es comparar el valor por metro cuadrado con referencia a inmuebles cercanos o parecidos. Otra manera de referenciarse es a través de la relación entre el canon mensual y el avalúo comercial del inmueble (si se tiene). **Este indicador se conoce como rental rate y normalmente se encuentra en un rango entre el 0.6% y el 0.85% para oficinas o inclusive hasta un 1% para locales comerciales.**

El incremento que se pacte en el contrato también se debe cuidar, de manera que el contrato siga estando a un valor de mercado y no represente incrementos desbordados. Una buena práctica es atar los crecimientos desde el contrato a algún índice macroeconómico del país como IPC o el IPC más algunos puntos porcentuales adicionales (máximo 2%)

b. Duración del contrato

Generalmente se suele pactar una duración inicial de obligatorio cumplimiento por parte del arrendatario. Lo que significaría que el inquilino no podrá terminar el contrato durante este período a no ser que se pague una indemnización al arrendador (en caso de haberse pactado).

Este aspecto es tan importante como el canon y pactar una duración larga o corta tiene sus ventajas y desventajas, dependiendo del nivel de certeza que tenga la empresa sobre su continuidad en dicho inmueble:

I. Corta duración:

Ideal para empresas nuevas, modelo de negocios nuevos dentro de una empresa, apuestas a nuevos mercados o cualquier otro aspecto en el que se tenga un nivel bajo de certeza sobre su éxito.

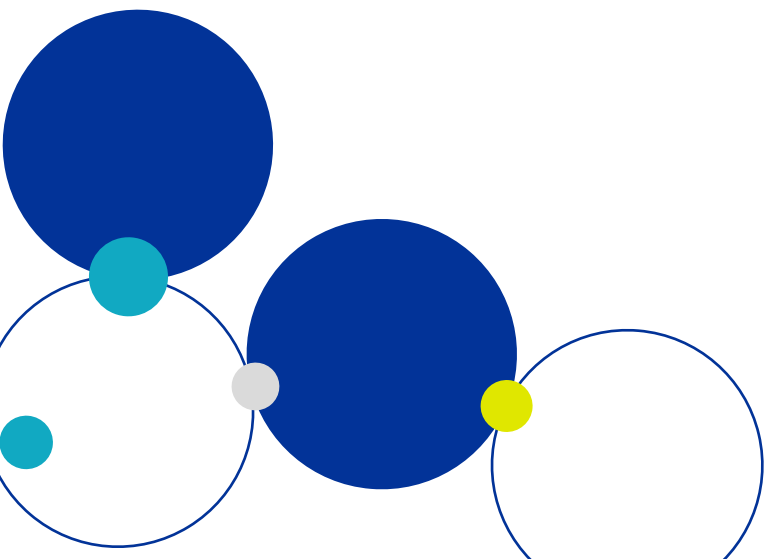
La principal ventaja en estos casos es la oportunidad de disolver el contrato con mayor rapidez una vez culminado el período o con la posibilidad de disolverse a un costo menor que en una duración alta.

Por el otro lado, generalmente estos contratos representan un canon más alto de lo normal, dado que el arrendador al no tener una certeza de tener el inmueble ocupado por un período largo de tiempo intenta compensar esa incertidumbre con un mayor ingreso.

ii. Larga duración:

ideal para empresas con mayor trayectoria, con modelos de negocio probados y que la ampliación o cambios de inmueble respondan a una necesidad de la empresa (como por ejemplo crecimiento de empleados) **o una necesidad del mercado** (baja oferta de su producto en alguna zona de la ciudad); es decir, que se tenga más certeza sobre su continuidad en el inmueble.

Como principal ventaja está la posibilidad de negociar mejores cánones junto con sus incrementos, que le de seguridad a la empresa de tener mayor control sobre sus gastos. Sin embargo, puede representar un riesgo mayor de tener un gasto grande ante alguna eventualidad que obligue a la empresa entregar el inmueble antes de que se cumpla el contrato.



C. Cláusulas de salida

Estas son indemnizaciones que se pactan en los contratos que generalmente van en ambas vías, en caso tal de que una de las partes decida dar por terminado el contrato antes de que transcurra el tiempo pactado. Lo ideal desde el punto de vista del inquilino, es pactar una posibilidad de resolución del contrato en cualquier momento sin ningún tipo de indemnización, o una indemnización de bajo monto representado en un número pequeño de cánones de arrendamiento. Sin embargo, se debe tener en cuenta que, en muchas ocasiones, quien tienen el mayor poder de negociación son los arrendadores, que al tratarse fondos inmobiliarios grandes (Megapropietarios) que pueden no ceder en estas condiciones, dado que su endeudamiento está respaldado en los contratos de arrendamiento firmados.

En conclusión, es muy importante para la empresa tener una noción de la certeza o incertidumbre sobre el tiempo que utilizará el inmueble, para buscar las condiciones que más le convengan para su negocio, dado que el arrendador siempre buscará equilibrar el contrato moviendo con alguno de estas 3 variables.

Como otros puntos para tener en cuenta, debe quedar claro y explícito en los contratos, sin que esté abierto a interpretaciones, otros conceptos como:

- A.** Responsabilidades de cada una de las partes (mantenimiento, administración, cuotas extraordinarias, entre otros)
- B.** Posibilidad de ceder o subarrendar el inmueble
- C.** Condiciones del inmueble en el momento de la entrega una vez terminado el contrato
- D.** Tiempo para hacer el pre-aviso de la renovación del contrato o terminación anticipada
- E.** Tipo de renovación del contrato (automática o por mutuo acuerdo)
- F.** Cláusula penal, recomendable que sea aplicable en ambas vías y máximo 3 cánones



E. ¿Qué efectos tributarios hay asociados a la compra con crédito hipotecario, leasing y arrendamiento?

IVA:

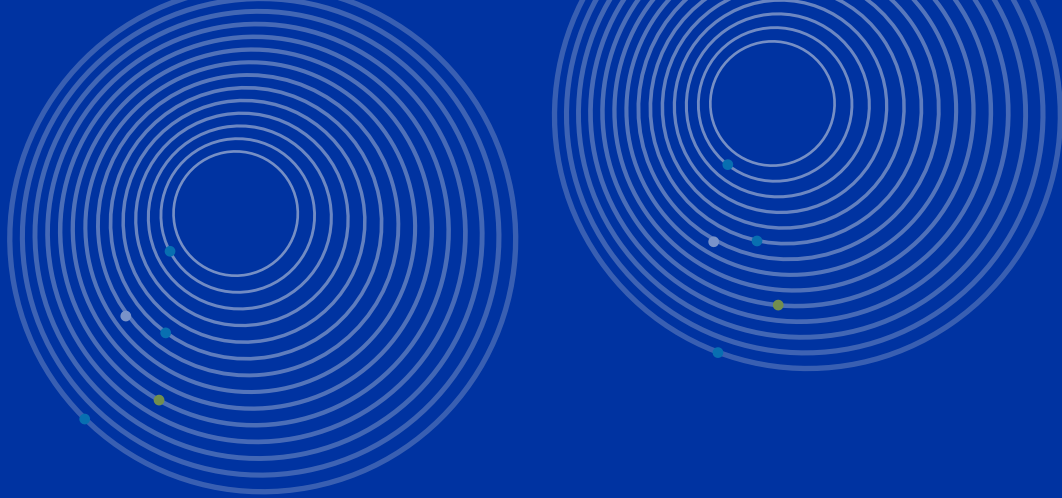
- **Crédito hipotecario y leasing:** el IVA de las mejoras que se hagan en el inmueble son descontables siempre y cuando tributariamente, este se considere un bien de capital. Es decir, bienes que participan permanente y directamente en la actividad productora de renta
- **Arrendamiento:** el IVA del gasto por arrendamiento es descontable en el impuesto a las ventas

DEPRECIACIÓN DEL ACTIVO

- **Crédito hipotecario:** para efectos fiscales, se considera como período de depreciación desde la adquisición del activo, el tiempo mayor que haya entre la depreciación contable y 45 años. Las revaluaciones contables, no afectan la depreciación y el valor fiscal del inmueble
- **Leasing:** la depreciación durará el mismo tiempo que dure el contrato, lo que hace que pueda tener una depreciación más acelerada que un crédito hipotecario, lo que generará un menor pago de impuestos durante la vigencia del leasing.

Vale la pena anotar, que para el caso del leasing y del crédito hipotecario, cada año se puede reajustar fiscalmente el valor del inmueble, máximo el porcentaje que sea fijado por el gobierno y será decisión de la empresa acogerse o no a esta revaluación fiscal.

- **Arrendamiento:** no hay depreciación al no haber propiedad del bien. Sin embargo, hay una deducción fiscal por el pago del canon de arrendamiento



VALOR PATRIMONIAL

- **Crédito hipotecario y leasing:** para estos casos, el inmueble representa un mayor valor del activo y del pasivo de la compañía, lo que, si bien hoy no tiene efectos fiscales, ante una eventual reforma tributaria donde se adicione algún impuesto al patrimonio, esto generaría un mayor pago de impuestos.
- **Arrendamiento:** no hay activo o pasivo asociado



VENTA DEL INMUEBLE

- **Crédito hipotecario y leasing:** para efectos fiscales el valor de venta debe ser como mínimo el 85% del valor comercial del bien. Para definir el costo fiscal del inmueble, se puede tomar el mayor valor entre el costo neto de adquisición (con depreciación) o el avalúo catastral. Sin embargo, si se toma la opción de hacerse a través de avalúo catastral, se debe declarar por este valor en el año previo a la venta. Es por esto, por lo que es importante tener claro un panorama de que se pretende hacer con el inmueble, tanto para hacer el ajuste del costo fiscal y para acogerse o no al reajuste del valor del inmueble avalado cada año por el gobierno.
- **Arrendamiento:** no hay activo para vender



F. ¿Cómo se puede contabilizar el valor del inmueble y cuáles son las implicaciones de cada método?

A continuación, se describen las ventajas y desventajas para la contabilización de los bienes inmuebles, dependiendo de la política contable adoptada:

a. Valorar periódicamente (con revalorización)

VENTAJAS	DESVENTAJAS
<ul style="list-style-type: none">• Los activos se presentan a valor razonable, permitiendo reflejar una información más fiable	<ul style="list-style-type: none">• Requiere establecer los valores de mercado de los bienes inmuebles a través de avalúos técnicos o valores de referencia del sector inmobiliario de forma periódica (entre tres (3) a cinco (5) años), lo que resulta costoso y una alta inversión de tiempo.• Requiere de la parametrización de los sistemas de información contable para controlar los cambios a través del tiempo producto de las nuevas mediciones de los activos.• No permite mediciones selectivas, es decir; todos los activos similares requieren ser valorados.

b. Valor de la compra inicial sin revalorar

VENTAJAS	DESVENTAJAS
<ul style="list-style-type: none">• Tiene bajo impacto a nivel de registros, procesos y sistemas de información.• Facilita la medición ya que no requiere realizar avalúos técnicos periódicamente reduciendo a la vez los costos operativos.	<ul style="list-style-type: none">• Los activos se presentan a su costo histórico, lo cual puede generar diferencias significativas respecto a los valores de mercado de los bienes inmuebles y requiere monitorear la existencia de pérdida de valor de los activos.



CO - LO, colaborativo en potencia

En sus dinámicas contemporáneas, el mundo exige la existencia de espacios y experiencias que impliquen la conexión con el otro. El trabajo colaborativo y la búsqueda de eficiencias en los recursos económicos y naturales generan la aparición de lugares compartidos para habitar, trabajar y entretenerse.

Sobre esta tendencia, aparecen subtendencias inmobiliarias que pueden impactar también el futuro de la manera de trabajar de muchas empresas:

Co-espacialidades:

Definido como la búsqueda de conexiones y nuevas formas de **pensar, entender y habitar en relación con el otro**, que da lugar a la creación del espacio compartido en el que se potencia la colaboración, la conexión y la búsqueda constante de la eficiencia y la economía como apalancadores de una comunidad sostenible y detonadoras de la necesidad de habitar con el otro, es decir, co-habitar.

Desanclados:

Se refiere a personas y espacios en tránsito que, según sus necesidades, satisfactores y dinámicas de vida, **se mueven fácilmente entre ciudades y dentro de las mismas, para ubicarse y habitar diferentes espacialidades.**

>> Hoy se hace necesario pensar en el espacio líquido, espacios sin fronteras en los que puedan habitar ciudadanos desanclados que se instalan en un inmueble, pero rápidamente requieren traslados o variaciones. Esto sumado a los avances tecnológicos y la facilidad de comunicarse a distancia, existen nuevas modalidades de trabajo que se pueden adoptar o no, dependiendo de aspectos propios del negocio y que deben ser abordados desde una mirada de Talento Humano, Legal y Tecnológica y, una vez estas preguntas estén resueltas, se debe entender si como empresa, los espacios actuales siguen siendo necesarios.

¿Los espacios actuales siguen siendo necesarios si adopto una política de trabajo flexible?

para hacer la evaluación

Empresas SURA, un aliado para avanzar

Los materiales, contenidos, información, opiniones y artículos publicados o compartidos por SURA y/o sus terceros autorizados, constituyen meras recomendaciones o lineamientos generales. SURA o los terceros autorizados no se hacen responsables del uso que se dé por parte del empresario, ni por los daños o perjuicios que puedan derivarse del mismo.

Descarga nuestra **APP Seguros SURA** disponible en:  

Línea de atención 01 8000 51 88 88

Bogotá, Cali y Medellín 437 88 88

Celular # 888

segurossura.com.co

