

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS

CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA

EVALUACIÓN DEL NIVEL DE APLICABILIDAD Y USO DE LAS
NIIF-NIC EN LA EMPRESA URBN ESCALANTE PARA EL
PERIODO FISCAL 2019

MODALIDAD DE TESIS PARA OPTAR POR EL GRADO DE LICENCIATURA EN CONTADURÍA PÚBLICA

ESTUDIANTE: RONNY BOLANDI CARRANZA

TUTORA: LCDA FLOR CASTRO CECILIANO

SEDE ARANJUEZ

ABRIL, 2021

Contenido

Capítulo I: Problema	15
Planteamiento del Problema	15
Objetivos de la Investigación	17
Objetivo General	17
Objetivos Específicos	17
Justificación	17
Antecedentes	18
Historia	18
Antecedentes internacionales	19
Antecedentes nacionales	22
Proyecciones	24
Capítulo II: Marco Teórico	26
Contabilidad	26
Tipos de Contabilidad	26
Contabilidad Financiera.....	26
Contabilidad Fiscal	26
Contabilidad Administrativa.....	27
Diferencia entre contabilidad financiera y contabilidad fiscal	27
Diferencia Entre Contabilidad Financiera y Contabilidad Administrativa	28
Objetivos de la Información Financiera	29
Marco Conceptual de la Información Financiera	29
Necesidades de los Usuarios y Objetivos de los Estados Financieros	30
Características Cuantitativas de la Información Financiera	31
Confiabilidad	31
Relevancia	31
Comprensibilidad.....	32
Comparabilidad	32
Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC)	32
Postulados Básicos de la Información Financiera	33
Sustancia económica.....	33
Entidad.....	33
Negocio en marcha	34

Devengación contable.....	34
Asociación de costos y gastos con ingresos	34
Valuación.....	35
Dualidad económica	35
Consistencia.....	35
Elementos Básicos de los Estados Financieros	36
Activo	36
Pasivo.....	36
Capital.....	36
Ingresos.....	37
Gastos	37
Estados Financieros Básicos	37
Estado de Resultados	38
Estado de Cambios en el Patrimonio.....	38
Estado de Situación	38
Estado de Flujo de Efectivo.....	39
Notas a los Estados Financieros	39
Terminología Contable	39
Ecuación Contable.....	39
Cuenta.....	39
Empresa	40
Normas Internacionales de Información Financiera	40
Listado de las NIIF y las NIC.....	41
Capítulo III: Marco Metodológico	43
Enfoque	43
Método.....	43
Primarias	44
Secundarias	44
Muestra	45
Criterios de Inclusión y Exclusión.....	46
Criterios de Inclusión.....	46
Criterios de Exclusión.	46

Variables de la Investigación	46
Instrumentos	47
Cuestionario.....	48
Proceso de Recolección y Análisis de Datos	49
Proceso de Recolección de Datos	49
Proceso de Análisis de Datos.....	49
Capítulo IV: Análisis de Resultados	51
Cuestionario	51
Gráfico 1	52
Gráfico 2	54
Gráfico 3	55
Gráfico 4	56
Gráfico 5	57
Gráfico 6.....	58
Gráfico 7	59
Gráfico 8.....	60
Gráfico 9	61
Gráfico 10.....	64
Matriz de Evaluación NIIF y NIC	66
Lista de Verificación de la Normativa Contable Internacional no Aplicable	67
NIIF 1	67
NIIF 2	67
NIIF 3	67
NIIF 4	68
NIIF 5	68
NIIF 6	68
NIIF 8	68
NIIF 10	69
NIIF 11	69
NIIF 12	69
NIIF 13	69
NIIF 14	70

NIIF 16	70
NIC 8	70
NIC 10	70
NIC 20	71
NIC 24	71
NIC 26	71
NIC 27	71
NIC 29	72
NIC 33	72
NIC 34	72
NIC 36	73
NIC 37	73
NIC 38	73
NIC 39	73
NIC 40	74
NIC 41	74
Lista de Verificación de la Normativa Contable Internacional Aplicable.....	75
NIIF 7	75
NIIF 9	75
NIIF 15	76
NIC 1	78
NIC 2	86
NIC 7	87
NIC 12	88
NIC 16	92
NIC 19	92
NIC 21	93
NIC 23	95
NIC 28	96
NIC 32	98
Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones.....	99
Conclusiones	99

Recomendaciones	104
Capítulo VI: Propuesta.....	106
Hallazgo 1, NIC 1	107
Hallazgo 2, NIC 12	109
Hallazgo 3, NIC 16	110
Hallazgo 4, NIC 21	111
Hallazgo 5, NIC 23	112
Hallazgo 6, NIC 28	113
Referencias.....	135
Anexos	138
Anexo 1: Estados Financieros auditados al cierre del periodo 2019	138
Anexo 2: Balance de comprobación al cierre del periodo 2019	161
Anexo 3: Contrato de promesa recíproca de compra – venta de unidad habitacional... ..	163
Anexo 4: Cuestionario.....	176
Anexo 5: Confirmación inicio de las ventas	177
Anexo 6: Listas de verificación	178
Anexo 7: Correo	219
Anexo 8: MEIC, Lista de Proyectos Autorizados	220

Contenido Imágenes

Imagen 1. NIF	41
Imagen 2. NIC	42
Imagen 3. Variables de la Investigación	47
Imagen 4. Lista de Verificación	66
Imagen 5. Suscripción Contratos por Cobrar	77
Imagen 6. Registro Contable Contratos Nuevos	77
Imagen 7. Registro de Abono al Contrato	77
Imagen 8. Registro Contable de la Venta	78
Imagen 9. Suscripción Contratos	79
Imagen 10. Cuentas por Cobrar	80
Imagen 11. Verificación Activos Corrientes	81
Imagen 12. Anticipo Impuestos	81
Imagen 13. Activos no Circulantes	82
Imagen 14. Cuentas por Pagar	83
Imagen 15. Pasivos no Corrientes	85
Imagen 16. Inventario	86
Imagen 17. Disponibilidades	88
Imagen 18. Ventas	89
Imagen 19. Costo de Ventas	89
Imagen 20. Gasto Mercadeo y Ventas	90
Imagen 21. Gastos Administrativos	90
Imagen 22. Gastos Financieros	90
Imagen 23. Impuesto de Renta	91
Imagen 24. Partidas Monetarias	93
Imagen 25. Partidas Monetarias	94
Imagen 26. Partidas Monetarias Moneda Extranjera	94
Imagen 27. Gastos Financieros	96
Imagen 28. Cuentas por Cobrar	96
Imagen 29. Cuentas por Pagar	97
Imagen 30. Normas Aplicables que Cumplen a Cabalidad	106
Imagen 31. Normas Aplicables que no se Cumple a Cabalidad	107
Imagen 32. Reclasificación Suscripciones a Contrato por Cobrar	108
Imagen 33. Reclasificación Suscripción a Contratos por Cobrar	108
Imagen 34. Impuesto de Renta	109
Imagen 35. Impuesto de Renta Ajustado	110
Imagen 36. Conversión activos monetarios en moneda extranjera a moneda funcional ...	111
Imagen 37. Reclasificación Diferencial Cambiario	112
Imagen 38. Estimación Gasto Financiero por Intereses Bancarios	112
Imagen 39. Reclasificación Gasto Interés Bancario	113
Imagen 40. Balance de Situación Propuesto	114
Imagen 41. Estado de Resultados Propuesto	115
Imagen 42. Estado de Cambios en el Patrimonio Propuesto	116
Imagen 43. Estado de Flujo de Efectivo Propuesto	117
Imagen 44. Notas a los Estados Financieros Propuesta	118

CAPÍTULO I: PROBLEMA

Planteamiento del Problema

A través del tiempo, la información de las entidades con actividades lucrativas ha venido evolucionando hacia la uniformidad en los estados financieros, la globalización presentó una necesidad inherente que exige adaptarse, no solo como entidad, sino como país, resultando en un aumento en sus relaciones económicas de una manera más fluida al compartir información financiera más homogénea, esto gracias a que las Normas Internacionales de Información Financiera [NIIF] facilitan la interpretación de los datos pertenecientes a las personas físicas o jurídicas, sin importar su procedencia geográfica a nivel mundial.

Las NIIF son normas preparadas y publicadas por el organismo llamado Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), esta entidad fue creada con la intención de desarrollar estándares que generen transparencia, responsabilidad y eficiencia en los mercados financieros, mediante la creación y actualización de normas que permitan que la información financiera de las entidades alrededor del mundo sea aceptada, que cuente con una alta calidad, comprensible, comparable y transparente, además de ser un soporte para la aplicación de las NIIF y NIC.

De acuerdo con el Colegio de Contadores de Costa Rica (CCPA), Circular N° 06-2014 – Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la Junta Directiva del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, de conformidad con las facultades que le confiere el artículo 14 de la ley de Regulación de la Profesión de Contadores Públicos y Creación del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica No. 1038, del 19 de agosto de 1947, acordó ratificar la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera, que fueron generadas en la sesión del 27-2001 del 27 de agosto de 2001 y publicadas en la gaceta 164 del 31 de agosto del 2001; en dicho documento se adopta esta normativa con la intención de fomentar la calidad, comparabilidad, comprensibilidad y transparencia en la preparación y presentación de los estados financieros de las empresas en territorio nacional.

El cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financieras no solo viene a ser parte importante e indispensable desde el punto de vista de una empresa al momento de revelar la información a sus socios e inversionistas, sino que se convierte en una obligación ante el fisco, es por eso que la empresa 3-102-688467 SRL, mejor conocida a nivel comercial como Urbn Escalante, tiene la necesidad de reflejar en sus estados financieros la información, de acuerdo con las NIIF y NIC, y su actividad económica.

La empresa es una desarrolladora inmobiliaria cuyo proyecto Urbn Escalante se ubica en Barrio Escalante, esta empresa cuenta con salas de ventas en el mismo proyecto, así como también en sus oficinas centrales ubicadas en Paseo Colón; sin embargo, las ventas se apoyan en su página web principal y en sus redes sociales. Esta compañía cuenta con la capacidad técnica y tecnológica gracias al CRM llamado *Sales Force*, que corresponde a una herramienta especializada para llevar el control de ventas, así como con un sistema contable llamado PC Graff que le permite manejar todas las áreas contable - financieras y que se integra con el control de ventas para generar los estados financieros de una manera más eficiente y adecuada.

Como parte del día a día de la actividad comercial de la empresa, está el adecuado manejo y utilización de las NIIF y NIC; aunque hay normas que no son aplicables, sí existe una serie de obligaciones que deben seguirse en forma adecuada. Las normativas aplicables dependen de la actividad económica de la empresa, que en este caso corresponde a un desarrollo inmobiliario, el cual, por su actividad económica, se limita al desarrollo y venta de unidades habitacionales, y al alquiler de unidades comerciales.

El adecuado cumplimiento de la normativa le permite no solo cumplir con las disposiciones fiscales de Costa Rica, sino también ser más competitivo al manejar la información según disposiciones internacionales, lo que le abre las puertas a inversionistas externos al país y le facilita el acceso a créditos en la banca nacional, la cual exige que se cumpla con las disposiciones correspondientes vigentes al cierre del periodo 2019. A partir de lo anterior, surge la siguiente pregunta de investigación: ¿Cuál es el nivel de aplicabilidad y uso de las NIIF y NIC en la empresa Urbn Escalante para el periodo fiscal 2019?

Objetivos de la Investigación

Objetivo General

- Evaluar la aplicación de las NIIF-NIC de la empresa Urbn Escalante para el periodo comprendido entre octubre 2018 y septiembre 2019 (Periodo fiscal 2019)

Objetivos Específicos

- Identificar las Normas Internacionales de Información Financiera y de Contabilidad aplicables a la empresa de acuerdo con su actividad económica.
- Determinar el cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera y de Contabilidad por parte de la compañía.
- Analizar los estados financieros de la empresa Urbn Escalante para el periodo 2019.

Justificación

En un mundo cada vez más globalizado con socios comerciales de todas partes del mundo, la homogeneización de la información contable viene a formar parte importante en el manejo financiero de todas las entidades comerciales, esto genera un potencial crecimiento económico al facilitar la interacción económica global y al lograr el surgimiento de información más transparente, comparable y de una calidad que se puede equiparar entre diferentes países, abriendo así las puertas a que también sea más fácil interpretar la información sin importar el tipo de entidad comercial de la que se trate, además de permitir la comparación de empresas del mismo nicho comercial.

De acuerdo con CCPA (1947), se acordó ratificar la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en Costa Rica, lo que significa que las personas físicas y jurídicas por igual están obligadas a acatar las NIIF y NIC, por ende, los registros contables deben ser manejados con base en dichas normativas. Es por esto que el presente documento busca evaluar a la empresa Urbn Escalante con la intención de verificar que esté aplicando las Normas

de acuerdo con su actividad o giro comercial, adicionalmente se busca conocer si se están aplicando de forma adecuada.

Por otro lado, se presenta un tema de competitividad en el cual, conforme evoluciona el comercio internacional, se va creando la necesidad de adoptar nuevas normas que permitan mejorar la gestión de calidad, así como nuevas estrategias enfocadas a impulsar a la organización para cada día ser más competitiva de acuerdo con los nuevos enfoques gerenciales. Un objetivo de mejora continua permite volver la vista hacia el mercado, de esta manera se adoptan ideas que logran optimizar los procesos y, por ende, ser más eficientes en el mercado nacional y, ¿por qué no?, en el internacional.

A pesar de la obligatoriedad del manejo adecuado de la normativa vigente en las empresas, de acuerdo con la ley de creación del colegio de contadores públicos No. 1038, del 19 de agosto de 1947, es común ver empresas que no cumplen con estas regulaciones en su implementación o lo hacen en forma deficiente; por esto, la intención de este análisis es poder brindarle a la empresa las herramientas para identificar deficiencias en la utilización de las normas aplicables para que puedan elaborar planes de acción para su corrección y, de esta manera, evitar la pérdida de competitividad y el incumplimiento de las normas y regulaciones vigentes en Costa Rica para el periodo 2019 y de ahí en adelante.

Dicho lo anterior, la presente investigación tiene como objetivo o finalidad el evaluar el cumplimiento de las NIIF aplicables a la empresa para el periodo 2019, con el propósito de conocer el uso que se le da, esto para conocimiento de la entidad y su importancia en la toma de decisiones para lograr sus objetivos. Por otro lado, al corregir deficiencias, se cumpliría a cabalidad con la normativa vigente.

Antecedentes

Historia

Para poder entender mejor la razón de la existencia de las Normas Internacionales de Información Financiera, es necesario volver en el tiempo a Londres, viernes 29 de junio de 1973, una fecha de relevancia histórica, ya que es el año en que nace la organización llamada “International Accounting Standard Committee” (IASC), 1973. La globalización de las

transacciones posteriores a la segunda guerra mundial dejó claro que se requería un marco normativo que permitiera una relación comercial más fluida entre las naciones.

Para el año 2001 se crean los “International Financial Reporting Standards (IFRS), 2011, con la intención de reemplazar la IASC. El objetivo de esta organización es desarrollar un conjunto de normas contables que buscan impulsar una información financiera de alta calidad y que sea comprensible a nivel global por su homogeneidad, lo que facilita de manera importante las relaciones comerciales entre entidades de todos los países, debido a la información comparable que impulsa la inversión internacional.

Es importante indicar que de acuerdo con la ley 1038 “Ley de Creación del Colegio de Contadores Públicos” (1947), acorde con las facultades que le confiere el capítulo 14 de la ley de regulación de la profesión de contadores públicos, así como la creación de la ley 1038 donde se acuerda la adopción de las Normas Internacionales de información financiera en sesión 27-2001 del 27 de agosto del 2001 y ratificada en circular No. 06-2014, la aplicación de dichas normas es obligatoria para las entidades en Costa Rica.

Según la normativa costarricense vigente, las Normas Internacionales de Información Financiera son de acatamiento obligatorio; sin embargo, hay profesionales que no tienen clara la forma adecuada de aplicarlas dependiendo de la actividad económica correspondiente, lo que podría generar situaciones complicadas a nivel personal, así como para las empresas, ya sea en el ámbito fiscal o bien en la información a revelar. La comparabilidad de la información se podría ver comprometida, lo que podría limitar el acceso a inversionistas o generar posibles afectaciones legales. De acuerdo con el reglamento del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, en su artículo 74 se menciona lo siguiente: “Se consideran faltas sancionables las violaciones a la ley 1038 citada, a este Reglamento y a los reglamentos y disposiciones acordados por los órganos del Colegio. Dichas faltas se clasificarán en faltas de ética profesional y en otras faltas.”

Antecedentes internacionales

A nivel nacional e internacional existen algunos estudios sobre las Normas Internacionales de Información Financiera que podrían aportar información y análisis para reforzar la investigación. Algunos de los documentos utilizados provienen de tesis elaboradas fuera de las fronteras de Costa Rica, así como algunos trabajos de estudiantes de la Universidad Internacional

de Las Américas (UIA) y de la Universidad de Costa Rica (UCR), donde se pueden identificar análisis enfocados en el tema de la presente investigación.

Con base en el artículo por parte de Céspedes, Rodríguez, Moreno y Tober (2018), titulado: “Nivel de implementación de las NIIF en las Funerarias de Villavicencio – Colombia”, se realiza un análisis a 6 funerarias con la intención de analizar el nivel de implementación de las NIIF en estos negocios. El estudio se enfoca en conocer el nivel de aplicabilidad de las normas en estas funerarias, utilizando un enfoque cuali-cuantitativo apoyado en la investigación de tipo descriptiva.

Según el resultado del análisis realizado en cuanto a la implementación de las NIIF en las funerarias, se destaca un muy bajo nivel de aplicabilidad. Con los hallazgos se llega a la conclusión de que, si bien hay una noción de la existencia y obligatoriedad en la utilización de las normas, no se cumple con las que están vigentes. En el documento se recomienda tomar acciones que le permitan a las funerarias cumplir con la normativa.

La relación con el tema consiste en el análisis realizado sobre el uso de las NIIF en una entidad comercial para conocer la forma en que se aplican estas normas. Si bien corresponde a una entidad en otro país diferente a Costa Rica, la obligación por cumplir las normativas guardan relación con el caso de nuestro país.

Adicionalmente, se cuenta con el artículo de Amasifuen (2019) “Análisis de la aplicación de Normas y Principios Contables en la determinación de la razonabilidad de los estados financieros de la Asociación Educativa Adventist Nor Oriental, Facultad de Ciencias Empresariales”, de la Universidad Peruana Unión. Este análisis va enfocado en conocer el manejo de las normas aplicadas en los estados financieros, para dar a conocer las falencias en estos mediante un enfoque cuantitativo, descriptivo y no experimental.

El resultado según el artículo referenciado deja ver algunas falencias importantes en la utilización de la mayoría de las NIIF aplicables a esta entidad, con la excepción de la NIIF8, NIIF10 y NIIF15, o bien en el caso de las NIC las NIC1, NIC7, NIC16, NIC18, NIC34 y NIC36, lo que evidencia la necesidad de desarrollar un plan de trabajo que permita la adecuada implementación de las normas aplicables a la entidad de acuerdo con su actividad económica.

Como parte de las recomendaciones, se hace énfasis en capacitar al personal y en la elaboración de un manual de normas y procedimientos acorde con la realidad normativa.

Como parte del estudio realizado en el presente documento, se cuenta con esta referencia que guarda relación con el estudio realizado, ya que se enfoca en una revisión de estados financieros para conocer qué tan eficientemente se están aplicando las normas y si todas las correspondientes se incluyen.

Madrid, Cedeño, García y Reyna (2016), en su investigación “Profesionales contables frente a las NIIF y sus impactos en empresas ecuatorianas”, indican que su objetivo es informar sobre el impacto originado por la adopción de las NIIF principalmente en profesionales, así como el impacto en los estados financieros de las empresas. La idea de este estudio es enfocarse en los profesionales y los resultados de aplicar de forma correcta las normas en los estados financieros.

Tal y como lo indica el título del artículo, el enfoque que se le da no solo es de análisis en cuanto al impacto de las NIIF en la labor de los profesionales y los estados financieros de las empresas, sino que se plantea de manera que sirva de guía para contribuir a una correcta utilización o uso de las normas, buscando apoyar el cumplimiento de la normativa vigente. La finalidad del artículo es funcionar como guía en los pasos o en el desarrollo de planes de implementación para una transición más fluida y sencilla para las empresas, de acuerdo con sus requerimientos según su actividad económica.

Como parte del estudio, se pretende conocer cómo afectan las NIIF en la información resultante al aplicarlas en los estados financieros, desde el punto de vista de los profesionales encargados de aplicar y generar la información de acuerdo con la normativa.

Como se puede observar en el artículo de Medina y Tulliani (2017), “Evolución del conservadurismo de balance en Argentina y Chile”: La incidencia de las NIIF, este se basa en la interrogante sobre si la calidad de la información financiera de las empresas podría incrementarse con la implementación de las NIIF referentes a las normas utilizadas hasta el momento.

En este sentido y como parte del análisis que se realiza, se desea medir la calidad de la información financiera utilizando el concepto de conservadurismo de balance o bien infravaloración sistemática del patrimonio neto contable con referencia al valor de mercado de la

entidad. Esto busca conocer la variación de activos, pasivos y resultados al realizarlo con las NIIF, en comparación con las normas utilizadas previo a su implementación.

El análisis realizado intenta comprender la diferencia en la calidad de la información generada en los estados financieros aplicando las normas previas a las NIIF en Argentina y Chile, además ayuda a reforzar el estudio del presente documento, mostrando la importancia de revelar la información de forma adecuada y según la normativa vigente en Costa Rica.

Antecedentes nacionales

Como parte de los documentos de referencia que podrían enriquecer la presente investigación, se encuentran varios a nivel nacional. Inicialmente, está la tesis de Gutiérrez (2019) “Evaluación de Cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera en XYZ S.A. para el periodo fiscal 2018 - 2017”, que considera el análisis del cumplimiento de las normas para una entidad comercial.

En el estudio realizado por Gutiérrez se presentan diversos resultados relevantes. Algunas de las deficiencias se refieren a la presentación de estados financieros de acuerdo con las normas NIC1, así como deficiencias específicas relacionadas directamente con otras normas tales como NIC2, NIC 7, NIC16 y NIIF15 de acuerdo a su aplicabilidad y según su giro económico, esto como resultado del análisis realizado a los estados financieros de la empresa XYZ S.A. para el periodo 2017 – 2018.

Como resultado del estudio realizado a esta entidad, surgen algunas recomendaciones por parte de Gutiérrez a saber: en primera instancia recomienda que se revise la estructura de los Estados Financieros de acuerdo a las normas mencionadas; la asesoría externa resulta ser otra recomendación generada para crear un plan de mejoras que les permita cumplir con las Normas Internacionales de Información Financiera, esto de acuerdo con la legislación vigente que exige su cumplimiento por parte de las entidades.

En relación con el tema del presente documento, se aplica una evaluación de las NIIF en una entidad comercial; si bien el giro comercial es diferente, está apegado a la normativa costarricense que implica la presentación de los estados financieros de acuerdo con las normas indicadas.

Siguiendo con los documentos de referencia, se encuentra una investigación a nivel nacional por parte de la estudiante Joselyn Espinoza López (2015) “Evaluación del cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera en la Asociación Solidarista BACCOM para el periodo fiscal 2013 – 2014”, cuyo enfoque es un poco diferente al ser dirigido a una asociación solidarista; sin embargo, sí mantiene una dirección que implica el análisis de normativa nacional vigente.

En esta investigación se realiza una revisión detallada de las normas con la intención de identificar cuáles aplican de acuerdo con su actividad económica, así como identificar la utilización ineficaz de las normas correspondientes. Como parte de las conclusiones, se identifican algunas inconsistencias en su uso, como el plazo de algunos activos no corrientes, registro contable de incobrables, manual de políticas y procedimiento contables, así como una adecuada estructura del catálogo contable en cuanto a gasto, entre otros. De acuerdo con los hallazgos, se generan recomendaciones para subsanar las inconsistencias.

El enfoque del análisis de las NIIF se mantiene de una forma similar al realizado en la empresa Urbn Escalante, ya que, si bien son entidades con una diferencia marcada en cuanto a su fin, sí se realiza una evaluación de cumplimiento que aporta información relevante a la investigación.

Como parte de los estudios, se cuenta con una tesis de grado para optar por el grado académico de Licenciatura en Contaduría Pública por Fernández (2015) “Análisis de los ajustes al proceso de adopción de los diferentes procesos operativos – financieros regulados por las Normas Internacionales de Información Financiera para la empresa Autobusera del cantón de Desamparados para los periodos posteriores al 2014”. Si bien es obligatorio la utilización de las NIIF para todas las entidades en el territorio nacional, la investigación mencionada indica que esta entidad no las aplica, por lo que el estudio se centra más en un punto de vista basado en la implementación de las normas por primera vez.

De acuerdo con el análisis realizado a la empresa Autobusera del cantón de Desamparados, se llega a la conclusión de la existencia de inconsistencias en el manejo de las Normas Internacionales de Información Financiera en normas tales como NIC1, NIC7, NIC8, NIC10, NIC12, NIC16, NIC17, NIC18, NIC38, NIIF3, NIIF 7 y NIIF9. Por otro lado, se deja al descubierto algunos errores por parte del equipo contable de la compañía, lo que produce varias

recomendaciones con la intención de subsanar temas enfocados en la falta de capacitación del personal, la generación de los estados financieros completos, incluyendo las notas que no manejan en la información presentada, y la elaboración de un manual de políticas y procedimientos contables.

Si bien el trabajo citado anteriormente difiere un poco de la presente investigación por ser una implementación por primera vez, sí tiene relación con el estudio del presente documento por estar directamente relacionado con las normas y su aplicación en una entidad comercial.

Siguiendo con documentos de referencia para el estudio, surge una tesis de Rojas, Villalobos, Moscoso, Segura, Mora y Oses. (2018) “Propuesta para la implementación de las normas internacionales de información financiera aplicada en la empresa materiales San Miguel S.A.” de la Universidad de Costa Rica (UCR). Tal y como el nombre del tema indica, a la empresa Materiales San Miguel S.A. se le recomienda la implementación de las NIIF en la confección de sus estados financieros y en todos los registros contables de acuerdo con la normativa vigente. También se indica que debe capacitar al personal para poder generar un plan de transición adecuado hacia las Normas Internacionales de Información Financiera, así como crear un manual de políticas contables que facilite el manejo contable de la empresa.

La relación con la investigación consiste en la idea de que las NIIF son un requerimiento obligatorio para todas las entidades en la presentación y revelación de la información en sus estados financieros. Las deficiencias entre entidades son diferentes; sin embargo, los requerimientos son los mismos de acuerdo con la normativa vigente.

Proyecciones

Con la evaluación del nivel de aplicabilidad de las NIIF en la empresa Urbn Escalante para el periodo fiscal 2019 se pretende identificar y descartar las normas no aplicables y las que la empresa emplea o debería estar utilizando de acuerdo con la actividad económica que realiza.

Una revisión de los estados financieros de la empresa Urbn Escalante permitirá verificar si estos cumplen con las NIIF-NIC y la normativa vigente aplicable.

Adicionalmente, en cuanto al reconocimiento, medición y revelación en la presentación de estados financieros, se revisarán estos elementos para la empresa Urbn Escalante según los lineamientos normativos, con el fin de que puedan implementar planes de acción para su reforma.

Lo antes descrito, brinda un valor agregado al conocimiento de la empresa en el tema contable, así como la importancia y riesgos que se corren al no cumplir a cabalidad con la normativa legal vigente.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

Contabilidad

El área contable es parte fundamental de la estructura organizacional de cualquier empresa, un manejo ineficiente de este elemento podría afectar la hipótesis de negocio en marcha, ya que no permite conocer la realidad financiera de la organización. Un manejo adecuado de la contabilidad y de los controles internos de dicho departamento permite una adecuada planificación que va de la mano con la toma de decisiones para afrontar los cambios del entorno. Según Guajardo et al. (2014):

(...) la contabilidad es proveer información útil acerca de una entidad económica, para facilitar la toma de decisiones de sus diferentes usuarios (accionistas, acreedores, inversionistas potenciales, clientes, administradores, gobierno, etc.); como la contabilidad sirve a un En línea directa Escucha en voz del autor el objetivo de los diferentes sistemas de información contable, así como las diferencias más relevantes entre ellos. Conjunto de usuarios, se originan diversas ramas o subsistemas (p. 18).

Tipos de Contabilidad

Contabilidad Financiera

Según Guajardo et al. (2014), la contabilidad financiera está conformada por una serie de registros y criterios de contabilización, así como formas de presentación, y se define como tal ya que se expresa en términos cuantitativos y monetarios en cuanto a las transacciones registradas por parte de la entidad, con el fin de proporcionar información de utilidad para la administración, de acuerdo con la realidad de la empresa.

Contabilidad Fiscal

De acuerdo con Guajardo et al. (2014), este tipo de contabilidad va dirigida al área gubernamental, ya que este sistema de información busca cumplir con las obligaciones fiscales. Estos datos son utilizados para cuantificar el monto de las utilidades de la organización, tratando así tener una base para determinar los impuestos que corresponde pagar según las leyes vigentes.

Contabilidad Administrativa

Este tipo de contabilidad va dirigido a lo interno de la organización, ya que, como se puede apreciar en Guajardo et al. (2014), existen necesidades para uso administrativo como lo son presupuestos, costos de producción, evaluación de eficiencia de diferentes áreas que ayudan a la toma de decisiones y planificación.

Diferencia entre Contabilidad Financiera y Contabilidad Fiscal

Guajardo et al. (2014) se refieren a este tema de la siguiente forma:

Las principales diferencias entre la contabilidad financiera y la fiscal se refieren al tipo de usuarios en el que se enfocan y al tipo de regulación que les es aplicable.

En lo referente al tipo de usuarios, la contabilidad financiera está organizada para generar información dirigida a los usuarios externos de la administración, como acreedores bancarios, accionistas, proveedores, acreedores diversos, empleados, clientes y organismos reguladores. Por su parte, la contabilidad fiscal está organizada para generar la información requerida por una entidad específica: el gobierno.

La otra diferencia principal se refiere a las reglas aplicables en la elaboración de la información. La contabilidad financiera se elabora con base en normas de información financiera emitidas a nivel internacional o local, mientras que la contabilidad fiscal está regulada por los preceptos contenidos en las leyes fiscales de cada país.

Esta situación genera importantes diferencias en la concepción de ingresos y gastos; para la contabilidad financiera, los ingresos representan recursos que recibe el negocio por la venta de un servicio o producto, en efectivo o a crédito, mientras que para la contabilidad fiscal los ingresos son los que se consideren acumulables para efectos de impuestos según las leyes fiscales en vigor. Los gastos, desde el punto de vista contable, están integrados por todas las erogaciones necesarias que haya efectuado una organización económica para la generación de los ingresos; desde el punto de vista fiscal, solo se consideran gastos las deducciones autorizadas en las leyes fiscales. Al restar los respectivos conceptos de ingresos y gastos, tanto contables como fiscales, se obtiene la utilidad o pérdida (contable) o la base gravable (fiscal), según sea el caso. A esta última es a la que se le aplicará el porcentaje de impuesto correspondiente. (p.19)

Según se puede detallar en la explicación anterior, la diferencia entre estas contabilidades radica en el usuario final de la información. Para efectos fiscales, es claro que se basa en el cálculo de los impuestos a pagar, es necesario realizar una conciliación fiscal para separar algunos rubros

no aplicables y la información financiera, la cual va dirigida principalmente a entidades financieras, socios de la empresa y gerencia, para la toma de decisiones y la planificación.

Diferencia entre Contabilidad Financiera y Contabilidad Administrativa

Al respecto, Guajardo et al. (2014) afirma que:

La contabilidad administrativa está organizada con el fin de generar información para usuarios internos como los administradores de los diferentes departamentos o áreas de la organización. Está enfocada hacia el futuro y genera, entre otra información, los presupuestos y estándares de costos. También produce información para los usuarios externos que, por lo regular, se basa en información del pasado o sucesos ya realizados por la organización, además de que permite visualizar de manera global los resultados de la entidad económica.

La contabilidad financiera está regulada por las normas internacionales de información financiera para las empresas públicas, esto porque sus usuarios requieren de un estándar en la presentación de la información para hacerla comparable con otros ciclos del negocio y/u otras entidades económicas. En cambio, la información generada por la contabilidad administrativa no está sujeta a normas contables o formatos preestablecidos, pues se adecua a las necesidades de los usuarios internos de la organización.

La contabilidad financiera no interactúa con otras disciplinas, puesto que básicamente emplea la información generada por los sistemas de contabilidad manuales o electrónicos; sin embargo, la contabilidad administrativa se relaciona con la estadística, economía y otras disciplinas con el objetivo de generar información muy detallada y precisa para la toma de decisiones. (p.22)

La contabilidad financiera tiene una orientación más cuantitativa y busca informar a usuarios finales tales como inversionistas, entidades financieras y gerencia. La información suministrada en los estados financieros debe concordar con las NIIF, lo que permite que los datos sean homogéneos y fiables.

En el caso de la contabilidad administrativa, el objetivo es informar a lo interno de la organización, con la intención de controlar y dar seguimiento a las acciones en el día a día de la empresa. Este punto se refiere especialmente a presupuestos de los diferentes departamentos o proyectos, así como los costos de producción para un manejo más adecuado de los recursos o bien cambios en los objetivos que se buscan.

Objetivos de la Información Financiera

De acuerdo a lo indicado por Guajardo et al. (2014), se observa lo siguiente:

La información financiera tiene el objetivo de generar y comunicar información útil de tipo cuantitativo para la oportuna toma de decisiones de los diferentes usuarios externos de una organización económica.

En el caso de las organizaciones lucrativas, uno de los datos más importantes para sus usuarios, que es indispensable informar, es la cifra de su utilidad o pérdida, es decir, la cuantificación de los resultados (beneficios netos) generados por la prestación de servicios a los clientes o por la manufactura y venta de productos. (p.34)

Lo anterior evidencia que el objetivo de la información financiera es suministrar datos cuantificables que permitan conocer la realidad de la organización, con el propósito de contar con una base confiable para la toma de decisiones por parte de los usuarios finales.

Marco Conceptual de la Información Financiera

Guajardo et al. (2014) mencionan lo siguiente:

El marco de referencia conceptual de la información financiera es un sistema coherente de objetivos y fundamentos interrelacionados que establece la naturaleza, la función y las limitaciones de la información financiera. Disponer de este marco de referencia proporciona dirección, estructura y uniformidad a la emisión de normas de información financiera; asimismo, sirve como sustento racional y teórico en el desarrollo de estas. Para los usuarios de la información financiera, el marco de referencia conceptual facilita la comprensión de la normatividad (p. 34).

Con la intención de poder generar información financiera de alta calidad de acuerdo a la normativa vigente, se utiliza el marco conceptual, el cual permite reconocer la línea entre lo que está permitido y lo que no.

Necesidades de los Usuarios y Objetivos de los Estados Financieros

De acuerdo con lo explicado por Guajardo et. al. (2014), se muestra lo siguiente:

(...) identificar las necesidades de los usuarios y establecer, con base en ellas, los objetivos, las características y las limitaciones de los estados financieros de las entidades. Al respecto, el usuario general de la información financiera puede clasificarse de manera significativa en los siguientes grupos:

- Accionistas o dueños. Socios, asociados y miembros que dan recursos a la entidad y quienes son directa y proporcionalmente compensados de acuerdo con sus aportaciones (entidades lucrativas).
- Patrocinadores. Patronos, donantes, asociados y miembros que proveen recursos que no son directamente compensados (entidades no lucrativas).
- Órganos corporativos de supervisión y vigilancia, internos o externos. Son responsables de supervisar y evaluar la administración de las entidades.
- Administradores. Son responsables de cumplir con el mandato de los cuerpos de gobierno (incluidos los patrocinadores o accionistas) y de dirigir las actividades operativas.
- Proveedores. Proporcionan bienes y servicios para la operación de la entidad.
- Acreedores. Instituciones financieras y otro tipo de acreedores.
- Empleados. Quienes laboran para la entidad.
- Clientes y beneficiarios. Reciben beneficios de las entidades.
- Unidades gubernamentales. Son responsables de establecer políticas económicas, monetarias y fiscales, así como de participar en la actividad económica al conseguir financiamientos y asignar presupuesto gubernamental.
- Contribuyentes de impuestos. Son aquellos que fundamentalmente aportan al fisco y están interesados en la actuación y rendición de cuentas de las unidades gubernamentales.
- Organismos reguladores. Son los encargados de regular, promover y vigilar los mercados financieros.
- Otros usuarios. Incluye a otros interesados no comprendidos en los apartados anteriores, como público inversionista, analistas financieros y consultores.

Cada usuario tiene una necesidad especial identificada con su función dentro de la organización, por lo que es importante remarcar que la utilidad es el elemento de mayor importancia, puesto que, si no es útil la información obtenida, no será aplicable para la toma de decisiones (p. 35)

Tal y como se indica en la información anterior, la necesidad de los usuarios son las que definen los objetivos, ya que se busca solventar las necesidades de estos. La fiabilidad de esos datos es requerida para una adecuada toma de decisiones.

Características Cuantitativas de la Información Financiera

Guajardo et al. (2014) mencionan estas afirmaciones:

El propósito principal de la contabilidad es preparar información financiera de calidad, y para lograr esa calidad debe cumplirse con una serie de características que le dan valor y que se consideran básicas, pues revisten la mayor importancia.

La característica fundamental de la información financiera es su utilidad, es decir, la adecuación a las necesidades de los usuarios; y para que esta exista, deben existir al menos las cuatro características primarias de la información financiera: confiabilidad, relevancia, comprensibilidad y comparabilidad.

A su vez, confiabilidad y relevancia tienen características secundarias asociadas, para la primera veracidad, representatividad, objetividad, verificabilidad y suficiencia, y para la segunda la posibilidad de predicción y confirmación e importancia relativa. El detalle de cada una se presenta en la siguiente sección (p. 36)

Como parte de las características de la información financiera, se debe tomar en cuenta la utilidad de esta para los usuarios finales, ya que debe generar un valor agregado al momento de la toma de decisiones.

Confiabilidad

Guajardo et al. (2014) detallan la confiabilidad a continuación:

(...) es necesario que su proceso de integración y cuantificación haya sido objetivo, que las reglas bajo las cuales se generó sean estables y, además, que exista la posibilidad de verificar los pasos seguidos en su proceso de elaboración, de tal forma que los usuarios puedan depositar su confianza en ella (p.37).

La información financiera de una organización debe mostrar la realidad de la entidad, por lo que la confiabilidad es fundamental en este proceso, ya que de lo contrario no se cumpliría con el fin de informar en forma correcta para la toma de decisiones de sus usuarios.

Relevancia

Guajardo et al. (2014) explican la importancia de la relevancia así: “La información contenida tanto en los estados financieros como en un periódico es relevante en la medida en que influye en la toma de decisiones de las personas que la utilizan.” (p.37)

La relevancia de la información va de la mano con la necesidad de esta para el usuario final; como se indica en el párrafo anterior, la importancia se define en la medida en que influya en la toma de decisiones.

Comprensibilidad

Según Guajardo et al. (2014), la comprensibilidad se describe de la siguiente manera: “La información financiera debe ser fácilmente comprensible para los usuarios, en el supuesto de que estos tienen un conocimiento razonable de la economía y del mundo de los negocios.” (p. 37).

La información va dirigida a un usuario que se supone maneja algunos temas relacionados, lo que le permite entender de forma adecuada y suficiente dichos datos de acuerdo con el objetivo de informar.

Comparabilidad

Según Guajardo et al. (2014) la comparabilidad se refiere al: “(...) hecho de que la información financiera suministrada a los usuarios debe permitirles hacer comparaciones con otras entidades, con otros periodos y contra ella misma en aspectos específicos.” (p.37)

Las NIIF tienen como parte de sus objetivos el que la información financiera cumpla con algunas características que permitan que sea homogénea entre organizaciones de diferentes países, lo que facilita su comprensión al ser comparable no solo entre periodos dentro de una empresa, sino entre entidades, sin importar su ubicación geográfica.

Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC)

Como parte importante en el proceso que llevan los desarrollos inmobiliarios como Urbn Escalante, se deben inscribir las entidades ante el MEIC, así como registrar los contratos de venta a plazo, esto con el fin de brindar la seguridad al consumidor final de que el proyecto efectivamente se llevará a término y así evitar fraudes como los que se han presentado en algunas ocasiones. La empresa cuenta con la inscripción y cualquier persona puede ingresar a la página del Ministerio de Economía para verificar su estatus.

Postulados Básicos de la Información Financiera

De acuerdo con Guajardo et. al (2014), estos postulados son una serie de supuestos generalmente aceptados sobre los que se basa un proceso de elaboración. La información generada por parte de las organizaciones debe cumplir algunas características, por lo que tienen como marco de referencia estos postulados básicos.

Sustancia económica

Guajardo et. al (2014) la definen a continuación:

(...) hecho de que en la operación del sistema de información financiera y las transacciones o eventos económicos que afecten a una entidad, la sustancia de la transacción o el evento en cuestión debe prevalecer sobre la forma que se le pretenda dar; es decir, que el registro contable de la transacción o evento debe basarse en su naturaleza, más que en la forma en que se concrete. (p. 39).

La naturaleza de la transacción debe de ser tomada en cuenta a la hora del registro de la operación, ya que esto puede evitar una inadecuada interpretación de la operación en los datos de la organización.

Entidad

Guajardo et. al (2014) indican a continuación:

(...) que las operaciones y la información financiera de una organización económica son independientes de las de sus accionistas, acreedores, deudores, patrocinadores y cualquier otra organización. Su objetivo es evitar la confusión de las operaciones económicas celebradas por la empresa con alguna otra organización o individuo. En esencia, constituye una guía para identificar a quién va a informarse al considerar una organización como una unidad económica independiente de sus dueños. Esto implica que al tener la entidad sus propios recursos y obligaciones, los recursos como casas, vehículos y otras inversiones propiedad de los accionistas, así como sus gastos personales, deberán mantenerse fuera de los registros de la empresa. (p. 39).

Este postulado hace referencia a la necesidad de guardar una relación entre las transacciones de la empresa y su actividad, ya que no se pueden mezclar temas personales de los socios con los de la empresa, como por ejemplo la adquisición de activos. Se puede generar un préstamo a un socio, pero el activo adquirido es del socio, no de la compañía.

Negocio en marcha

Guajardo et. al (2014) definen este postulado de la siguiente forma:

(...) consiste en asumir que la permanencia de una organización económica en el mercado no tendrá límite o fin, con excepción de las entidades en liquidación. Por tanto, permite suponer, salvo prueba en contrario, que la entidad seguirá operando por tiempo indefinido, por lo que no es válido usar valores de liquidación, es decir, de remate, al cuantificar sus recursos y obligaciones (p.39)

Dentro de una organización su continuidad se toma como un hecho, al menos que indique lo contrario. El negocio en marcha es una hipótesis fundamental dentro de las organizaciones y es de suma importancia revelarla dentro de los estados financieros para que sus usuarios puedan tomar decisiones.

Devengación contable

Según Guajardo et. al (2014), se indica lo siguiente:

(...) establece que, para fines contables, los efectos de transacciones y eventos económicos que afectan a una entidad deben reflejarse en su información financiera, en el momento en que ocurren, independientemente de la fecha en que se consideren realizados, es decir, del momento en que se materializa el cobro o pago (p. 40).

Este postulado establece que los ingresos se deben registrar en el momento que se establecen y no cuando se recibe el dinero, así también los gastos se registran cuando se definen y no cuando se realiza la salida de efectivo correspondiente.

Asociación de costos y gastos con ingresos

De acuerdo con Guajardo et. al (2014), este elemento “(...) establece que todos los costos y gastos de una entidad deben identificarse con el ingreso que generaron en el mismo periodo, sin importar la fecha en que se realicen.” (p. 40).

La intención u objetivo de este postulado es que tanto los ingresos como los costos y gastos se puedan presentar en el periodo en que se tuvieron lugar, puesto que permite tener más precisión en los resultados.

Valuación

Según explican Guajardo et. al (2014), la valuación “(...) establece que las transacciones y los eventos económicos que realiza una entidad deben cuantificarse en términos monetarios, atendiendo a las características y los atributos propios del elemento a ser valuado, de manera que permita captar el valor económico más objetivo.” (p. 40).

Dualidad económica

Guajardo et. al (2014) se refieren a esto de la siguiente manera:

(...) Este postulado afirma que cada recurso de que dispone una entidad fue generado por terceros, los cuales poseen derechos e intereses sobre los bienes de la entidad. Lo anterior implica que toda transacción de la entidad debe ser registrada de tal forma que muestre el efecto sobre los recursos propiedad de la organización (activos) y las obligaciones y derechos de terceros (pasivos y capital). Todas las transacciones susceptibles de cuantificarse tienen efecto sobre sus recursos, sus fuentes de financiamiento o sobre ambos. (p. 40).

Cuando la empresa tiene necesidad, puede acceder a un préstamo, lo que implica que, si bien tiene un incremento en la partida de activos como el efectivo y sus equivalentes, también tiene una afectación en pasivos, debido a que, para acceder a ese dinero, adquirió una obligación con el banco. Cada partida que se registra debe tener un contra partida que refleje el efecto.

Consistencia

Guajardo et. al (2014) menciona que la consistencia “(...) establece que los supuestos y las reglas mediante las que se obtuvo información contable tienen una estabilidad que facilita compararla en el tiempo.” (p. 40).

La información financiera de una entidad debe ser comparable en el tiempo, esto permite identificar cambios que puedan modificar los objetivos de la organización; es aceptable que se produzcan variaciones en la normativa utilizada, sin embargo, debe estar debidamente justificado.

Elementos Básicos de los Estados Financieros

Guajardo et. al (2014) indican que:

(...) La estructura básica de la información financiera es sencilla. Existen varios conceptos básicos que rigen los elementos de un sistema contable y la forma en que se relacionan entre sí. El conocimiento de dichos conceptos es esencial para comprender cómo opera en la práctica un sistema de contabilidad. La estructura contable se sostiene bajo cinco conceptos o cuentas básicas: Activo, Pasivo, Capital, Ingreso, Gasto (p. 41).

Del enunciado anterior se infiere la estructura básica de los estados financieros y se identifica la clasificación que debe llevar la información al momento de registrarse, con el fin de identificar y medir de manera cuantitativa, según la naturaleza de las transacciones

Activo

Guajardo et. al (2014) lo definen como “Recurso económico propiedad de una entidad, que se espera rinda beneficios en el futuro.” (p. 41).

Existen varios tipos de activos de acuerdo con su naturaleza, como por ejemplo efectivo, cuentas por cobrar, inventario y otros activos, así también aquellos no circulantes donde se identifican edificios y vehículos, entre otros.

Pasivo

Como parte de lo indicado, Guajardo et. al (2014) mencionan que el pasivo “Representa lo que el negocio debe a otras personas o entidades conocidas como acreedores.” (p. 42).

Los pasivos están compuestos por las obligaciones adquiridas por la entidad, tales como cuentas por pagar, impuestos por pagar, préstamos bancarios, entre otros, los cuales son necesarios o bien producto de la actividad cotidiana de la empresa.

Capital

Como parte de lo indicado, Guajardo et. al (2014) afirman que “(...) es la aportación de los dueños, conocidos como accionistas.” (p. 42). El capital representa la parte de los activos que pertenecen a los dueños del negocio, es lo que los socios han invertido en la compañía para generar beneficios futuros.

Ingresos

Guajardo et. al (2014) indican que los ingresos son “Recursos que recibe el negocio por la venta de un servicio o producto, en efectivo o a crédito.” (p. 43).

Las entidades generan ingresos al ofrecer un producto o servicio al contado o a crédito. Los ingresos se consideran como tales en el momento en que se presta el servicio o se vende el producto de acuerdo con la actividad del negocio.

Gastos

Como se puede apreciar en Guajardo et. al (2014), los gastos son “Activos que se han usado o consumido en el negocio para obtener ingresos y que disminuyen el capital de la empresa.” (p. 43).

De acuerdo con la actividad que desarrolla, la empresa requiere utilizar parte de sus activos como el efectivo para cubrir el pago de salarios o bien, de servicios públicos, entre otros, lo que implica que se cambie un activo por un gasto. Este último elemento de los estados financieros es necesario para la actividad normal de la organización, con el objetivo de generar más ingresos.

Estados Financieros Básicos

Según la Norma Internacional de Contabilidad número 1, se aprecia que:

Los estados financieros con propósito general (denominados “estados financieros”) son aquellos que pretenden cubrir las necesidades de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información (p. 1).

La Norma Internacional de Contabilidad número 1 indica los componentes que deben de tener unos estados financieros completos tal y como se puede ver a continuación:

Un estado de situación financiera al final del periodo

Un estado de resultados del periodo

Un estado de cambios en el patrimonio del periodo.

Un estado de flujos de efectivo del periodo.

Notas, que incluyan un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. (p. 4).

Según la necesidad de información por parte de los usuarios finales, se utiliza una estructura homogénea en cuanto a los estados financieros que implica un total de cinco partes para cumplir con el objetivo de revelar de acuerdo con la normativa vigente.

Estado de Resultados

Guajardo et al (2014) indican que el Estado de resultados “pretende determinar el monto por el cual los ingresos contables difieren de los gastos contables. Al remanente se le llama resultado, que puede ser positivo o negativo, si es positivo se conoce como utilidad y si es negativo se denomina pérdida.” (p. 46).

Este estado financiero permite conocer el resultado de un periodo específico y muestra la utilidad o pérdida de este lapso, lo que permite conocer el rendimiento de la entidad. Con base en esta información, se calcula el impuesto de renta por pagar en el caso de generar ganancias.

Estado de Cambios en el Patrimonio

De acuerdo con Guajardo et al (2014), este corresponde al “Estado financiero básico que desglosa las cuentas que han generado variaciones en el capital contable.” (p. 47); también se conoce como estado de cambios en el capital contable y busca conocer el desglose de las cuentas que han generado variaciones en el capital.

Estado de Situación

Guajardo et al (2014) mencionan sobre este lo siguiente:

(...) es un estado financiero básico que muestra los montos del activo, pasivo y capital en una fecha específica; en otras palabras, muestra los recursos que posee el negocio, los adeudos y el capital aportado por los dueños. A su vez, la presentación de cada uno de los conceptos básicos —activo, pasivo y capital— se clasifica según la función que tenga en la actividad empresarial (p. 48).

El estado de situación permite ver la información como una fotografía, ya que se basa en un momento específico en el que se conoce la situación de la empresa. Dicho balance ayuda a tomar decisiones en las áreas de inversión y financiamiento.

Estado de Flujo de Efectivo

Guajardo et al (2014) indica lo siguiente sobre dicho estado: “Informe que desglosa los cambios en la situación financiera de un periodo a otro e incluye las entradas y salidas de efectivo para determinar el cambio en esta partida.” (p. 49).

Este estado permite conocer el comportamiento del dinero de la organización de un periodo a otro, tomando en cuenta algunos aspectos como aumentos o disminuciones en actividades de operación, financiamiento e inversión.

Notas a los Estados Financieros

Guajardo et al (2014) las definen así:

“(...) son parte integrante de estos y con ellas se pretende explicar con mayor detalle situaciones especiales que afectan ciertas partidas dentro de los estados financieros. Las notas deben presentarse en forma clara, ordenada y referenciada para facilitar su identificación. (p. 50).”

Las notas a los estados financieros son fundamentales para interpretar correctamente la información, ya que incluyen desde políticas hasta aclaraciones de eventos que podrían o no poner en duda la continuidad de la empresa, entre otras causas.

Terminología Contable

Ecuación Contable

Guajardo et al (2014) indican que la ecuación contable corresponde a la relación que existe entre activos, pasivos y patrimonio. De un lado están los activos totales y del otro sus fuentes de financiamiento y derechos legales y económicos, como lo es el pasivo y el capital contable respectivamente.

Cuenta

Según Guajardo et al (2018), se obtiene lo siguiente:

“Las transacciones de negocios se clasifican en grupos de partidas similares llamadas cuentas. La cuenta es donde se registran los aumentos o las disminuciones de cada partida generados por una transacción de negocios, y todo sistema contable tiene una cuenta por separado para cada clase de activo, pasivo, capital, ingreso y gasto (p. 66)”

Empresa

Corresponde a una organización creada con el propósito de satisfacer alguna necesidad humana al brindar bienes o servicios a cambio de beneficio económico.

Normas Internacionales de Información Financiera

Según IFRS Foundation (2018), las normas son pronunciamientos obligatorios y comprenden lo siguiente:

- Normas NIIF
- Normas NIC
- Interpretaciones desarrolladas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF) o su organismo predecesor, el comité de Interpretaciones (SIC)

De acuerdo con Las normas NIIF (2018), se indica que:

Las Normas NIIF se emiten tras un procedimiento a seguir, y no debe describirse que los estados financieros cumplen con las Normas NIIF a menos que cumplan con todos los requerimientos de las Normas NIIF. Los requerimientos de una Norma, incluyendo los apéndices que establecen las guías de aplicación obligatoria, se acompañan habitualmente de material no obligatorio, incluyendo:

- (a) unos Fundamentos de las Conclusiones, que resumen las consideraciones principales del Consejo cuando se desarrolló la Norma;
- (b) Las Opiniones en Contrario, si las hubiera, presentadas por miembros del Consejo que no estuvieron de acuerdo con que deba emitirse la Norma o modificación;
- (c) Guía de Implementación; y
- (d) Ejemplos Ilustrativos.

El epígrafe que sigue a la página de contenidos de cada Norma establece la autoridad de la información contenida o que acompaña a esa Norma (p.A2)

Listado de las NIIF y las NIC

Imagen 1. NIIF

Normas NIIF

Norma	Objetivo
NIIF 1 Adopción por Primera vez de las NIIF	Asegurar que los primeros estados financieros conforme a las NIIF de una entidad
NIIF 2 Pagos Basados en Acciones	Especificar la información financiera que ha de incluir una entidad
NIIF 3 Combinación de Negocios	Mejorar la relevancia, la fiabilidad y la comparabilidad de la información
NIIF 4 Contratos de Seguro	Especificar la información financiera que debe ofrecer
NIIF 5 Activos de Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas	Especificar el tratamiento contable de los activos mantenidos para la venta
NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales	Especificar la información financiera
NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar	Requerir la información a revelar
NIIF 8 Segmentos de Operación	Especificar la información financiera a revelar
NIIF 9 Instrumentos Financieros	Establecer los principios para la información financiera
NIIF 10 Estados Financieros Consolidados	Establecer los principios para la presentación y preparación de estados financieros consolidados
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	Establecer los principios para la presentación de información financiera
NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades	Requerir que una entidad revele información
NIIF 13 Medición del Valor Razonable	Medir el valor razonable en la información financiera
NIIF 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas	Especificar los requerimientos de información financiera
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	Establecer los principios que aplicará una entidad para presentar información útil a los usuarios
NIIF 16 Arrendamiento	Establecer los principios para el reconocimiento, medición y presentación

Fuente: Información tomada del IFRS (2018)

Imagen 2. NIC

Normas NIC

Norma	Objetivo
NIC 1 Presentación de Estados Financieros	Establecer las bases para la presentación de los estados financieros
NIC 2 Inventarios	Prescribir el tratamiento contable de los inventarios.
NIC 7 Estado de Flujo de Efectivo	Exigir a las entidades que suministren información sobre las variaciones históricas del efectivo y equivalentes al efectivo
Políticas Contables, Cambios en las	Prescribir los criterios para seleccionar y modificar las políticas contables
NIC 8 Estimaciones Contables y Errores	Prescribir: cuándo debe, una entidad, proceder a ajustar sus estados financieros por hechos ocurridos después de la fecha de presentación
Hechos Ocurridos Después del periodo	
NIC 10 del que se informa	Prescribir el tratamiento contable del impuesto a las ganancias.
NIC 12 Impuesto a las ganancias	Prescribir el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo
NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo	
NIC 19 Beneficios a los Empleados	Prescribir el tratamiento contable y la información a revelar sobre los beneficios a los empleados.
Contabilización de las Subvenciones del Gobierno e Información a	
NIC 20 Revelar sobre Ayudas Gubernamentales	Revelar acerca de las subvenciones del gobierno
Efectos de las Variaciones en las Tasas	Prescribir cómo se incorporan, en los estados financieros de una entidad, las transacciones en moneda extranjera
NIC 21 de Cambio de la Moneda Extranjera	Prescribir el tratamiento contable de los costos por préstamos.
NIC 23 Costos por Préstamos	Asegurar que los EF de una entidad contengan la información a revelar necesaria
Información a Revelar Sobre Partes	
NIC 24 Relacionadas	
Contabilización e Información Financiera	
NIC 26 sobre Planes de Beneficio por Retiro	Prescribir el tratamiento contable
NIC 27 Estados Financieros Separados	Prescribir los requerimientos de contabilización e información a revelar
Inversiones en Asociadas y Negocios	
NIC 28 conjuntos	Prescribir la contabilidad de las inversiones en asociadas
Información Financiera en Economías	
NIC 29 Hiperinflacionarias	Prescribir el tratamiento contable
NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación	Establecer principios para presentar los instrumentos financieros
NIC 33 Ganancias por Acción	Establecer los principios para la determinación y presentación de la cifra de ganancias por acción
NIC 34 Información Financiera intermedia	Establecer el contenido mínimo de la información financiera intermedia
NIC 36 Deterioro del Valor de Activos	Establecer los procedimientos que una entidad aplicará
Provisiones, Activos Contingentes y	Asegurar que se utilicen las bases apropiadas para el reconocimiento y la medición
NIC 37 Pasivos Contingentes	Prescribir el tratamiento contable de los activos intangibles
NIC 38 Activos intangibles	
Instrumentos Financieros:	
NIC 39 Reconocimiento y medición	Prescribir el tratamiento contable
NIC 40 Propiedades de Inversión	Prescribir el tratamiento contable de las propiedades de inversión
NIC 41 Agricultura	Prescribir el tratamiento contable

Fuente: Información tomada del IFRS (2018)

CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

Enfoque

El presente documento corresponde a una investigación que busca evaluar el cumplimiento de las NIIF-NIC de la compañía Urbn Escalante, dedicada al desarrollo inmobiliario, para el periodo comprendido entre el 01 de octubre 2018 y el 30 de septiembre 2019 (periodo 2019). Para poder comprender el enfoque de la investigación, es necesario entender algunas definiciones generales de sus componentes.

Según Hernández, Fernández y Baptista (2014), la investigación se define como “un conjunto de procesos sistemáticos, críticos y empíricos que se aplican al estudio de un fenómeno” (p.4); según se detalla, la investigación se realizará desde un enfoque cuantitativo.

De acuerdo con los autores, el enfoque cuantitativo es más un proceso probatorio, el cual requiere que se respete el orden de los pasos de una manera más estricta, esto con el fin de darle a los resultados la fiabilidad necesaria para asegurar una objetividad en resultados. La idea es manejar procedimientos estandarizados que se representan numéricamente y se analizan mediante métodos estadísticos, con el fin de evitar que el criterio del investigador afecte los resultados. (Hernández, Fernández y Baptista, 2014, pp.4-6)

Como ya se expuso, el enfoque cuantitativo es más estructurado y debe seguir una serie de pautas que permitan la fiabilidad en los resultados. Se pretende evaluar y validar la información contable de la empresa, por ende, el enfoque que se utiliza en la presente investigación es el cuantitativo, ya que requiere poseer una objetividad clara y que se respalde con mediciones hechas con procedimientos estandarizados, así como representado de forma numérica y analizado por medio de estadísticas. (Hernández, Fernández y Baptista, 2014, pp.4-6)

Método

Según Hernández, Fernández y Baptista (2014), el diseño se define como “plan o estrategia que se desarrolla para obtener la información que se requiere en una investigación y responde al planteamiento” (p.128). Por esto se puede decir que el diseño de la investigación proporciona una guía fiable para la recolección de la información útil y adecuada de acuerdo con el problema

planteado. El presente documento corresponde a un enfoque cuantitativo, por lo que los diseños aplicables corresponden a experimentales y no experimentales. Sin embargo, para el presente estudio la orientación responde a un método no experimental,

Además, se cuenta con las no experimentales, que corresponden a “estudios que se realizan sin la manipulación deliberada de variables y en los que solo se observan los fenómenos en su ambiente natural para analizarlos (p.152).

En concordancia con el diseño de la presente investigación, se hace referencia al diseño no experimental transversal, ya que busca evaluar la información financiera de la compañía Urbn Escalante para el periodo fiscal 2019, así como también transversal, ya que recolecta datos correspondientes a un momento específico de tiempo, esto implica revisar información de hechos ya ocurridos, donde se pretende revisar el cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).

Fuentes de Información

Primarias

Según lo indica Gallaud (2015), las fuentes de información primarias se definen de la siguiente manera:

Son las que no han sido interpretadas anteriormente o, al menos, que no lo han sido en el sentido que interesa el enfoque de la tesis o con la amplitud que se desea. Son fuentes originales en el sentido de que nadie reunió antes esa información. Una fuente primaria puede ser un libro que se analiza, un manuscrito que se interpreta, datos estadísticos recién recopilados, encuestas, el relato de un testigo ocular o algún tipo de documento sobre el que no se ha realizado un análisis previo. (p.21)

Secundarias

De acuerdo con Gallaud (2015), las fuentes de información secundarias o indirectas se definen de la siguiente manera:

Incluyen un material que ya ha pasado por el análisis de otros expertos. Se trata de hechos y materiales conocidos o transmitidos por otros. Son los libros de crítica y, en general, las interpretaciones que de un tema se han hecho. En un estudio sobre la poesía de Rubén Darío, sus poemas serían la fuente primaria y todos los libros que se han escrito sobre ellos, las secundarias. (p.21)

Tal y como se puede entender en las citas anteriores, las fuentes de información son diversas, provienen de estudios realizados o bien referencias a esos estudios que incluyen desde libros, personas, revistas entre otros. La información que se pueda extraer de estas fuentes de información podría enriquecer la presente investigación.

La investigación detallada en el presente documento tiene como fuentes de información libros, tesis, información correspondiente a la normativa vigente, así como información extraída de internet.

La presente investigación cuenta también con información proporcionada específicamente por la empresa Urbn Escalante, correspondiente a datos contables y financieros según sean necesarios para el respectivo análisis. Por otro lado, se adquirió información de fuentes como entrevistados, utilizando un cuestionario con el que se pretende recopilar detalles relevantes para la investigación.

Como parte primordial dentro de la fuente de información y al corresponder a un análisis de la aplicación de las NIIF-NIC, esta información es de gran relevancia, así como también las leyes costarricenses de índole fiscal y contable.

Muestra

Como parte de una adecuada comprensión de este apartado, es importante tener claro qué es la muestra como tal y para eso se puede tomar como referencia la siguiente cita bibliográfica de Hernández, Fernández y Baptista (2014): “Digamos que es un subconjunto de elementos que pertenecen a ese conjunto definido en sus características al que llamamos población” (p.175)

La muestra se divide en dos, en primera instancia se tiene la probabilística, que, según Hernández, Fernández y Baptista (2014), es “subgrupo de la población en el que todos los elementos tienen la misma posibilidad de ser elegidos” (p.175). Por otro parte, está la muestra no probabilística, la cual corresponde a “subgrupo de la población en la que la elección de los elementos no depende de la probabilidad, sino de las características de la investigación” (p.176)

De acuerdo con lo expuesto en los párrafos anteriores, la presente investigación utiliza muestreo no probabilístico, debido a sus características en el desarrollo de la investigación.

Criterios de Inclusión y Exclusión

Estos criterios corresponden a características que se deben tomar en cuenta a la hora de analizar los datos utilizados para incluir en la muestra. Son particularidades que descartan o no sujetos dentro de la muestra.

Criterios de Inclusión

Son aquellos que permiten clasificar a la población de la que se quiere recolectar información para el estudio mediante el instrumento, por lo que deben cumplir con ciertas características, tal y como se muestra a continuación:

- Personal con acceso a la información contable, financiera y tributaria que puede suministrar información de la empresa.
- Personas relacionadas con la operación de la empresa que facilite conocer su naturaleza.
- Todos los que formen parte de la estructura organizacional de la empresa que pudieran suministrar información acerca de la actividad operativa, administrativa, contable y tributaria.

Criterios de Exclusión

Corresponde a las características que no son requeridas dentro de la muestra, esto con el objetivo de no incluirlas porque no son de utilidad para los fines de la presente investigación, tal como se muestra a continuación:

- Personas externas a la organización y que no tengan relación con la empresa o que no le den valor a la investigación.
- Todos los que formen parte de la empresa, pero no tengan relación o conocimiento administrativo, contable, financiero o fiscal de la empresa.

Variables de la Investigación

Hernández, Fernández y Baptista (2014) mencionan que “Una variable es una propiedad que puede fluctuar y cuya variación es susceptible de medirse u observarse”. (p. 105). Por otro lado, según Ulate y Vargas (2013), las variables constituyen las características por estudiar en razón de los objetivos específicos planteados (p.68)

Imagen 3. Variables de la Investigación

Objetivos específicos	Variables	Definición Conceptual	Definición Operacional	Definición Instrumental	Fuente
Identificar las normas aplicables a la empresa de acuerdo a su actividad económica.	Normas aplicables a la empresa	Las Normas Internacionales de Información Financiera son estándares internacionales son principios contables y estándares técnicos establecidos por la IASB que tiene el objetivo aportar transparencia, responsabilidad y eficiencia a los mercados financieros internacionales. IFRS (2020)	Revisión de la aplicabilidad de las NIIF-NIC en la empresa Urbn Escalante para el periodo 2019 utilizando un listado de las normas vigentes al periodo indicado.	Revisión de las políticas contables ejecutadas para todas las cuentas del balance general, del estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio, estado de flujos de efectivo y notas explicativas por medio de una lista de verificación y cumplimiento de las NIIF	Estados Financieros preparados por la compañía para el periodo 2019, cuestionario y observación
Determinar el cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera por parte de la compañía.	Cumplimiento NIIF-NIC	Las Normas Internacionales de Información Financiera son estándares internacionales son principios contables y estándares técnicos establecidos por la IASB que tiene el objetivo aportar transparencia, responsabilidad y eficiencia a los mercados financieros internacionales. IFRS (2020)	. Revisión de la aplicabilidad de las NIIF-NIC en la empresa Urbn Escalante para el periodo 2019 utilizando un listado de las normas vigentes al periodo indicado.	Revisión de las políticas contables ejecutadas para todas las cuentas del balance general, del estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio, estado de flujos de efectivo y notas explicativas por medio de una lista de verificación y cumplimiento de las NIIF	Estados Financieros preparados por la compañía para el periodo 2019, cuestionario y observación
Analizar los estados financieros de la empresa Urbn Escalante para el periodo 2019.	Estados Financieros	Los estados financieros corresponden a una representación estructurada de la información financiera de una entidad a un momento específico. Pretenden cubrir la necesidades de información de los usuarios y se compone de 5 informes tal y como se indica en la NIC1	Los estados financieros serán analizados para evaluar la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera en referencia a su cumplimiento y revelación para el periodo 219	Se realizará un análisis de la información financiera para entender de manera general de las bases utilizadas por la empresa para la generación de los estados financieros y proponer mejoras para alinear los estados financieros preparados con las NIIF.	Estados Financieros preparados por la compañía para el periodo 2019, cuestionario y observación

Fuente: Elaboración propia

Instrumentos

Los instrumentos en la investigación se podrían definir como las herramientas que se utilizan para la recolección de información y su posterior procesamiento y análisis, enfocado en los objetivos de la investigación.

Para el presente trabajo de investigación, recabar datos es de vital importancia para poder identificar el impacto que tienen sobre esta, de eso se desprende la relevancia de que la información

sea objetiva, concisa y confiable, por lo que se decide utilizar la observación y un cuestionario para reunir la información requerida para el presente documento.

Cuestionario

Según Hernández, Fernández y Baptista (2014), las preguntas abiertas “No delimitan las alternativas de respuesta. Son útiles cuando no hay suficiente información sobre las posibles respuestas de las personas” (p.220). De tal manera, se define el cuestionario de preguntas abiertas para la presente investigación, ya que se busca no delimitar las respuestas y además proporciona información confiable.

Si bien, la herramienta como el cuestionario de preguntas abiertas da a conocer la subjetividad del participante con respecto a la empresa, esta, permite una comunicación más directa y la aclaración de los datos adquiridos. Por otro lado, la pregunta abierta genera información más amplia, por lo que permite brindar una idea más clara de lo que sucede dentro de la empresa.

Análisis de contenido

Adicionalmente, como parte de los instrumentos se cuenta con la revisión documental, esta se refiere a la revisión de la información escrita, la cual permite obtener la base de conocimiento y analizar los datos, determinar las existencias y la veracidad de las operaciones aplicadas por la organización. Esto se pretende lograr mediante la lista de verificación de las NIIF y NIC, lo que permite identificar falencias en la aplicación normativa.

Por otro lado, se encuentra el recalcado de datos que permite determinar la correcta aplicación del marco legal contable vigente, para así poder determinar el grado de cumplimiento de la información contable de la organización. También se incluye la observación, ya que esta permite identificar aspectos relevantes que permitan lograr los objetivos de la investigación.

Proceso de Recolección y Análisis de Datos

Proceso de Recolección de Datos

De acuerdo con Hernández, Fernández y Baptista (2014), la recolección de datos implica la elaboración de planes que permitan reunir datos con un propósito específico (p.198). Es de vital importancia este paso, debido a que este procedimiento permite conocer los datos de la investigación.

Con base en la investigación, se definen las fuentes primarias como de vital importancia, ya que permiten conocer de primera mano el manejo de la información y el cumplimiento de la normativa vigente según los objetivos del presente documento; esto resta importancia a las fuentes secundarias, ya que, si bien son complemento para el análisis, no son fundamentales como las primeras.

La recolección de datos se pretende ejecutar utilizando los instrumentos indicados anteriormente, apoyándose en la observación, la lista de verificación o cumplimiento, así como en el cuestionario, lo que permitirá tener un panorama más claro y recabar información que facilite cumplir con los objetivos trazados.

Proceso de Análisis de Datos

El proceso de análisis de datos es probablemente uno de los pasos más importantes, puesto que permite conocer los resultados de la investigación. El presente estudio, por sus características, corresponde al análisis descriptivo producto de los resultados de la lista de verificación, así como de la valoración de los resultados de la encuesta como parte del proceso de verificación para el cumplimiento de las NIIF-NIC por parte de la entidad.

Cabe destacar que, como parte de la investigación, tanto las preguntas realizadas como las respuestas a analizar están relacionadas con los objetivos del presente documento, lo anterior con la intención de verificar el cumplimiento de estos o bien para ampliar algunos aspectos relevantes en el manejo y aplicación de las normas correspondientes; por lo tanto, se procede con una revisión de las diferentes variables que se obtengan, las cuales serán analizadas para poder llegar a una conclusión.

En el proceso de investigación se divide cada una de las variables obtenidas de acuerdo con los objetivos planteados, para de esta manera generar resultados basados en las preguntas establecidas. Como resultado de lo indicado, los datos analizados se convierten en información de alta calidad para la investigación, al conocer de una manera más certera la situación de la empresa y así determinar las conclusiones y recomendaciones necesarias de acuerdo con el criterio del investigador.

CAPÍTULO IV: ANÁLISIS DE RESULTADOS

En el presente capítulo se busca desarrollar el análisis y la interpretación de los resultados recogidos mediante los instrumentos para recopilar los datos de la empresa Urbn Escalante, con la intención de cumplir con los objetivos de esta investigación. Como soporte para desarrollar la presente tesis, se ha tomado como ejemplo una matriz utilizada por la Unidad de Consolidación de Cifras de Contabilidad Nacional y se ha tropicalizado para la empresa privada, es decir, se cambian los ítems o puntos a evaluar de NICSP a NIIF y NIC.

De acuerdo con el capítulo anterior, se utilizan algunos instrumentos para la recolección de la información necesaria para desarrollar el presente apartado. Como parte de las herramientas utilizadas se cuenta con el cuestionario aplicado al gerente financiero de la empresa, al contador y a dos auxiliares del departamento contable, para esto se utiliza Google forms lo que permite hacerles llegar el cuestionario de una manera más eficiente. Por otro lado, se realiza el análisis de la información mediante la lista de verificación que forma parte del Anexo 6.

El presente apartado tiene como objetivo analizar los resultados al aplicar los instrumentos indicados. Se pretende analizar cada una de las preguntas del cuestionario según la lista de verificación para la normativa aplicable y no aplicable, así como los resultados de la observación de la información financiera.

Cuestionario

Con base en lo indicado anteriormente y como parte integral del presente documento de investigación, se cuenta con un cuestionario realizado a las personas que forman parte del departamento contable – financiero de la empresa y quienes son los encargados de generar la información que alimenta los estados financieros, así como la revisión de estos. El cuestionario aplicado forma parte del Anexo 4, a continuación, se trabaja en el análisis de los resultados de este.

Las preguntas realizadas y que seguidamente se analizarán de forma independiente, tienen la intención de recolectar información sobre la estructura del departamento contable y financiero de la empresa para entender quiénes son las personas encargadas de la aplicación de las NIIF y NIC, con la finalidad de cumplir con los objetivos del presente documento de investigación.

De acuerdo con el cuestionario realizado, surge la primera pregunta, a saber:

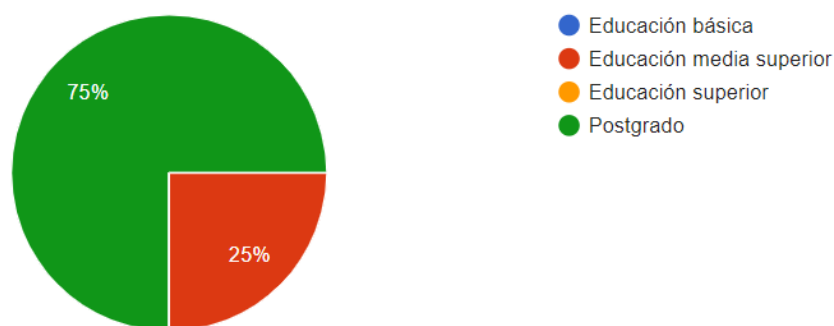
- ¿Cuál es su grado académico?

La intención de la pregunta es entender un poco el panorama al conocer el nivel académico con el que cuentan las personas encargadas de procesar y revisar la información financiera de la empresa. Los resultados obtenidos son los siguientes:

Gráfico 1

1.Cuál es su grado académico?

4 respuestas



Fuente: Tomado de Google forms como resultado del cuestionario de creación propia.

Basándose en el resultado de la primera pregunta y tal como se puede apreciar en el gráfico 1, se obtiene que cuatro personas respondieron el cuestionario, las cuales corresponden a la cantidad de empleados que conforman actualmente el personal del departamento financiero – contable; de estos se observa que 75% cuenta con preparación académica a nivel de postgrado y un 25% con un nivel de educación media superior.

El establecer el nivel académico se considera un punto importante para entender las posibles capacidades que tiene el personal en cuanto al manejo de la información que se deba procesar y revisar al confeccionar los estados financieros, así como su respectivo análisis para la toma de decisiones con una base apegada a la normativa vigente.

Siguiendo el orden del cuestionario aplicado a los empleados, se plantea la siguiente pregunta:

- ¿Cuál es el puesto que desempeña actualmente en la empresa?

La relevancia de esta pregunta radica en la comprensión de la estructura organizacional por parte de los encargados de procesar y revisar la información, así como de generar los estados financieros. Esta pregunta se dejó abierta, por lo que, si bien las opciones pudieron ser múltiples, solo se tienen tres diferentes categorías, tal y como se detalla a continuación:

- Director Financiero
- Contador
- Auxiliar
- Auxiliar

Como se observa, al ser una empresa que solo desarrolla, esta cuenta con un personal limitado de 4 personas, de las cuales dos personas procesan información como pagos, facturación, conciliaciones bancarias, entre otros, más un contador que se encarga de revisar la información obtenida y generar los estados financieros, y un director financiero que se enfoca más en análisis de información y toma de decisiones.

A continuación, se muestra el resultado de la tercera pregunta, que corresponde a:

- ¿Se encuentra incorporado en algún colegio profesional?

Como parte del análisis, se considera importante saber si las personas que conforman la planilla del departamento financiero contable cuentan con el respaldo de algún colegio profesional, ya que podría implicar que reciban una capacitación constante impulsada por algunos de estos colegios y adicionalmente permite saber el área de desarrollo académico de cada uno.

Como parte de los resultados obtenidos, se obtiene información directamente del cuestionario aplicado a los empleados de la compañía Urbn Escalante, a saber:

- Colegio de abogados
- No
- Colegio de profesionales de ciencias económicas
- Colegio de contadores

Si bien solo una persona que forma parte del Colegio de Contadores tiene relación y respaldo del área en la que se desempeña profesionalmente, no se puede ignorar que no se conoce la experiencia de cada uno de acuerdo con las labores realizadas en su vida laboral.

La siguiente pregunta realizada en el cuestionario es la siguiente:

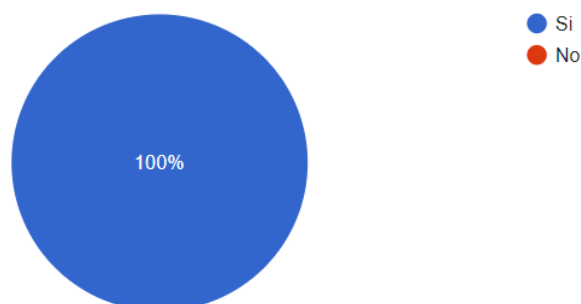
- ¿Conoce usted a fondo la actividad o actividades económicas en las que se maneja la empresa?

La intención de esta pregunta es recabar datos que permitan generar una opinión en cuanto al conocimiento por parte de los empleados, no solo enfocado en su conocimiento técnico, sino en un conocimiento un poco más integral que le facilite manejar el contexto a la hora de procesar la información o bien en la toma de decisiones.

Gráfico 2

4. ¿Conoce usted a fondo la actividad o actividades económicas en las que se maneja la empresa?

4 respuestas



Fuente: Tomado de Google forms como resultado del cuestionario de creación propia.

Tal y como se puede apreciar en el gráfico anterior, todos los empleados dicen conocer a fondo la actividad en la que se enfoca la empresa; si bien es probable que la conozcan por ser un proyecto inmobiliario, no es claro aún si comprenden algunas implicaciones de la actividad relacionada con sus labores diarias, lo cual se ampliará en otras preguntas.

En el caso de la quinta interrogante, el principal elemento sigue siendo el saber cuánto conoce el empleado sobre la empresa, como se puede detallar a continuación:

- ¿Por cuantas personas está confirmado el departamento contable financiero?

Si bien es una pregunta que podría parecer un tanto básica y hasta absurda, la intención de esta es recabar información sobre la estructura, así como el conocimiento individual del ambiente organizacional en el que se desempeña, el cual podría influir en el adecuado conocimiento de los

procesos o de las cadenas de la información que podría afectar el cumplimiento normativo correspondiente.

Como parte de las respuestas, dos personas contestaron que el departamento está compuesto por 4 personas y las otras 2 personas contestaron que está compuesto por 5. Este resultado llama la atención, ya que, al ser un área pequeña se esperaría que exista una comunicación un poco más fluida y una relación estrecha entre los diferentes procesos contables que garanticen calidad en el trabajo realizado y evitar así errores, como por ejemplo el utilizar un tipo de cambio erróneo por no haber recibido la información adecuada.

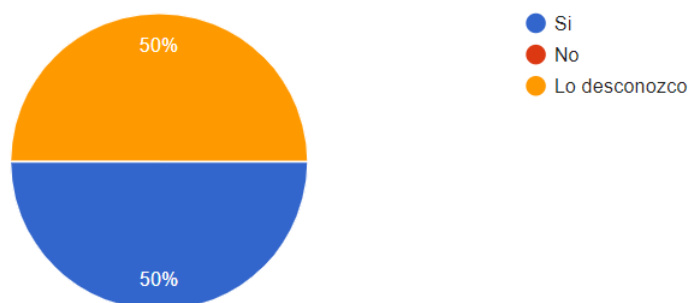
La pregunta seis presenta un rumbo un poco diferente a las anteriores, tal y como se puede ver a continuación:

- ¿Existe un manual de descripción de funciones de cada puesto para el departamento contable – financiero?

Gráfico 3

6. ¿Existe un manual de descripción de funciones de cada puesto para el departamento contable-financiero?

4 respuestas



Fuente: Tomado de Google forms como resultado del cuestionario de creación propia.

Como se comentó en el párrafo anterior, esta pregunta es diferente a las anteriores, puesto que posee un enfoque un poco más específico. El conocer si se cuenta o no con un manual de descripción de puesto es de gran importancia, debido a que permite que cada empleado conozca mejor sus funciones, evitando la duplicidad y entendiendo claramente el alcance de sus tareas.

Por otro lado, el manual en cuestión permite conocer qué tan estructurada y formal está la empresa a nivel administrativo. Otro tema importante es que solo dos de los cuatro empleados están al tanto del manual de descripción de sus funciones, lo podría representar una debilidad al desempeñar su puesto, el cual, al estar relacionado con las NIIF y NIC, podría prestarse a errores.

La pregunta siete permite ampliar el conocimiento del manejo contable de la empresa, según se puede ver a continuación:

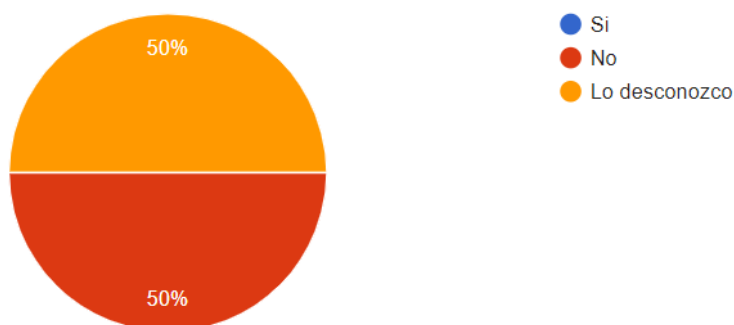
- ¿Existe un manual contable de registro y de control de procedimientos contables?

El manual contable es una herramienta muy importante que refleja orden y calidad en los procesos del departamento. Este documento es una guía para que los empleados actuales y futuros tengan claro cómo proceder dependiendo de la naturaleza de la transacción, esto de acuerdo con las políticas y procedimientos de la organización, lo que podría beneficiar a la administración mediante de la reducción de errores y el aumento de la eficiencia de los procesos, ya que los empleados tienen una guía rápida a mano.

Gráfico 4

7. ¿Existe un manual contable de registro y de control de procedimientos contables?

4 respuestas



Fuente: Tomado de Google forms como resultado del cuestionario de creación propia.

Tal y como se puede extraer del gráfico 4, resultado de la pregunta siete del cuestionario, el 50% de los empleados desconocen si existe tal manual y el otro 50% indica que no existe. Esta información permite llegar a la conclusión de que no existe, lo que podría representar menos calidad en los procesos realizados y en la información resultante.

Una de las posibles consecuencias de no poseer un manual contable, es que se podrían incrementar los errores, un ejemplo de esto podría ser el análisis realizado con la NIC 21, Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera, donde aparentemente no se está utilizando el tipo de cambio de cierre para las partidas monetarias en moneda extranjera.

Para la pregunta ocho del cuestionario, se consulta lo siguiente:

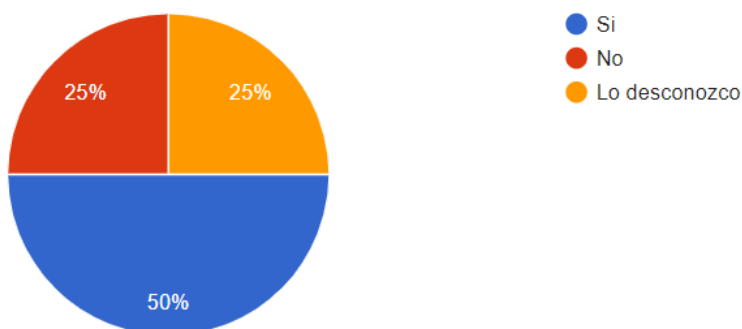
- ¿La empresa cuenta con políticas contables formales por escrito?

Las políticas contables de una empresa son parte primordial, ya que definen las reglas a seguir en cuanto al registro y revelación de la información. Normalmente, las empresas tienen políticas internas que se revelan de una manera amplia; sin embargo, en algunos casos solo se muestran en las notas de los estados financieros.

Gráfico 5

8. ¿La empresa cuenta con políticas contables formales por escrito?

4 respuestas



Fuente: Tomado de Google forms como resultado del cuestionario de creación propia.

Tal y como se puede ver en los estados financieros completos y auditados de la empresa Urbn Escalante al cierre del periodo 2019, sus notas revelan las políticas contables aplicadas; sin embargo, el que dos de los empleados no estén al tanto de esto, implica que se limita la información que se les hace llegar.

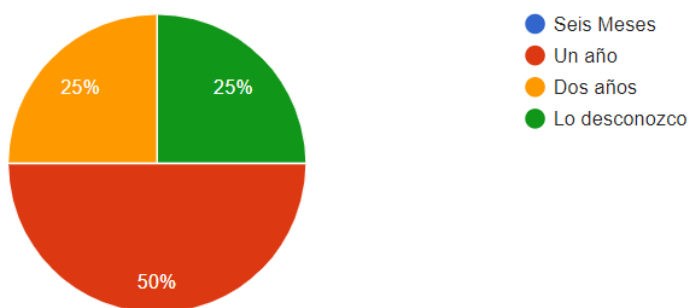
Para cualquier entidad, sin importar la naturaleza de sus actividades, es muy importante que los empleados que generan la información tengan acceso a las políticas que rigen la información que procesan día a día, lo que podría reducir los errores en las transacciones registradas que alimentan la información financiera, la cual debe ser fiable, por ser la base para la toma de decisiones.

Siguiendo con el análisis del cuestionario, se genera la pregunta nueve que corresponde a lo siguiente:

Gráfico 6

9. ¿Cada cuánto tiempo las políticas contables son revisadas y comunicadas a los empleados?

4 respuestas



Fuente: Tomado de Google forms como resultado del cuestionario de creación propia.

Tal como se puede ver en el gráfico 6, esta información corresponde a la periodicidad con la que son revisadas y comunicadas las políticas contables, esta pregunta es un reflejo de la anterior, solo un 50% indica que son revisadas cada año, un 25% indica que cada dos años y un 25% no tiene conocimiento sobre esta revisión.

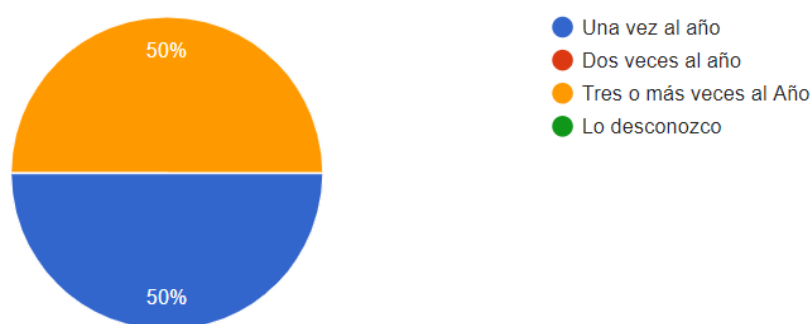
Según se indica en la pregunta ocho, parte del personal desconoce el tema de políticas contables lo que podría afectar la calidad y fiabilidad de la información que alimenta los estados financieros lo que es un reflejo de falencias en la capacitación del personal.

Para la pregunta diez, se obtiene el siguiente resultado:

Gráfico 7

10. ¿Con qué periodicidad son elaborados los Estados Financieros?

4 respuestas



Fuente: Tomado de Google forms como resultado del cuestionario de creación propia.

Estos resultados permiten entender un poco más a fondo el conocimiento y participación que tienen los empleados en los procesos internos que resultan en la generación de los estados financieros. Si bien no está definida la periodicidad con que se elabora esta información, se refuerza la falta de comunicación dentro del mismo departamento, lo que permite inferir que se podría generar una deficiencia en el proceso.

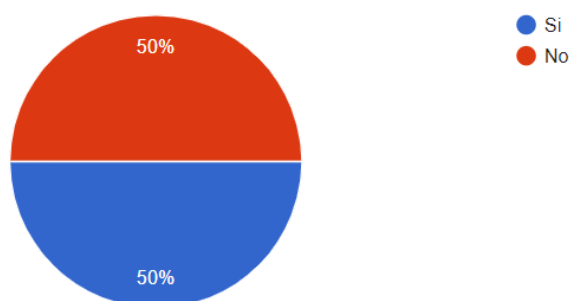
No hay claridad sobre cuáles puestos son los que participan en la confección de los estados financieros; sin embargo, se podría suponer que se refieren al contador y al director financiero, lo que refuerza la idea de la poca comunicación interna y provocaría la existencia de información inadecuada de acuerdo con la normativa vigente.

En el caso de la pregunta once, se obtienen los siguientes resultados:

Gráfico 8

11. ¿Conoce usted las normas internacionales que se deben de tener presente para la elaboración de los estados financieros?

4 respuestas



Fuente: Tomado de Google forms como resultado del cuestionario de creación propia.

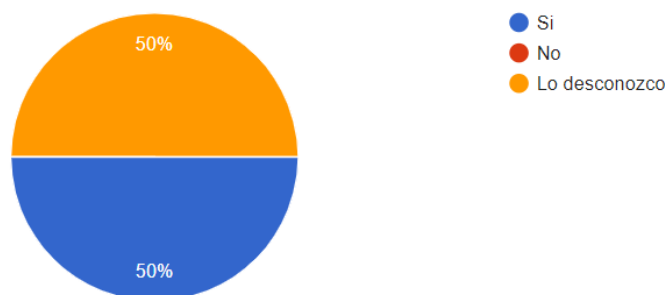
Como parte de los resultados, se observa que solo un 50% del personal posee conocimiento relacionado con las normas aplicables para elaborar los estados financieros. Dicho efecto se podría deber a que, si bien hay normas que se deben cumplir desde los puestos más básicos, es el contador el encargado de verificar su aplicación, por lo que debe contar con un conocimiento más amplio al ser el responsable de generar la información financiera.

Continuando con el análisis del cuestionario, se continúa con la pregunta doce correspondiente a: ¿Los estados financieros son realizados con base en las hipótesis fundamentales, negocio en marcha y el devengo?

Gráfico 9

12. ¿Los estados financieros son realizados con base en las hipótesis fundamentales, negocio en marcha y el devengo?

4 respuestas



Fuente: Tomado de Google forms como resultado del cuestionario de creación propia.

Como parte de esta pregunta, se busca entender un poco más a fondo el conocimiento que tiene el personal sobre los aspectos más básicos de sus labores y algunos elementos contables. La hipótesis de devengo implica que las transacciones se deben registrar en el momento en que ocurren, independientemente de cuando se aplique el pago o el cobro del mismo. Para el negocio en marcha, es vital que los estados financieros sean elaborados revelando la continuidad indefinida de la entidad o bien informando sobre eventos que puedan comprometer este objetivo.

En el resultado del cuestionario, tal y como se puede apreciar en el gráfico anterior, solo el 50% tiene conocimiento de esta información, lo cual deja más preguntas que respuestas en cuanto al trabajo que se realiza en el registro diario de la empresa. La hipótesis de devengo resulta un tema básico en el área contable, sin embargo, no es conocida por la mitad de los empleados.

En las primeras preguntas del cuestionario, la finalidad era averiguar el nivel académico y el área profesional, de esto se pudo concluir que solo existe una persona del área contable con nivel académico y si bien los otros tres no lo tienen, sí cuentan con el conocimiento basado en su experiencia. No obstante, de la respuesta se deduce que los temas básicos que pueden afectar el cumplimiento normativo vigente no son manejados por el 50% del personal, comprometiendo así la fiabilidad de la información financiera e incumpliendo con algunos de los elementos básicos de la NIC 1.

La pregunta trece se centra en conocer más a fondo el entendimiento del personal en cuanto al alcance de las normas en sus labores cotidianas, tal como se plantea a continuación:

- ¿Considera usted que el área o puesto en que usted se desempeña le afecta alguna norma internacional de contabilidad específica?

Los resultados revelados con esta pregunta son los siguientes:

- Desconozco las normas
- No
- Si
- No

Como se aprecia en los resultados de la pregunta, solo el 25% respondió positivamente en cuanto a conocer las normas que le son aplicables a sus labores, en el caso positivo se puede inferir que corresponde al contador; sin embargo, todo el personal debería estar al tanto de esta información, ya que, si bien el contador elabora los estados financieros, los datos son generados por los auxiliares, quienes, si no tienen el conocimiento básico en la aplicación de algunas normas que les puedan competir, podrían emitir información no fiable, afectando en forma negativa el objetivo de la normativa vigente.

La pregunta catorce corresponde al siguiente cuestionamiento:

- ¿Quién considera usted responsable de aplicar las normas internacionales de contabilidad, debe de ser el gerente general, el gerente financiero, el administrador, el contador u otro empleado?

Los resultados revelados con la presente pregunta son los siguientes:

- Gerente financiero
- Contador
- Contador
- Gerente general y contador

Tal como se observa en los resultados de la pregunta, la responsabilidad de aplicar las normas internacionales de contabilidad corresponde al contador, al gerente financiero y al gerente general. Es importante recalcar que esta respuesta refuerza el hecho de que hace falta un mayor conocimiento con respecto a las normas por parte del personal.

Si bien el contador es el responsable directo de verificar que se estén cumpliendo de forma adecuada las normas en los diferentes niveles del departamento contable y el gerente financiero tiene responsabilidad de revisar el trabajo del contador y verificar la correcta revelación de la información en los estados financieros, es necesario aclarar que muchas de las normas son aplicables directamente en los registros contables, los cuales podrían estar realizando los auxiliares contables en el libro de diario.

Al analizar la información resultante de esta pregunta, así como de las anteriores, se puede concluir que, si bien el responsable final de aplicar las normas es el contador, seguido del gerente financiero que le revisa el trabajo, sí es responsabilidad de los auxiliares el conocer el adecuado manejo de la información de acuerdo con la normativa vigente.

Luego de analizar las preguntas anteriores, surja la duda sobre el respaldo que tienen los empleados en cuanto al conocimiento de las NIIF y NIC, por lo que se plantea la siguiente interrogante:

- Comente qué tipo de conocimiento tiene usted sobre las normas internacionales de contabilidad. Si tiene algún estudio formal en esta materia, favor comentarlo en este apartado.

Las respuestas obtenidas a esta pregunta son las siguientes:

- No tengo conocimiento de las normas
- Certificación NIIF
- Soy certificado
- Desconozco normas internacionales

De las respuestas anteriores se obtiene que solo dos personas conocen las normas a fondo. Esto implica que los estados financieros deberían manejarse de acuerdo con la normativa vigente

al momento de su confección; sin embargo, el 50% del personal no conocen formalmente las NIFF o NIC.

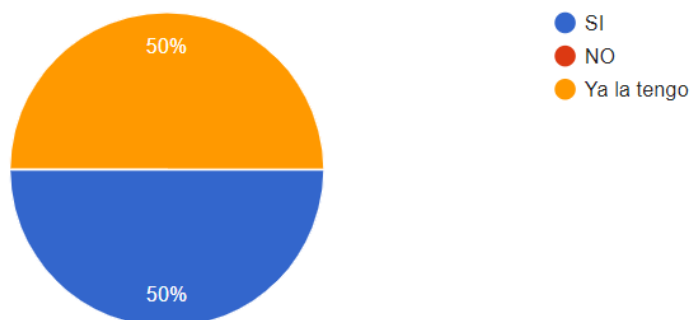
Muchas empresas invierten en la capacitación constante del personal para mantenerlo a un nivel de conocimiento adecuado y así potenciar su capacidad de implementar procesos eficientes que permitan la disminución de errores y el aumento de la fiabilidad; sin embargo, según se puede concluir luego de estas preguntas, el conocimiento enfocado en normas se concentra en los puestos más altos del departamento.

Para concluir con el cuestionario aplicado al personal de la empresa Urbn Escalante, se procede con la siguiente consulta:

Gráfico 10

Estaría usted dispuesto a especializarse en las NIIF?

4 respuestas



Fuente: Tomado de Google forms como resultado del cuestionario de creación propia.

Al observar el gráfico 10, se deduce que el 50% ya tiene la certificación, como se pudo ver en la pregunta 15, sin embargo, se evidencia que el otro 50% estaría dispuesto a capacitarse, lo que significa un beneficio para la empresa, al poder garantizar la calidad en la información generada en sus diferentes niveles.

Si bien el presente documento de investigación tiene como objetivo el analizar la aplicabilidad de las NIFF y NIC en la empresa Urbn Escalante y siendo que el cuestionario en su mayoría busca entender el conocimiento que tienen los empleados sobre la normativa vigente, lo

que se pretende principalmente es identificar las deficiencias que podrían provocar una errónea aplicación de las normas según corresponda.

Un empleado encargado de ingresar la información que no tiene el conocimiento básico contable y de la normativa de la NIC 1, por ejemplo, que se indica como elemento básico contable el devengo, podría estar incumpliendo por falta de instrucción. Por otro lado, un inadecuado manejo de la información implica el riesgo de no registrar el gasto por interés bancario una vez que el activo estuviera listo para su uso o su venta, además el tipo de cambio aplicado debe ser el de cierre, de acuerdo con la NIC 21; sin embargo, se puede ver que en activos monetarios en moneda extranjera aparentemente se aplica un tipo de cambio diferente y no se revela en los estados financieros ninguna especificación que respalde lo anterior.

La herramienta descrita permite al analista tomar las NIIFs y las NICs e identificar las normas aplicables a la entidad objeto de la presente investigación, para descartar las que no son aplicables debido al giro económico o naturaleza de la actividad o movimientos. Lo que se busca con la lista de verificación es resumir los requerimientos de reconocimiento, medición presentación y revelación.

Una vez tropicalizada la matriz con las NIIF y NIC, se procede a completar la matriz con la información de la empresa Urbn Escalante. A continuación, se presenta el resumen de la lista de verificación donde se detalla el nivel de cumplimiento en las normas aplicables, así como las que no aplican según se detalló en el párrafo anterior:

Matriz de Evaluación NIIF y NIC

Imagen 4. Lista de Verificación

NIIF / NIC	No Aplica	Aplica	Grado de aplicación NIIF / NIC
NIIF 1 Adopción por Primera vez de las NIIF	x		
NIIF 2 Pagos Basados en Acciones	x		
NIIF 3 Combinación de Negocios	x		
NIIF 4 Contratos de Seguro	x		
NIIF 5 Activos de Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas	x		
NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales	x		
NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar		x	100%
NIIF 8 Segmentos de Operación	x		
NIIF 9 Instrumentos Financieros		x	100%
NIIF 10 Estados Financieros Consolidados	x		
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	x		
NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades	x		
NIIF 13 Medición del Valor Razonable	x		
NIIF 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas	x		
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes		x	100%
NIIF 16 Arrendamientos	x		
NIC 1 Presentación de Estados Financieros		x	89%
NIC 2 Inventarios		x	100%
NIC 7 Estado de Flujo de Efectivo		x	100%
NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores	x		
NIC 10 Hechos Ocurridos Después del periodo del que se informa	x		
NIC 12 Impuesto a las ganancias		x	94%
NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo		x	0%
NIC 19 Beneficios a los Empleados		x	100%
NIC 20 Contabilización de las Subvenciones del Gobierno e Información a Revelar sobre	x		
NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera		x	86%
NIC 23 Costos por Préstamos		x	80%
NIC 24 Información a Revelar Sobre Partes Relacionadas	x		
NIC 26 Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Beneficio por Retiro	x		
NIC 27 Estados Financieros Separados	x		
NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios conjuntos	x		
NIC 29 Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias	x		
NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación		x	100%
NIC 33 Ganancias por Acción	x		
NIC 34 Información Financiera intermedia	x		
NIC 36 Deterioro del Valor de Activos	x		
NIC 37 Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes	x		
NIC 38 Activos intangibles	x		
NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición	x		
NIC 40 Propiedades de Inversión	x		
NIC 41 Agricultura	x		

Nota: Elaboración propia utilizando como base la matriz de autoevaluación de implementación.

Lista de Verificación de la Normativa Contable Internacional no Aplicable

Como parte del análisis realizado, se comprende que una serie de normas tanto NIIF como NIC no se aplican en la entidad objeto de la presente investigación, por lo que a continuación se presenta un análisis sobre las razones de esta situación, basado en varias preguntas extraídas directamente de la norma y utilizando la lista de verificación, lo que arroja los siguientes resultados:

NIIF 1

La adopción por primera vez de las NIIF implica que la entidad está implementándolas, lo cual no es correcto, ya que es una empresa legalmente constituida desde el año 2016, de acuerdo con sus estados financieros auditados para el periodo 2019. En la información financiera aportada por la entidad, se puede apreciar un juego completo de estados financieros comparativos 2018 – 2019 de acuerdo con la normativa vigente.

NIIF 2

Según esta norma, para que sea aplicable deberían existir transacciones correspondientes al pago basado en acciones; sin embargo, según la información suministrada por la entidad, la cual corresponde a un juego completo de estados financieros auditados al 2019, no se encuentra evidencia de esto para el periodo en análisis, por ende, la norma no es aplicable a la empresa objeto de la presente investigación.

NIIF 3

Según se puede desprender de la NIIF 3, Combinación de Negocios, esta implica la existencia de algunos elementos como una combinación de entidades, un acuerdo conjunto, entre otros, que deben revelarse dentro de la información financiera. Luego de un análisis de los estados financieros suministrados por la entidad para el periodo en análisis, se concluye que no se encuentran elementos que la relacionen con esta norma, por lo que no es aplicable al objeto de la investigación.

NIIF 4

La empresa Urbn Escalante se dedica a negocios relacionados con el desarrollo inmobiliario, para el periodo 2019 el proyecto está finalizado y en proceso de entrega de unidades habitacionales como su actividad principal. La NIIF 4, Contratos de Seguros, se enfoca más directamente en entidades que se desempeñan en el área de los seguros, por lo que la norma indicado no es aplicable a la compañía en cuestión.

NIIF 5

Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuas conforman la NIIF 5, esta tiene como objetivo especificar el tratamiento de estos activos, así como la información a revelar. Tomando en cuenta el objetivo de esta normativa, así como la información financiera analizada, se define que no es aplicable a Urbn Escalante.

NIIF 6

Existen empresas dedicadas a la exploración de recursos naturales y a la evaluación de recursos minerales, esta norma va dirigida a dichas organizaciones, por lo que el giro económico de la entidad objeto de la presente investigación no se ve afectada por esta normativa, por ende, no es aplicable.

NIIF 8

La NIIF 8 indica que, para que la norma sea aplicable, es necesario cumplir con algunas características, como por ejemplo que sus instrumentos de deuda o de patrimonio se negocien en el mercado público, que registre sus estados financieros en una comisión de valores, entre otros. En el caso de la entidad objeto de esta investigación, cuenta con un desarrollo inmobiliario en el que, para finales del periodo 2019, ya tenía aproximadamente un 50% de su inventario vendido, la empresa no revela en sus estados financieros la intención de aplicar lo indicado en la presente norma.

NIIF 10

Los estados financieros consolidados es la información que debe presentar una entidad que controla una o más organizaciones. La NIIF 10 establece los principios para revelar esa información, sin embargo, la empresa Urbn Escalante no cumple con las características o los elementos requeridos por esta normativa para ser aplicable.

NIIF 11

Esta norma va dirigida a entidades que tienen acuerdos conjuntos para cumplir con algunos elementos o características descritas en la NIIF 11, como por ejemplo si dos o más partes están obligadas por un acuerdo contractual que otorgue control conjunto, por lo que basado en los estados financieros auditados para el periodo 2019 suministrado por la empresa Urbn Escalante, dicha normativa no es aplicable, pues no presenta evidencia de que existan elementos que la relacionen.

NIIF 12

De acuerdo con la NIIF 12, el objetivo es requerir que una entidad revele información que pueda ayudar a los usuarios finales de los estados financieros a evaluar sobre la participación en otras entidades y el riesgo que esto podría implicar, sin embargo, la entidad analizada no cuenta con participaciones según se indica en la normativa, por lo que no es aplicable.

NIIF 13

Como parte de la NIIF 13, referida a la medición del valor razonable, se observa que en los casos de los activos no financieros reconocidos al costo histórico que se medirán sobre otras bases, posteriormente están como propiedad, planta y equipo, inventarios, pérdidas por deterioro, entre otros. En el caso del proyecto Urbn Escalante, cuenta con unidades habitacionales para la venta a partir de agosto 2019, por lo que el valor del inventario disponible para la venta corresponde al costo de este. La empresa no cuenta con otros activos o pasivos que hayan sido medidos de acuerdo con la norma indicada.

NIIF 14

La NIIF 14, Cuentas de diferimientos de actividades reguladas, está relacionada con la regulación de tarifas en la venta de bienes o servicios, por lo que, en el caso de la desarrolladora, no aplica, ya que es un sector que no cumple con los elementos indicados en la norma. El precio de venta en desarrollos inmobiliarios no está regulado por el Estado, en este caso, la oferta y la demanda de las unidades en venta son las que terminan definiendo el precio al consumidor.

NIIF 16

Algunos de los elementos indicados en esta norma implican que va dirigida a establecer las políticas contables apropiadas para contabilizar y revelar información, pero con referencia a arrendamientos operativos y financieros, sin embargo, en los estados financieros auditados de la empresa Urbn Escalante al cierre del periodo 2019, no hay evidencia de dichos elementos de esta normativa, por ende, no aplica.

NIC 8

Si bien la presente norma podría ser aplicable a la entidad objeto de la investigación, no existen elementos o indicios de lo indicado en la NIC 8, por lo que la norma no es analizada en Urbn Escalante, al no existir evidencia de cambios en políticas contables, en estimaciones contables o corrección de errores hasta la fecha del periodo fiscal 2019, periodo en estudio.

NIC 10

Los hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa corresponden a eventos entre la fecha de cierre de los estados financieros y la fecha en que estos son publicados. En el caso de la empresa Urbn Escalante, revela la inexistencia de algún tipo de situación que tenga la relevancia necesaria para ser informada en los estados financieros para el periodo 2019.

NIC 20

Esta norma tiene como objetivo revelar las subvenciones del Gobierno, así como la información sobre otras ayudas recibidas de la misma fuente indicada. Para el caso de Urbn Escalante, la empresa presenta estados financieros auditados al periodo 2019, los cuales no presentan evidencia de que se esté cumpliendo con algún elemento que implique ser analizado con la NIC 20.

NIC 24

Esta norma incluye como parte de sus requerimientos el que se informe sobre relaciones entre partes relacionadas, transacciones, saldos pendientes e inclusive compromisos, esto debe ser revelado en los estados financieros consolidados o separados presentados por la entidad. En este caso, al analizar la información presentada por la empresa objeto de esta investigación, no se informa ni se identifican indicios que puedan obligarla al cumplimiento de esta normativa.

NIC 26

Esta norma se refiere a la contabilidad y la información a presentar sobre planes de pensiones o bien sistemas complementarios de prestación de jubilados, entre otros. Urbn Escalante es una empresa dedicada al desarrollo inmobiliario, por lo que no guarda relación con el alcance normativo de la NIC 26, por tanto, no aplicaría para el análisis.

NIC 27

Según el alcance de esta norma, se debe aplicar a la contabilidad de las inversiones en subsidiarias y en el caso de los negocios conjuntos y asociados; luego de un análisis detallado de los estados financieros presentado para el periodo 2019, se identifica que la presente normativa no es aplicable, al no presentar relación con la empresa.

NIC 29

La NIC 29 (2018), referente a información financiera en economías hiperinflacionarias, establece en su tercer párrafo que una economía de este tipo maneja como parte de sus características “la tasa acumulada de inflación en tres años se aproxima o sobrepasa el 100%”. Según el Banco Central de Costa Rica (2019), “En el transcurso del segundo semestre del 2019 (hasta octubre) la inflación general se mantuvo dentro del rango meta de inflación (2% a 4%) establecido por la junta del banco central...”. Como se pudo apreciar en la información anterior, y siendo que la empresa Urbn Escalante desarrolla actividades en el territorio de Costa Rica, la normativa no sería aplicable

NIC 33

Tal y como se puede apreciar en el alcance de la presente normativa, esta es para entidades que negocien sus acciones en un mercado públicos. Debido a lo anterior, se entiende que la NIC 33 gana por acción, es decir, no es utilizada para regular o medir dentro de la empresa Urbn Escalante.

NIC 34

Si bien la norma no establece cuáles entidades están obligadas a presentar los estados financieros intermedios, ni la frecuencia y la aparición de estos, la empresa analizada revela la información financiera anual al periodo 2019, por lo que la presente normativa no se revisa, al no contar con esta y no ser objeto de estudio.

Esta norma no define la frecuencia, sin embargo, de acuerdo con la legislación nacional, se requiere elaborar como mínimo estados financieros anuales que permitan conocer la rentabilidad de la entidad para ese periodo, ya que de ahí se desprende el impuesto sobre la renta que se debe de pagar al Ministerio de Hacienda. Por otro lado, la empresa cuenta con un préstamo necesario para el desarrollo inmobiliario y es normal y parte de los requisitos que el banco requiera de forma periódica los estados financieros auditados.

En algunas empresas, como parte de las políticas internas, se elaboran estados financieros con una periodicidad mayor para conocer si se están alcanzando los objetivos establecidos o bien tomar decisiones que dirija a la empresa a donde se quiere llegar.

NIC 36

Esta norma se refiere al deterioro del valor de activos de una entidad, parte del objetivo de la NIC 36 es establecer los procedimientos que una entidad aplicará para asegurarse de que sus activos están contabilizados por un importe que no sea superior al recuperable. En el caso de Urbn Escalante, maneja proyectos en ejecución como activos al periodo 2018; sin embargo, de acuerdo con los estados financieros al periodo 2019, se observa que apenas el proyecto ha sido finalizado y puesto a la venta, por lo que no cuenta actualmente con activos que deban o puedan ser ajustados por deterioro.

NIC 37

La presente norma hace referencia a los activos y pasivos contingentes que corresponden a derechos o, en el caso de pasivos, a una obligación que surge de un suceso pasado con cierto grado de incertidumbre y que existe una probabilidad importante de que suceda a futuro. Como parte de lo indicado, se pueden nombrar litigios que tenga la entidad en los que pueda tener acceso a recursos o bien deba desprenderse de estos.

Según el análisis basado en la matriz de evaluación de las NIIF y NIC a los estados financieros al cierre del periodo 2019, se percibe que la empresa Urbn Escalante no revela información que se relacione con la presente norma. La empresa no tiene activos ni pasivos contingentes cuyo uso pueda ser evaluado, por ende, la NIC 37 no es aplicable a la entidad.

NIC 38

La NIC 38 establece el tratamiento contable para los activos intangibles que no estén contemplados en otras normas. En el caso de Urbn Escalante y de acuerdo con la información financiera suministrada al cierre del periodo 2019, no hay evidencia de la existencia de activos intangibles según la presente normativa.

NIC 39

De acuerdo con los instrumentos financieros: reconocimiento y medición, se tiene como punto principal las coberturas a las que hace referencia, por ejemplo, frente a fluctuaciones de variables como el tipo de cambio. Un instrumento que permite comprar un activo a un precio

pactado a una fecha específica permite brindar seguridad en cuanto a estas variaciones. Según se analizó en la información a la que se tuvo acceso para la presente investigación, no se muestra que se maneje este tipo de instrumento, por lo que la presente normativa no sería aplicable a la entidad.

NIC 40

Según la NIC 40, propiedades de inversión, se indica lo siguiente:

(...) se aplica a la medición en los estados financieros de un arrendatario de los derechos sobre la propiedad de inversión mantenidas bajo un arrendamiento contabilizado como un arrendamiento financiero y a la medición en los estados financieros de un arrendador de las propiedades de inversión proporcionadas a un arrendatario en un arrendamiento operativo. (p. A1674)

Según se puede detallar en los estados financieros suministrados por la entidad, no hay evidencia de propiedades de inversión de acuerdo con la descripción indicada en la norma, por lo que dicha normativa no sería aplicable al objeto de esta investigación.

NIC 41

Esta norma está directamente relacionada con los activos biológicos, su objetivo es prescribir el tratamiento contable, la presentación de estados financieros y la información que deben revelar las entidades dentro del alcance de esta. En el caso de la entidad objeto de esta investigación, desarrolla una actividad cuya naturaleza no se relaciona con esta normativa, por lo que se concluye que no aplica.

Luego del análisis realizado correspondiente a las normas no aplicables, es importante aclarar que la presente investigación se realiza utilizando la información suministrada, esto implica que solo se puede evaluar el periodo fiscal 2019 de la empresa Urbn Escalante, por lo que no se descarta que, para los periodos subsiguientes, no pueda existir alguna variable que requiera aplicar alguna de las normas indicadas en el presente apartado y definidas como no aplicables, debido a un cambio de actividad o bien el hallazgo de algún error que implique revelar información que permita o requiera el uso de las normas indicadas.

Lista de Verificación de la Normativa Contable Internacional Aplicable

Como elemento primordial del presente documento de investigación y sus objetivos, se cuenta con el análisis de las normas que son aplicables a la entidad, lo que permite entender si la empresa aplica las normas correspondientes, así como si las utiliza de forma correcta y su grado de aplicabilidad. A continuación, se presente un desglose de las normas aplicables, así como el resultado del análisis realizado utilizando cada una según corresponda.

NIIF 7

La NIIF 7, instrumentos financieros: información a revelar, indica lo siguiente:

El objetivo de esta NIIF es requerir a las entidades que, en sus estados financieros, revelen información que permita a los usuarios evaluar: (a) la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y en el rendimiento de la entidad; y (b) la naturaleza y alcance de los riesgos procedentes de los instrumentos financieros a los que la entidad se haya expuesto durante el periodo y lo esté al final del periodo sobre el que se informa, así como la forma de gestionar dichos riesgos.(p.A341)

De acuerdo con el análisis realizado según la información a la que se tuvo acceso de la empresa Urbn Escalante para el periodo que cerró al 2019, se llega a la conclusión de que la entidad cumple a cabalidad con lo indicado en la presente norma.

NIIF 9

Según se puede detallar en la NIIF 9, instrumentos financieros, se presenta el siguiente objetivo:

(...) establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros y pasivos financieros, de forma que se presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros para la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad. (p. A434)

De acuerdo con la norma, existen diferentes tipos de activos financieros, tal y como se puede detallar a continuación:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
- Créditos por operaciones comerciales
- Crédito a terceros

- Valores representativos de deuda de otras empresas
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas
- Derivados con valoración favorable para la empresa
- Otros activos financieros

Adicionalmente, surgen diferentes tipos de pasivos financieros según se puede ver a continuación:

- Débitos por operaciones comerciales
- Deudas con entidades de crédito
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos por la entidad
- Derivados con valoración desfavorable
- Otros pasivos financieros

Al revisar la información financiera al cierre del periodo 2019 de la empresa Urbn Escalante mediante la lista de verificación, se infiere que la entidad no cumple con la norma, ya que, como parte de revelar la información para que el usuario final pueda tomar las decisiones con la información más real, se debería separar una porción circulante que permita facilidad para efectos de análisis financiero y estudios de liquidez, así como proyecciones de caja.

NIF 15

La presente norma, ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, tiene como objetivo el siguiente:

(...) establecer los principios que aplicará una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente. (p. A880)

La empresa Urbn Escalante maneja un contrato a plazo con sus clientes y, de acuerdo con la naturaleza de su actividad, realiza pre ventas que se llegarán a formalizar una vez el activo esté listo para transferir su control al cliente. Según el MEIC, es necesario que la empresa desarrolladora se inscriba y registre su contrato a plazo. Esta directriz surge de la necesidad de brindar un poco más de seguridad a los clientes para evitar estafas.

Tal y como se puede ver en la página oficial del MEIC, existe una lista de los desarrollos inmobiliarios y los desarrolladores que están autorizados ante esta institución. El acceso es libre para que toda persona que quiera invertir en un proyecto, tenga la seguridad de que es una inversión con un respaldo más amplio.

Como parte de la información que se puede analizar, se cuenta con la partida en los estados financieros y la balanza de comprobación correspondiente a “suscripciones a Contratos por Cobrar”. A continuación, se detalla la información indicada:

Imagen 5. Suscripción Contratos por Cobrar

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Suscripciones a Contratos por Cobrar	11,032,219,527	22,616,657,685
TOTAL	11,032,219,527.00	22,616,657,685.21

Fuente: Datos tomados del balance de comprobación que forma parte de los anexos de la presente investigación.

La empresa utiliza esta cuenta indicada en la imagen 5 para registrar y revelar los contratos activos al cierre fiscal 2019 o bien, como se define en el ámbito inmobiliario, los contratos por formalizar. La forma en que se registra el acuerdo con el cliente se muestra en la siguiente imagen:

Imagen 6. Registro Contable Contratos Nuevos

Asiento Registro Contrato	DEBE	HABER
1-30-025-001-000-000 Suscripciones a Contratos por Cobrar	100,000.00	
2-30-025-001-000-000 Suscripción a Contratos		100,000.00
Registro contable de nuevo contrato		

Fuente: Elaboración propia con información facilitada por personero de la empresa de acuerdo con anexo 7.

Imagen 7. Registro de Abono al Contrato

Asiento Registro Abonos Prima	DEBE	HABER
1-10-001-050-001-010 Adelanto de Clientes por Aplicar	100,000.00	
1-30-025-001-000-000 Suscripciones a Contratos por Cobrar		100,000.00
2-30-025-001-000-000 Suscripción a Contratos	100,000.00	
2-10-100-001-000-000 Depositos en Garantía Clientes		100,000.00
Registro contable Abonos		

Fuente: Elaboración propia con información facilitada por personero de la empresa de acuerdo con anexo 7.

Imagen 8. Registro Contable de la Venta

Asiento Registro Venta		DEBE	HABER
2-10-100-001-000-000	Depositos en Garantía Clientes	100,000.00	
4-10-001-000-000-000	Ventas		100,000.00
5-90-001-000-000-000	Costo de Ventas	72,000.00	
1-10-030-850-000-000	Inventario		72,000.00
6-40-995-000-000-000	Gasto Ventas	10,000.00	
1-35-001-001-000-000	Gastos pre Operativos		10,000.00
Registro contable Venta			

Fuente: Elaboración propia con información facilitada por personero de la empresa de acuerdo con el anexo 7.

Las imágenes 6, 7 y 8 permiten entender la naturaleza de los movimientos que se realizan y la forma en que se carga en la cuenta de suscripción de contratos, así como la descarga en esa cuenta contable.

Con base en la información analizada, se muestra que la empresa no refleja una porción circulante de los contratos que se espera sean finiquitados en los siguientes doce meses, sin embargo, no es un criterio que se encuentre como elemento o característica dentro de lo estipulado de la NIIF 15, por lo que la aplicación de la presente normativa se cumple a cabalidad.

NIC 1

La NIC 1, presentación de estados financieros, tiene como objetivo el siguiente:

(...) Esta Norma establece las bases para la presentación de los estados financieros de propósito general, para asegurar que los mismos sean comparables, tanto con los estados financieros de la misma entidad correspondientes a periodos anteriores, como con los de otras entidades. Esta Norma establece requerimientos generales para la presentación de los estados financieros, guías para determinar su estructura y requisitos mínimos sobre su contenido. (p. A953)

La empresa objeto de la presente investigación emite los siguientes estados financieros:

- Estado de situación
- Estado de resultados
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujo de efectivo
- Notas

Por otra parte, en la información que se puede analizar y según se detalla en la revisión, se incluye la partida en los estados financieros y la balanza de comprobación correspondiente a “suscripciones a Contratos por Cobrar”. A continuación, se detalla la información indicada:

Imagen 9. Suscripción Contratos

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Suscripciones a Contratos por Cobrar	11,032,219.527	22,616,657,685
TOTAL	11,032,219,527.00	22,616,657,685.21

Fuente: Datos tomados del balance de comprobación que forma parte de los anexos de la presente investigación.

La empresa Urbn Escalante tiene una partida con el nombre de “Suscripciones a contratos por cobrar” que corresponde a los contratos de venta a plazo, los cuales, por estar el proyecto disponible para la venta, deberían separar la porción que se estima concretar en los siguientes doce meses.

En la tabla anterior se puede detallar que existen al cierre del periodo 11.032.219.527 colones, al 2019 en comparación con 22.616.657.685 colones para el 2018, lo que indica un movimiento de los contratos,; por otro lado, al existir ventas para el cierre del periodo 2019 se entiende que el activo está disponible para la venta, por lo que existe una parte de esa partida “Suscripción a contratos por cobrar” que debería revelarse en los estados financieros como un elemento dentro de los activos circulantes.

Se identifica que la entidad no muestra en sus notas que se incluyan partidas dentro de cuentas por cobrar tal y como se puede detallar a continuación:

Imagen 10. Cuentas por Cobrar

	Al 30 SET 2019	Al 30 SET 2018
Cuenta por Cobrar		
Tarjetas Banco Scotiabank	32,864,441.36	-
Cuentas por Cobrar Empleados	14,923,947.31	8,682,740.26
Cuentas por Cobrar Empresas Relacionadas:		
Panoffice S.A.	315,029.00	315,029.00
Core Developments	9,000,000.00	-
Technical Dimensions S.A.	-	340,986.00
Cuentas Por Cobrar Socios	23,406,570.55	42,619,500.00
Otras Cuentas por Cobrar		-
Canjes Por Liquidar	32,897,699.96	
TOTAL	113,407,688.18	51,958,255.26

Fuente: Datos tomados del balance de comprobación que forma parte de los anexos de la presente investigación.

Como se puede verificar en la imagen 7, la empresa no registra una cuenta o movimiento que refleje la porción circulante de las ventas a plazo, lo que no refleja la realidad en los estados financieros, comprometiendo así la intención inicial de las NIIF y las NIC que corresponde a la elaboración de información de calidad que permita informar a los usuarios finales para la toma de decisiones. Basado en lo anterior, se define que no cumple a cabalidad con la norma.

Según se puede detallar en la NIC 1, el párrafo 61 indica lo siguiente:

Independientemente del método de presentación adoptado, una entidad revelará el importe esperado a recuperar o a cancelar después de los doce meses para cada partida de activo o pasivo que combine importe a recuperar o a cancelar: (a) dentro de los doce meses siguientes después del periodo sobre el que se informa, y (b) después de doce meses tras esa fecha.

Por otro lado, producto del análisis realizado, se identifican algunas inconsistencias en cuanto al total registrado como total activo corriente. Se presenta los datos extraídos del estado financiero al 2019 y se compara con lo revisado por el analista, como detalla a continuación:

Imagen 11. Verificación Activos Corrientes

Activo corriente	EEFF Urbn Escalante Revisado por analista	
	2019	2019
Efectivo y equivalentes	722,075,133.00	722,075,133.00
Cuentas por cobrar	113,407,688.00	113,407,688.00
Inventarios	15,346,409,148.00	15,346,409,148.00
Anticipo a la construcción	30,657,296.00	30,657,296.00
Anticipo de impuestos	6,295,035.00	6,295,035.00
Total activo corriente	16,219,474,302.00	16,218,844,300.00

Fuente: Datos tomados del balance de situación que forma parte de los anexos de la presente investigación.

Como se muestra en la imagen 8, el dato actual que forma parte de los estados financieros auditados de la empresa indica un total de 16.219.474.202.00 colones como el total del activo corriente; sin embargo, en el dato revisado se identifica que la sumatoria de las cuentas indicadas realmente es por 16.218.844.300.00 colones, generando una diferencia de 630.002.00 colones.

Para ubicar el error en la información generada, es necesario verificarla con el balance de comprobación. El dato que genera esta inconsistencia corresponde al impuesto por pagar, ya que en el balance de situación se indica un monto por 6.295.035.00 colones y en el de comprobación, se identifica el monto de 6,925,034.10 colones, generando la diferencia exacta en la sumatoria. A continuación, se puede ver el detalle desglosado:

Imagen 12. Anticipo Impuestos

Cuenta Contable	Descripción de la Cuenta	Acumulado
1-10-050-001-001-000	Retencion 2% ISR	5,877,636.70
1-10-050-001-002-000	Retencion 1.78 % Impuesto sobre Renta Tarjetas	1,018,372.67
1-10-050-001-005-000	Adelantos ISR	8,050.00
1-10-060-000-000-000	Impuesto al Valor Agregado	20,974.73
		6,925,034.10

Fuente: Elaboración propia con datos tomados del balance de resultado que forma parte de los anexos del presente documento

De acuerdo con la imagen 9, se observa que el balance de comprobación provee la información correcta correspondiente a 6.925.034.10 colones, la cual, si se compara con los revelado en el estado de situación de la empresa, arroja la diferencia exacta.

Por otro lado, en el balance de situación se identifican algunas partidas de pasivos no corrientes, las cuales, tomando en cuenta que el activo ya está listo para su uso y venta, deberían pasar a formar parte de los activos circulantes para cumplir la intención de la normativa, que corresponde a revelar la información que permita a los usuarios finales poseer un panorama lo más completo posible para la toma de decisiones. A continuación, se puede ver el detalle de las partidas no corrientes reflejadas en los estados financieros de la entidad:

Imagen 13. Activos no Circulantes

Activo no corriente	EEFF Urbn Escalante 2019
Cuentas por Pagar	2,472,860,396.00
Impuestos por pagar	332,336,598.00
Depósitos en Garantía Clientes	4,039,187,553.00
Documentos por Pagar	9,363,231,891.00
Suscripción contratos	11,032,219,527.00
Total pasivo no corriente	<u>26,907,499,367.00</u>

Fuente: Elaboración propia con información tomada del balance de situación que forma parte de los anexos del presente documento.

Si bien algunas de las partidas indicadas en la imagen 10 se registraron inicialmente como activos no corrientes por ser un proyecto en proceso de construcción, las formalizaciones de las unidades habitacionales iniciaron en agosto 2019, por lo cual esas partidas posiblemente deben ser honradas dentro de los siguientes doce meses, lo que es importante para conocimiento de los usuarios de los estados financieros. A continuación, se analiza cada una de las partidas para entender su naturaleza y propósito:

Cuentas por pagar

Dentro de estas cuentas se incluyen compañías relacionadas con el desarrollo, en la información contable no se revela que se paguen intereses por estos préstamos que, según se entiende, son compañías parte del mismo grupo que van a recibir su dinero una vez se vendan las unidades habitacionales; prueba de esto es que del 2018 al 2019 esta cuenta bajó en 817,141,986.00 colones, lo que refleja un comportamiento afín. Adicionalmente, la entidad no expone ninguna otra actividad o proyecto que pueda implicar el alargamiento de la deuda al poder generar ingresos adicionales, tal y como se puede detallar en la siguiente imagen de las cuentas por cobrar incluidas en los estados financieros de la entidad:

Imagen 14. Cuentas por Pagar

Cuentas por pagar	2019	2018
3-102-651359 SRL	1,103,262,000.00	1,103,262,000.00
Interack S.A.	580,704,300.00	580,704,300.00
King Tec S.A.	400,579,521.00	400,579,521.00
Saint Moritz S.A.	267,789,313.00	267,798,313.00
Residencias Tennis S.A.	256,072,349.00	415,732,209.00
Inversiones Tempilaq S.A.	68,222,205.00	68,222,205.00
Sistema Treinta y Dos S.A.	46,005,008.00	46,005,008.00
Ver 99 S.A.	11,552,400.00	11,552,400.00
Arrendadora MTL	8,664,300.00	8,664,300.00
Core Developments	-	355,304,212.00
Cosmopolitan Tower S.A.	-	302,177,914.00
	2,742,860,396.00	3,560,002,382.00

Fuente: Elaboración propia con los datos de la nota 14 de los estados financieros de la entidad Urbn Escalante.

Tal y como se puede ver en la imagen 11, hay una disminución de las cuentas por pagar, lo que implica un comportamiento a la baja. Por otro lado, en el dictamen de la auditoría el profesional encargado expresa lo siguiente: “(...) Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros (...)” (P.4)

Lo anterior refuerza la idea de que la empresa no declara en los estados financieros la hipótesis de negocio en marcha, lo que podría indicar que, al generar los ingresos, cancela las cuentas por pagar. Por otro lado, según la apreciación del auditor se observa que la empresa podría no continuar operaciones. Sumado a lo anterior, el único ingreso de la empresa es la venta del proyecto en cuestión, lo que no permite establecer otro tipo de ingresos o bien que se informe sobre otros proyectos futuros.

Impuestos por pagar

Estos impuestos son los correspondientes al periodo que cierra al 30 de setiembre del 2019, lo que implica que se deben cancelar a más tardar al 15 de diciembre 2019, por lo que esta partida debe integrar el pasivo corriente.

Depósitos en garantía clientes

Esta cuenta refleja los adelantos por parte de los clientes, esto implica que se ha venido pagando una prima para la compra de los apartamentos que ya están terminados y listos para su uso, lo que implica que esta cuenta se liquidaría dentro de los próximos doce meses y por tanto, para una mejor toma de decisiones, se debería trasladar como un pasivo corriente.

Documentos por pagar

Esta partida corresponde al préstamo por parte del Scotiabank para el desarrollo inmobiliario; de acuerdo con la información suministrada por parte de la compañía en sus estados financieros, el periodo del préstamo vence al primero de noviembre 2019, sin embargo, se cuenta con una prórroga de seis meses, por lo que el vencimiento sería el primero de mayo 2020, siempre dentro de los próximos doce meses, por tanto, esta cuenta debería pasar como pasivo circulante.

Suscripción contratos

Esta cuenta va relacionada con los contratos con los clientes que, si bien nace como una partida a largo plazo por el tiempo de construcción del edificio, para el periodo 2019 el edificio está listo y la desarrolladora requiere recuperar la inversión cuanto antes para cancelar deudas y recoger utilidades de los socios. Esto implica que debe reflejarse dentro de los pasivos circulantes para informar a los usuarios de una manera más apegada a la realidad.

Como parte del análisis realizado, la partida de pasivos no corrientes del estado de situación muestra una inconsistencia en cuanto a la suma de las diferentes cuentas. A continuación, se detalla la diferencia:

Imagen 15. Pasivos no Corrientes

Activo no corriente	EEFF Urbn Escalante 2019	Revisado por analista 2019
Cuentas por Pagar	2,472,860,396.00	2,472,860,396.00
Impuestos por pagar	332,336,598.00	332,336,598.00
Depósitos en Garantía Clientes	4,039,187,553.00	4,039,187,553.00
Documentos por Pagar	9,363,231,891.00	9,363,231,891.00
Suscripción contratos	11,032,219,527.00	11,032,219,527.00
Total pasivo no corriente	26,907,499,367.00	27,239,835,965.00

Fuente: Elaboración propia, datos extraídos del estado de situación y el balance de comprobación que forman parte de los anexos del presente documento de investigación.

Como se puede apreciar en el dato revisado por analista este corresponde a las cifras tomadas directamente de los estados financieros auditados para el periodo 2019 y en la columna Revisado, se refleja una sumatoria con una diferencia de 332.336.598.00 colones. En este caso, no solo se maneja la inconsistencia indicada, sino que todas las partidas tal y con se indicó anteriormente se deben mostrar como pasivo circulante

Utilizando como referencia lo indicado en la presente norma, así como la lista de verificación y la información que se logra revisar, se concluye que la empresa Urbn Escalante no cumple con los requerimientos indicados, por lo que no existen observaciones adicionales.

NIC 2

Según se puede detallar en la NIC 2, inventarios, se representa como principal objetivo el siguiente:

(...) prescribir el tratamiento contable de los inventarios. Un tema fundamental en la contabilidad de los inventarios es la cantidad de costo que debe reconocerse como un activo, para que sea diferido hasta que los ingresos correspondientes sean reconocidos. Esta Norma suministra una guía práctica para la determinación de ese costo, así como para el subsiguiente reconocimiento como un gasto del periodo, incluyendo también cualquier deterioro que rebaje el importe en libros al valor neto realizable. También suministra directrices sobre las fórmulas del costo [Referencia: párrafos 23 a 27] que se usan para atribuir costos a los inventarios. (p. A1006)

Basados en la información financiera suministrada por la empresa, se muestra que la partida de inventarios para el periodo 2019 corresponde a 15.346.409.147.89 colones, sin embargo, esa misma cuenta estaba en cero para el periodo anterior. Analizando la información, se puede entender que el manejo de esta cuenta se debe a la naturaleza de la actividad de la empresa. Existe una partida llamada Proyecto en ejecución, como parte de los activos no corrientes que en el periodo 2018 tenía un monto de 15.523.872.086.45 colones, pero para el 2019, está en cero. Este rubro se traslada a inventarios, ya que el desarrollo alcanzó su punto de madurez al estar listo para traspasar el control de este, de ahí las ventas reportadas para el periodo objeto de investigación. El desglose se puede apreciar a continuación:

Imagen 16. Inventario

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Inventarios		
Unidades habitacionales	11,688,868,627.97	-
Estacionamientos	2,612,376,433.41	-
Bodegas	199,620,289.85	-
Locales Comerciales	845,543,796.66	-
TOTAL	15,346,409,147.89	-

Fuente: Datos tomados del balance de comprobación que forma parte de los anexos de la presente investigación.

La tabla anterior muestra el desglose del inventario de acuerdo con su naturaleza, lo que suma el total de existencias. Es importante recalcar que para el periodo 2018 no existía este inventario, ya que hasta el 2019 fue que este activo estuvo disponible para ser negociado.

Como elemento principal del presente análisis, se cuenta con la lista de verificación que permite identificar si se cumple o no algunas características indicadas en la norma, o bien si hay algunas que no aplica. Según la información que se pudo revisar, se llega a la conclusión de que la empresa Urbn Escalante cumple a cabalidad con lo indicado en la normativa correspondiente.

NIC 7

La NIC 7, estado de flujo de efectivo, indica lo siguiente:

(...) El objetivo de esta Norma es requerir el suministro de información sobre los cambios históricos en el efectivo y equivalentes al efectivo de una entidad mediante un estado de flujos de efectivo en el que los flujos de fondos del período se clasifiquen según si proceden de actividades de operación, de inversión o de financiación. (p. A1022)

La norma indica que se deben tomar en cuenta algunos aspectos importantes tales como la utilización del método directo o indirecto, así como sus características. En el caso de la empresa objeto de estudio, en su información financiera presente en los anexos del presente documento, se puede apreciar que se utiliza el indirecto, ya que, como parte de los elementos del flujo, se muestran por separado actividades de operación, inversión y de financiamiento.

Como se puede verificar en los anexos correspondientes a los estados financieros de Urbn Escalante al cierre fiscal 2019, en la nota 3 se encuentra lo siguiente:

Incluye los componentes del efectivo representado por medios de pago (dinero en efectivo, cheques, tarjetas de crédito y débito, giros, etc.), depósitos en bancos y en instituciones financieras, así como los equivalentes de efectivo que corresponden a las inversiones financieras de corto plazo y alta liquidez, fácilmente convertibles en un importe determinado de efectivo y estar sujeta a un riesgo insignificante de cambios en su valor, cuya fecha de vencimiento no exceda los tres meses desde la fecha de adquisición. Al 30 de setiembre del 2019 y 2018 el detalle de disponibilidades. (P.15)

Como parte de la información, se muestra en las notas el desglose de las disponibilidades de la entidad, lo cual se aprecia a continuación:

Imagen 17. Disponibilidades

	Al 30 SET 2019	Al 30 SET 2018
Bancos		
Banco Bac San Jose Cta USD 927069344	572,352.98	1,365,559.17
Banco Bac San Jose Cta USD 927069351	-	8,798.10
Banco Promérica Cta USD 40000001568811	766,213.81	2,276,346.98
Banco Promérica Cta USD 40010001568811	161,369.61	1,468,926.30
Banco Promérica Cta CRC 30000001568803	636,179.64	2,731,224.91
Banco Promérica Cta CRC 30010001568803	2,323.56	272,323.56
Banco Scotiabank Cta USD 13000988001	44,160,096.34	119,197,628.81
Banco Scotiabank Cta USD 13000988002	-	-
Banco Scotiabank Cta CRC 13000988000	17,277.22	2,413,414.17
Banco Nacional Cta USD 100-02-202-000648-0	138,402,468.35	289,560.00
Banco Nacional Cta CRC 100-01-202-000870-4	94,972.94	256,360.00
Caja Chica	2,400,000.00	600,000.00
Cajas en tránsito	534,861,878.50	-
TOTAL	722,075,132.95	130,880,142.00

Fuente: Datos tomados del balance de comprobación que forma parte de los anexos de la presente investigación.

Según la lista de verificación y revisión documental, se pueden confirmar los diferentes puntos o elementos requeridos para cumplir con la norma. En este caso, el porcentaje de aplicación corresponde a un 100%, lo que implica que se cumple a cabalidad con la norma.

NIC 12

Como parte del proceso de análisis de la aplicabilidad de las normas en la empresa Urbn Escalante, se analiza la NIC 12, Impuesto a las ganancias. Esta norma tiene como objetivo el siguiente:

(...) El objetivo de esta norma es prescribir el tratamiento contable del impuesto a las ganancias. El principal problema al contabilizar el impuesto a las ganancias es cómo tratar las consecuencias actuales y futuras de: (a) la recuperación (liquidación) en el futuro del importe en libros de los activos (pasivos) que se han reconocido en el estado de situación financiera de la entidad; y (b) las transacciones y otros sucesos del periodo corriente que han sido objeto de reconocimiento en los estados financieros (...) (p. A1079)

Según se puede analizar en la información financiera de la empresa Urbn Escalante, para el periodo 2018 no se reportan impuestos a las ganancias, sin embargo, para el periodo 2019 este rubro se muestra por 335.040.377.00 colones. El análisis de la información suministrada aplicando la presente norma, permite entender un poco esa diferencia tan grande y consiste en que se enfoca en la naturaleza del negocio. La empresa desarrolla un proyecto inmobiliario que para el cierre

fiscal 2018, no está disponible para la venta. Para el siguiente periodo sí se presentan ventas, por lo que se generan impuestos por pagar.

Es importante destacar que, como parte del análisis, se busca entender el manejo realizado para verificar si cumple adecuadamente con la norma “Impuestos a las ganancias”, por lo que a continuación se desglosa el estado de resultados hasta llegar al impuesto del periodo, iniciando con los ingresos:

Imagen 18. Ventas

Cuenta Contable	Descripción de la Cuenta	Saldo Anterior	Débitos	Créditos	Saldo Mes	Acumulado
4-10-000-000-000-000	VENTAS	-29003718.56	857045215.8	7726855476	-6869810260	(6,898,813,978.68)
4-10-001-000-000-000	Ventas Unidades Habitacionales	5748856.61	857045215.8	7726855476	-6869810260	(6,864,061,403.51)
4-10-002-000-000-000	Extras Cobradas a Clientes	-25772035.67	0	0	0	(25,772,035.67)
4-10-003-000-000-000	Ingreso por Cobro de Medidores	-8980539.5	0	0	0	(8,980,539.50)
4-80-000-000-000-000	INGRESOS FINANCIEROS	-67169240.45	46794.1	184306393.1	-184259599	(251,428,839.47)
4-80-500-000-000-000	Diferencias Cambiarias	-67169240.45	46794.1	184306393.1	-184259599	(251,428,839.47)
4-90-000-000-000-000	OTROS INGRESOS DIVERSOS	-26722710.37	0	199515.57	-199515.57	(26,922,225.94)
4-90-800-000-000-000	Ingresos no Gravables	-95686.93	0	199515.57	-199515.57	(295,202.50)
4-90-900-000-000-000	Otros Ingresos Diversos	-26627023.44	0	0	0	(26,627,023.44)

Fuente: Datos tomados del balance de comprobación que forma parte de los anexos de la presente investigación.

Como se puede ver en la imagen 15, aparece una serie de partidas desglosadas como parte de los ingresos por ventas, así como extras cobradas a los clientes y el cobro de medidores necesarios para las unidades habitacionales, entre otros. Estos diferentes rubros generan el total de 7.177.165.044.09 colones por concepto de total de ingresos. Posteriormente, se cuenta con el detalle de los costos de venta, lo que se detalla a continuación:

Imagen 19. Costo de Ventas

Cuenta Contable	Descripción de la Cuenta	Saldo Anterior	Débitos	Créditos	Saldo Mes	Acumulado
5-90-000-000-000-000	COSTO DE VENTAS	0	5571945904	628103071.2	4943842833	4,943,842,832.61
5-90-001-000-000-000	Costo de Ventas Unidades Habitacio	0	5571945904	628103071.2	4943842833	4,943,842,832.61

Fuente: Datos tomados del balance de comprobación que forma parte de los anexos de la presente investigación.

La partida de costo de ventas está compuesta por las diferentes erogaciones que fueron necesarias para poder completar la construcción del proyecto. A cada unidad habitacional se le asigna un peso porcentual según algunas características como el metraje, por lo que, al venderse esa unidad específica, se le carga el costo correspondiente.

Por otro lado, están los gastos que forman parte primordial de la información; para iniciar, aparecen los gastos de ventas:

Imagen 20. Gasto Mercadeo y Ventas

Cuenta Contable	Descripción de la Cuenta	Saldo Anterior	Débitos	Créditos	Saldo Mes	Acumulado
6-40-000-000-000-000	GASTOS DE MERCADEO Y VENTAS	0	678400433.9	0	678400433.9	678,400,433.89
6-40-995-000-000-000	Gastos Preoperativos	0	678400433.9	0	678400433.9	678,400,433.89

Fuente: Datos tomados del balance de comprobación que forma parte de los anexos de la presente investigación.

En este caso se puede hacer referencia a la partida de activos, Gastos pre operativos y de arranque en los estados financieros ubicado en el anexo 1. Con base en la información suministrada, al cierre del periodo 2019 se vendieron un total de 5.225 m² y ya que el metraje total de las unidades entre el total de los gastos dio un factor de 129.828.0 colones, se obtiene un total de gastos aplicados por 678.400.434.00 colones, tal y como se puede apreciar en la tabla anterior, que forma parte del balance de comprobación, o bien en el estado de situación anexo al presente documento de investigación.

Los gastos administrativos corresponden a los siguientes:

Imagen 21. Gastos Administrativos

Cuenta Contable	Descripción de la Cuenta	Saldo Anterior	Débitos	Créditos	Saldo Mes	Acumulado
6-50-000-000-000-000	GASTOS ADMINISTRATIVOS Y COMUNICACIONES	1169289.8	1244580.71	1244580.71	0	1,169,289.80
6-50-430-000-000-000	IMPUESTOS NACIONALES Y MUNICIPALES	1169289.8	1244580.71	1244580.71	0	1,169,289.80
6-50-430-999-000-000	Otros Impuestos	1169289.8	1244580.71	1244580.71	0	1,169,289.80

Fuente: Datos tomados del balance de comprobación que forma parte de los anexos de la presente investigación.

Según se puede apreciar en la información contenida en la imagen 18, se manejan algunos gastos administrativos que, según lo ampliado en el punto de la NIC 23, posteriormente a que el bien está disponible para su uso, o bien en este caso, para la venta, ya no se deben seguir capitalizando los costos; por ende, se presentan algunos gastos que se generaron posterior a lo indicado.

Los gastos financieros se desglosan en los estados financieros de la siguiente manera:

Imagen 22. Gastos Financieros

Cuenta Contable	Descripción de la Cuenta	Saldo Anterior	Débitos	Créditos	Saldo Mes	Acumulado
6-80-000-000-000-000	GASTOS FINANCIEROS	-1801746.71	459428494.4	31520.07	459396974.4	457,595,227.65
6-80-100-000-000-000	COMISIONES	-1116996.71	10506.69	31520.07	-21013.38	(1,138,010.09)
6-80-100-010-000-000	COMISIONES POS TARJETAS	-1116996.71	10506.69	31520.07	-21013.38	(1,138,010.09)
6-80-100-010-001-000	Bac San Jose Credomatic	-1116996.71	10506.69	31520.07	-21013.38	(1,138,010.09)
6-80-500-000-000-000	Diferencias Cambiarias	-684750	459417987.7	0	459417987.7	458,733,237.74

Fuente: Datos tomados del balance de comprobación que forma parte de los anexos de la presente investigación.

De acuerdo con la información revelada en la partida de gastos financieros, el rubro manejado corresponde a diferencial cambiario, sin embargo, tal como se detalla en el análisis de la NIC 23, no se reflejan partidas correspondientes a intereses bancarios y al cierre del 2019, ya se muestran ventas y el activo está disponible para la venta.

El desglose de información anterior permite entender un poco más a fondo la estructura utilizada por la empresa, que lleva al cálculo del impuesto de la renta por pagar por el periodo que cierra al 2019. Como resultado, se tiene que el impuesto calculado presenta algunas diferencias tal como se puede observar a continuación:

Imagen 23. Impuesto de Renta

Item	Actual 2019	Revisado 2019
<i>Utilidad antes de impuestos</i>	1,096,157,260.00	988,282,381.20
Impuesto de renta	335,040,377.00	296,484,714.36
<i>Utilidad neta después de impuestos</i>	761,116,883.00	691,797,666.84
Porcentaje impuesto	30.56%	30.00%

Fuente: Elaboración propia con datos extraídos de los estados financieros que forman parte de los anexos del presente documento de investigación.

Se muestra que el porcentaje utilizado para el cálculo del impuesto de renta fue de un 30.56% en lugar de un 30%, como se estipula por parte del Ministerio de Hacienda donde se informa sobre los porcentajes que corresponden, cuyo caso para las ventas superiores a 109.228.000.00 colones es de un 30%, lo que, en primera instancia, indica que se pudo haber pagado de más.

En el caso de la tabla donde se refleja la información de los estados financieros actual y el revisado, no se aprecia la diferencia en cuanto al porcentaje utilizado, sino que existe una variación en la utilidad antes de impuesto, debido a un ajuste propuesto por un hallazgo en las siguientes normas.

No se cuenta con la información del monto efectivamente cancelado, sin embargo, es importante tomarlo en cuenta para informar de manera adecuada y fiable en los estados financieros de la entidad. Si bien los datos y la estructura utilizada son congruentes con la norma, no se cumple

al 100%, debido a que existe un error en el cálculo de este, por lo que no cumple a cabalidad al no emplear las tasas de acuerdo con la ley.

NIC 16

Como parte del análisis realizado, surge la aplicación de la lista de verificación de acuerdo con la NIC 16, propiedad, planta y equipo. Luego de la revisión, se concluye que sí es aplicable, esto debido a que, según la información financiera de la entidad al cierre del periodo 2019, no muestra activos tal como lo detalla la normativa indicada, sin embargo, sí cuenta con tiene una planilla que implica que el personal debe contar con escritorios, equipo de cómputo y/o una oficina donde desempeñar sus actividades. Si bien podrían existir contratos en los que se acuerda que cada empleado trabaja desde su casa con sus recursos, esto no se muestra en los estados financieros.

Es claro que la actividad de la empresa Urbn Escalante implica el desarrollo inmobiliario, no la construcción, por lo que este último se subcontrata y esto implica que necesita mantener activos tangibles no corrientes, por lo que en estas cuentas no circulantes se observan proyectos en ejecución, así como gastos pre operativos y suscripción a contratos por cobrar.

Basado en lo descrito anteriormente, la empresa debería contar con los activos necesarios para llevar a cabo sus actividades normales y gestionar la depreciación de estos, lo cual no sucede, por tanto, se llega a la conclusión de que falta transparencia en la información financiera. Lo anterior implica que la entidad no está cumpliendo a cabalidad con la normativa aplicable.

NIC 19

Esta norma referente a beneficios a los empleados, tiene un alcance amplio, por ejemplo, el post empleo, como planes de retiro, seguros, entre otros, que no son aplicables para la presente investigación en la empresa Urbn Escalante; sin embargo, el alcance presenta una parte que se puede analizar a continuación:

(...) Los beneficios a los empleados a corto plazo, tales como los siguientes, si se esperan liquidar totalmente antes de los doce meses posteriores al final del periodo anual sobre el que se informa en el que los empleados presten los servicios relacionados: (i) sueldos, salarios y aportaciones a la seguridad social; (ii) derechos por permisos retribuidos y ausencia retribuida por enfermedad; (iii) participación en ganancias e incentivos; y (iv) beneficios no monetarios a los empleados actuales

(tales como atenciones médicas, alojamiento, automóviles y entrega de bienes y servicios gratuitos o parcialmente subvencionados (...).(p.A1192)

La empresa, al ser una desarrolladora inmobiliaria, cuenta con una planilla que genera retenciones por pagar, así como provisiones laborales tal como se puede verificar en los estados financieros al cierre del periodo 2019. La fuerza laboral se incluye dentro del gasto de ventas, se difiere junto con otras partidas de acuerdo con un peso porcentual por metro cuadrado y se va diluyendo en las ventas que se logran.

NIC 21

La NIC 21, Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera, indica lo siguiente:

(...) Una entidad puede llevar a cabo actividades en el extranjero de dos maneras diferentes. Puede realizar transacciones en moneda extranjera o bien puede tener negocios en el extranjero. Además, una entidad puede presentar sus estados financieros en una moneda extranjera. El objetivo de esta Norma es prescribir cómo se incorporan, en los estados financieros de una entidad, las transacciones en moneda extranjera y los negocios en el extranjero, y cómo convertir los estados financieros a la moneda de presentación elegida.

Los principales problemas que se presentan son la tasa o tasas de cambio a utilizar, así como la manera de informar sobre los efectos de las variaciones en las tasas de cambio dentro de los estados financieros. (p. A1270)

Según la norma, las partidas en moneda extranjera que se deban de cambiar a la moneda funcional requieren usar el tipo de cambio de cierre. Según se puede detallar en las notas a los estados financieros, en el punto de “Riesgo de tipo de cambio”, se muestra la siguiente información:

Imagen 24. Partidas Monetarias

	Al 30 SET 2019	Al 30 SET 2018
Activos Monetarios	\$ 319,178.00	\$ 216,850.00
Menos:		
Pasivos Monetarios	\$ (16,036,226.00)	\$ (12,300,802.00)
Exposición Neta	\$ (15,717,048.00)	\$ (12,083,952.00)

Fuente: Datos tomados de las notas a los estados financieros.

La información indicada en la tabla anterior corresponde a los activos monetarios o cuentas bancarias de la entidad. Por otro lado, se encuentran los pasivos monetarios que corresponden a la deuda con el Scotiabank por el financiamiento del proyecto. El desglose de las partidas indicadas se detalla a continuación:

Imagen 25. Partidas Monetarias

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Activos Monetarios	₡ 184,062,501	₡ 124,598,021
Menos:		
Pasivos Monetarios	(9,363,231,891)	(7,205,809,706)
Exposición Neta	(9,179,169,390)	(7,081,211,685)

Fuente: Datos tomados del balance de comprobación que forma parte de los anexos de la presente investigación.

Al comparar las cifras indicadas en los estados financieros, se puede determinar que el tipo de cambio utilizado para el caso de los activos y los pasivos fue el siguiente:

Imagen 26. Partidas Monetarias Moneda Extranjera

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2019	TC
Activos Monetarios	\$ 319,178.00	₡ 184,062,501	₡ 576.68
Menos:			
Pasivos Monetarios	\$ (16,036,226.00)	(9,363,231,891)	₡ 583.88
Exposición Neta	\$ (15,717,048.00)	(9,179,169,390)	

Fuente: Datos tomados del balance de comprobación y las notas a los estados financieros que forman parte de los anexos de la presente investigación.

Según el Banco Central de Costa Rica (BCCR), el tipo de cambio de cierre para el periodo fiscal del 30 de septiembre del 2019 corresponde a 577.93 para la compra y 583.88 para el de venta. En el caso de la información anterior, se puede identificar una diferencia en el tipo de cambio aplicado a los activos monetarios.

Como resultado del análisis de la información financiera correspondiente a un juego completo de estados financieros, así como del balance de comprobación y al aplicar la lista de verificación de acuerdo a la NIC 21, se concluye que la entidad no cumple con la norma.

NIC 23

La NIC 23, Costos por préstamos, tiene como objetivo el prescribir el tratamiento contable de dichos costos. Al analizarse la información financiera de la entidad al cierre del periodo 2019 y como se puede ver en las notas a los estados financieros, surgen algunos puntos a tomar en cuenta, como se detalla a continuación:

- Gastos financieros correspondientes a diferencial cambiario por 457.595.228.00 colones (Nota 26)
- Ingresos por ventas por 6.898.813.980.00 colones (Nota 20)

Según la presente norma, “Una entidad cesará la capitalización de los costos por préstamos cuando se hayan completado todas o prácticamente todas las actividades necesarias para preparar al activo apto para el uso al que va destinado o para su venta.” (párrafo 22)

Como se puede analizar en la información financiera, al existir ventas, el activo es apto para su uso, por lo que se debería reflejar una partida de gastos financieros por concepto de intereses bancarios, ya que antes del cierre ya no se podían capitalizar. Sumando a eso y como se muestra en el anexo 5, existe una confirmación por parte del gerente financiero de que las ventas del proyecto iniciaron en el mes de agosto 2019.

La información analizada tanto de la presente norma como de los estados financieros completos de la empresa Urbn Escalante se suma a los siguientes puntos:

- Gastos financieros indicados en la nota a los estados financieros No. 26
- Ventas al cierre del periodo 2019 nota a los estados financieros No. 20
- Párrafo 22 de la presente norma.
- Gastos financieros de acuerdo al balance de comprobación

Lo anterior permite concluir que la entidad no está tomando en cuenta el interés bancario, ya que al momento que el activo está disponible para su uso, no debe seguir capitalizando los costos, por lo que debería reflejar el gasto por intereses dentro de la partida de los gastos

financieros; sin embargo, en la nota 26 se indica que dicho rubro corresponde específicamente a diferencial cambiario y así se puede corroborar en el balance de comprobación suministrado por la compañía que, tal y como se puede ver a continuación, no incluye una cuenta por concepto de interés bancario:

Imagen 27. Gastos Financieros

Cuenta Contable	Descripción de la Cuenta	Saldo Anterior	Débitos	Créditos	Saldo Mes	Acumulado
6-80-000-000-000-000	GASTOS FINANCIEROS	-1801746.71	459428494	31520.07	459396974.4	457,595,227.65
6-80-100-000-000-000	COMISIONES	-1116996.71	10506.69	31520.07	-21013.38	(1,138,010.09)
6-80-100-010-000-000	COMISIONES POS TARJETAS	-1116996.71	10506.69	31520.07	-21013.38	(1,138,010.09)
6-80-100-010-001-000	Bac San Jose Credomatic	-1116996.71	10506.69	31520.07	-21013.38	(1,138,010.09)
6-80-500-000-000-000	Diferencias Cambiarias	-684750	459417988	0	459417987.7	458,733,237.74

Fuente: Datos tomados del balance de comprobación que forma parte de los anexos de la presente investigación.

NIC 28

Basado en el análisis de los estados financieros completos y auditados para el periodo 2019 correspondientes a la empresa Urbn Escalante, se llega a la conclusión de que falta información por revelar. La compañía no indica que exista inversión en asociadas y negocios conjuntos, sin embargo, se extrae lo siguiente de la nota 4 como parte de las cuentas por cobrar incluidas en la información financiera indicada:

Imagen 28. Cuentas por Cobrar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tarjeta Banco Scotiabank	32.864.441	---
Cuentas por cobrar empleados	14.923.947	8.682.740
Cuentas por cobrar socios	23.406.571	42.619.500
Cuentas por cobrar Cías relacionadas	9.315.029	656.015
Canjes por liquidar (a)	32.897.700	---
Total	<u>113.407.688</u>	<u>51.958.255</u>

Fuente: Estados financieros auditados de la compañía Urbn Escalante al cierre del periodo 2019

Según la imagen 25, existe una cuenta denominada “cuenta por cobrar Cías relacionadas”, lo que genera la duda sobre si existe participación en otras compañías o cuál es la relación entre estas. Adicionalmente, las cuentas por pagar indican que existen partidas con empresas relacionadas, según se puede apreciar a continuación:

Imagen 29. Cuentas por Pagar

Corresponde a deudas pendientes a favor de empresas relacionadas las cuales al 30 de setiembre del 2019 y 2018 se detallan de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
3-102-651359, S.R.L.	1.103.262.000	1.103.262.000
Inter Rack, S.A.	580.704.300	580.704.300
King Tec Industrial, S.A.	400.579.521	400.579.521
Saint Moritz, S.A.	267.789.313	267.798.313
Residencias Tennis, S.A.	256.072.349	415.732.209
Inversiones Tempilaq, S.A.	68.222.205	68.222.205
Systema 32, S.A.	46.005.008	46.005.008
Ver 99, S.A.	11.552.400	11.552.400
Arrendadora y Serv. MTL, S.A.	8.664.300	8.664.300
Core Desarrolladora, S.R.L.	---	355.304.212
Cosmopolitan Tower, S.A.	---	302.177.914
Total	<u>2.742.860.396</u>	<u>3.560.002.382</u>

Fuente: Estados financieros auditados de la empresa Urbn Escalante al cierre fiscal del 2019.

Según se detalla en la imagen 29 y como parte del anexo uno, existen cuentas por pagar con compañías relacionadas, sin embargo, no se indica cuál es esa relación entre compañías, ya que los estados financieros son únicamente de la empresa Urbn Escalante y no se menciona que se tenga participación de algún tipo dentro de las entidades señaladas.

Por otro lado, se elabora un estudio detallado en el SIC del Ministerio de Hacienda para definir si se podía identificar alguna relación entre las compañías y se logra encontrar el apellido Rosenstock Faingezicht como parte de la representación legal de todas las compañías, incluyendo la empresa objeto de esta investigación. De acuerdo con esto, se puede verificar una relación entre ellas.

Tomando en cuenta el análisis en cuestión, se concluye que la entidad no cumple a cabalidad con la NIC 28, pues no expone de manera suficiente lo necesario para que los usuarios finales de los estados financieros puedan contar con información fiable para el análisis completo requerido en la toma de decisiones.

NIC 32

La NIC 32, Instrumentos financieros: presentación, tiene el siguiente objetivo:

(...) establecer principios para presentar los instrumentos financieros como pasivos o patrimonio y para compensar activos y pasivos financieros. Ella aplica a la clasificación de los instrumentos financieros, desde la perspectiva del emisor, en activos financieros, pasivos financieros e instrumentos de patrimonio; en la clasificación de los intereses, dividendos y pérdidas y ganancias relacionadas con ellos; y en las circunstancias que obligan a la compensación de activos financieros y pasivos financieros. (p. A1384)

Con base en la lista de verificación utilizada para el análisis de la información financiera de la empresa Urbn Escalante con cierre fiscal al 2019 y siendo esta la información a la que se pudo tener acceso, se llega a la conclusión de que la entidad cumple a cabalidad con la presente norma.

CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

El presente apartado desea presentar las conclusiones a las que se llegó luego de un análisis detallado de los estados financieros al cierre del periodo 2019 y su balance de comprobación, así como las respuestas al cuestionario que brindó el personal contable – financiero de la empresa. Basado en lo anterior, se desprenden los resultados que se muestran seguidamente.

La empresa Urbn Escalante, razón social 3-102-688467 SRL, es una compañía legalmente constituida desde el 2016 cuyas oficinas centrales ubicadas en Paseo Colón con actividad económica correspondiente al desarrollo y venta de apartamentos y locales comerciales a nivel nacional, mediante un proyecto inmobiliario listo y disponible para la venta desde agosto del 2019.

Basado en la información analizada correspondiente a un juego completo de estados financieros con cierre al periodo 2019, lista de verificación NIIF - NIC y cuestionario aplicado a los empleados del departamento financieros – contable de la empresa, se concluye que existen algunas normas que no son aplicables a la empresa, ya sea por la naturaleza de su actividad o bien porque sus actividades cotidianas no reflejan información que pueda ser evaluada a la luz de la normativa vigente, tal y como se puede detallar a continuación:

- NIIF 1 Adopción por Primera vez de las NIIF
- NIIF 2 Pagos Basados en Acciones
- NIIF 3 Combinación de Negocios
- NIIF 4 Contratos de Seguro
- NIIF 5 Activos de Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas
- NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales
- NIIF 8 Segmentos de Operación
- NIIF 10 Estados Financieros Consolidados
- NIIF 11 Acuerdos conjuntos
- NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades
- NIIF 13 Medición del Valor Razonable
- NIIF 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas

- NIIF 16 Arrendamientos
- NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores
- NIC 10 Hechos Ocurredos Después del periodo del que se informa
- NIC 20 Contabilización de las Subvenciones del Gobierno e Información revelar sobre Ayudas Gubernamentales
- NIC 24 Información a Revelar Sobre Partes Relacionadas
- NIC 26 Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Beneficio por Retiro
- NIC 27 Estados Financieros Separados
- NIC 29 Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias
- NIC 33 Ganancias por Acción
- NIC 34 Información Financiera intermedia
- NIC 36 Deterioro del Valor de Activos
- NIC 37 Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes
- NIC 38 Activos intangibles
- NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición.
- NIC 40 Propiedades de Inversión
- NIC 41 Agricultura

NIIF 7

Tomando como base la información financiera analizada al periodo 2019 y según la lista de verificación de la NIIF 7, “Instrumentos financieros: Información a revelar” y sus diferentes características y elementos, se concluye que la empresa Urbn Escalante cumple a cabalidad con la normativa indicada.

NIIF 9

Una vez analizada la información correspondiente al periodo fiscal con cierre al periodo 2019 y al aplicar la revisión de la lista de verificación NIIF – NIC, se llega a la conclusión de que la empresa objeto de investigación, cumple casi a cabalidad con la NIIF 9, “Instrumentos financieros”. La partida de activos no circulantes correspondiente a “Suscripción a contratos por cobrar” que son los contratos a plazo, debería separar la porción circulante de esta, ya que se

considera que, siendo el desarrollo inmobiliario el negocio principal, con un proyecto finalizado se obtendrían contratos honrados dentro de los próximos doce meses.

NIIF 15

Como resultado del análisis correspondiente a la NIIF 15, “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes” y luego de analizar esta con la lista de verificación, así como un chequeo del machote del contrato utilizado para los acuerdos firmados con los clientes y de la página del MEIC donde se puede corroborar la inscripción del proyecto en compañía, se concluye que la empresa Urbn Escalante cumple con la normativa indicada.

NIC 1

Tal y como se pudo constatar luego de la revisión de la información financiera de la empresa, al aplicar la lista de verificación se concluye que la entidad cumple a cabalidad con la presentación y revelación de la información según los elementos indicados y requeridos en la normativa correspondiente relativa a los estados financieros en cuanto a estados de situación, estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio, flujo de efectivo y las notas presentadas; sin embargo, se presenta una cuenta de otros activos con el nombre “Suscripción a contratos por cobrar” que corresponde a los contratos con los clientes en los que se comprometen ambas partes, dicha partida debería contar con una porción circulante, por lo que esto se presenta como una oportunidad de mejora.

NIC 2

Se concluye que, si bien la organización, al ser un desarrollo inmobiliario, presenta una característica un poco diferente a otras actividades porque refleja su inventario hasta el momento en que este termina el proceso de desarrollo y está disponible para la venta, cumple a cabalidad con la revelación de la información de acuerdo a las características y elementos de la NIC 2 “Inventarios”

NIC 7

Según la NIIF 7 “Estado de Flujo de efectivo” y las características indicadas, al aplicar la lista de verificación a la información financiera de la empresa Urbn Escalante se concluye que los

datos mostrados en los estados financieros cumplen a cabalidad con los elementos requeridos por la normativa indicada.

NIC 12

Como parte del análisis realizado correspondiente a la NIC 12 “Impuesto a las ganancias” se obtiene que la información revelada en el juego completo de estados financieros de la empresa Urbn Escalante al cierre del periodo 2019, no cumple a cabalidad con las características y elementos indicados en la normativa correspondiente. La presente conclusión se extrae del análisis aplicado, en el cual se determina que el porcentaje del impuesto calculado incluido en su estado de resultados, no es congruente con lo estipulado en la ley.

NIC 16

Con base en el estudio correspondiente a la NIC 16, se observa que la empresa no revela la información de forma completa y adecuada, pues, al tener empleados, no cuenta con equipo de cómputo ni mobiliario, entre otros, tampoco revela contratos o información que permita entender este punto, por lo que se llega a la conclusión de que la entidad no cumple a cabalidad con la presente norma.

NIC 19

Según se puede detallar en la NIC 19, “Beneficio a los empleados” y luego del análisis de la información disponible al cierre fiscal 2019 para la empresa en estudio, se concluye que esta cumple a cabalidad con los indicado y requerido en la presente normativa.

NIC 21

De acuerdo con el resultado del análisis aplicado a los estados financieros de la empresa Urbn Escalante con cierre del periodo fiscal 2019, se deduce que no cumple a cabalidad con lo indicado y estipulado en la NIC 21” Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera”. Al aplicar la lista de verificación según la normativa vigente, se considera que la compañía no aplica el tipo de cambio de cierre en todas sus partidas monetarias al elaborar los estados financieros.

Como parte del análisis se verifican las partidas de activos monetarios al cierre fiscal 2019, surgiendo el hallazgo de que el tipo de cambio utilizado corresponde a 576.68 colones, siendo el tipo de cambio de cierre al 30 de setiembre de ese año, 583.88 colones.

NIC 23

Basado en la revisión de la información financiera de la empresa Urbn Escalante para el periodo que cerró el 2019, se muestra que la empresa no cumple a cabalidad con la NIC 23 que tiene como objetivo prescribir el tratamiento contable de los costos por préstamos. La entidad no expone los datos de acuerdo con las características indicadas en la norma correspondiente y con el resultado obtenido al aplicar la lista de verificación.

Tal como se puede detallar en el análisis presentado en el capítulo anterior, la empresa inicia ventas en el periodo 2019, esto indica que el activo estuvo listo para la venta antes del cierre del periodo y que los costos por interés bancario referentes al préstamo para desarrollar el proyecto, deberían registrarse como gasto financiero y no capitalizarse; en la información analizada se indica que los gastos financieros corresponden únicamente a diferencial cambiario, por lo que se llega a la conclusión de que no se cumple con la presente norma.

NIC 32

Como resultado del análisis realizado a la información a la que se tuvo acceso y al utilizar la lista de verificación para comprobar la aplicación de la NIC 32, “Instrumentos financieros: presentación”, se llega a la conclusión de que la empresa Urbn Escalante cumple a cabalidad con las características o elementos indicados en la presente norma.

Por último, se concluye que, en general, la entidad aplica las normas amplia y detalladamente, cumpliendo con estas en forma efectiva, a excepción de algunos casos nombrados que, de acuerdo con el cuestionario aplicado al personal contable – financiero, se determina que podría deberse a un error por parte de los auxiliares al ingresar la información contable. Se considera que lo anterior se origina en la falta de conocimiento en materia de normativa, así también en la falta de una herramienta muy útil como lo es un manual contable que les permita seguir los procedimientos y así disminuir el riesgo de errores humanos en el procesamiento de la información.

Recomendaciones

En este apartado se pretende crear recomendaciones utilizando como punto de partida las conclusiones expuestas en el apartado anterior, lo que le permitiría a la empresa Urbn Escalante corregir los fallos encontrados y cumplir así a cabalidad con la normativa correspondiente.

Se recomienda realizar una reclasificación de la porción circulante de la partida que corresponde a suscripción de contratos por cobrar, para revelar la porción circulante en los estados financieros, con la intención de cumplir con la normativa vigente que requiere mostrar la realidad de la compañía, facilitando así la toma de decisiones de los usuarios finales de la información.

De acuerdo con lo concluido en el análisis de la NIC 12, se recomienda desarrollar una revisión del monto calculado para realizar su corrección, así como tomar medidas para evitar errores que puedan causar perjuicio económico a la entidad.

Como parte del análisis de la NIC 16, propiedad, planta y equipo, se extrae la recomendación de revisar en detalle dónde se incluyen estos elementos o bien exponer la información adecuada que permita entender dónde están los activos no corrientes utilizados para que los empleados de la entidad puedan desempeñar de forma adecuada sus labores diarias. La empresa no registra activos no corrientes utilizados por el personal y tampoco explica de dónde proceden, lo que evidencia una falta de transparencia en la información.

Tal y como se puede ver en las conclusiones y en el análisis del presente documento de investigación, se extrae la recomendación de que se reclasifiquen ciertos elementos de la partida de activos monetarios, ya que no se aplica el tipo de cambio de cierre tal y como se detalla en la norma, lo que no refleja la información correcta a la luz de la normativa vigente.

Se recomienda establecer controles para definir que el tipo de cambio a utilizar sea el adecuado, ya que, si bien es un error de cálculo y en este caso no es de importancia relativa según lo identificado, podrían existir otras partidas con el tipo de cambio erróneo, lo que implica mostrar la información inadecuadamente.

Con base en la NIC 23, Costo por préstamos, la empresa en cuestión, al momento de tener el activo disponible para su uso o en este caso para la venta, no puede seguir capitalizando costos por concepto de interés bancario referentes al préstamo para el desarrollo inmobiliario, por lo que al cierre del periodo 2019 debió reflejar un gasto financiero por este concepto; tomando en cuenta

lo anterior, se recomienda reclasificar la partida correspondiente a los intereses bancarios como gastos financieros y no como un costo.

Se recomienda una revisión detallada de las partidas capitalizadas a partir de agosto 2019, año en el que estuvo listo el activo para la venta, lo anterior con el objetivo de verificar si existen partidas adicionales que se capitalizaron por error.

Según el estudio sobre la compañía en cuanto a la aplicación de la NIC 28, se llega a la conclusión de que no cumple a cabalidad con la norma. La empresa no revela de manera suficiente lo relacionado a las compañías relacionadas, esto limita la información a la que los usuarios tienen acceso, comprometiendo así el objetivo de la norma.

CAPÍTULO VI: PROPUESTA

Luego del análisis general de los estados financieros completos de la empresa Urbn Escalante para el periodo fiscal con cierre al 2019, se pretende generar algunas propuestas de mejora en la aplicación de ciertas normas en las que se identificaron falencias, también se hace énfasis en determinadas normas evaluadas que la empresa aplica en forma adecuada.

El objetivo de este apartado es proponer algunos cambios específicos en la búsqueda del cumplimiento a cabalidad de cada una de las normas, con un enfoque centrado principalmente en los hallazgos realizados en el análisis, utilizando la lista de verificación de las NIIF y las NIC para la empresa objeto de la presente investigación.

En primera instancia, se observa que la entidad realiza un manejo adecuado de la mayoría de las normas aplicables, por ende, no se encuentran oportunidades de mejora como tales. Las normas que se consideran están aplicadas en forma correcta y que cumple a cabalidad son las siguientes:

Imagen 30. Normas Aplicables que Cumplen a Cabalidad

NIIF / NIC	No Aplica	Aplica	Grado de aplicación NIIF / NIC
NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar		x	100%
NIIF 9 Instrumentos Financieros		x	100%
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes		x	100%
NIC 2 Inventarios		x	100%
NIC 7 Estado de Flujo de Efectivo		x	100%
NIC 19 Beneficios a los Empleados		x	100%
NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación		x	100%

Fuente: Elaboración propia utilizando como base la matriz de autoevaluación de implementación de las NICSP del Ministerio de Hacienda de Costa Rica.

Tal como se indicó anteriormente y como se puede apreciar en la tabla anterior, existe una serie de normas que, de acuerdo con las características y elementos indicados en la normativa, la empresa Urbn Escalante cumple al 100%. Es importante recalcar que se llega a esta conclusión luego de analizar la información a la que se tuvo acceso.

Como parte de las propuestas de mejora según los hallazgos encontrados, se determina que algunas normas no se cumplen. El porcentaje de cumplimiento se define como el resultado de la lista de verificación que forma parte de los anexos del presente documento. Las normas aplicables que no cumplen se pueden detallar a continuación:

Imagen 31. Normas Aplicables que no se Cumple a Cabalidad

NIF / NIC	No Aplica	Aplica	Grado de aplicación NIF / NIC
NIC 1 Presentación de Estados Financieros		x	89%
NIC 12 Impuesto a las ganancias		x	94%
NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo		x	0%
NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera		x	86%
NIC 23 Costos por Préstamos		x	80%

Fuente: Elaboración propia utilizando como base la matriz de autoevaluación de implementación de las NICSP del Ministerio de Hacienda de Costa Rica.

Hallazgo 1: NIC 1

Luego del examen realizado a la información financiera a la que se tuvo acceso y al aplicar la lista de verificación de la NIC 1, se llega a la conclusión de que no se cumple con la norma. Se encuentra una partida de otros activos que se recomienda reclasificar, ya que no refleja la realidad de la partida. Para los usuarios finales es relevante conocer mejor el tiempo esperado para la realización de los activos y pasivos, con el fin de evaluar flujos y lograr la solvencia de la empresa.

Con base en el correo recibido por parte del gerente financiero de la empresa (presentado en el anexo 5), así como el estado de resultados que muestran ingresos al cierre del periodo, se determina que el proyecto está listo para la venta desde agosto 2019, por lo que, siguiendo la naturaleza del negocio, la idea es formalizar las ventas lo antes posible para recuperar la inversión y poder iniciar con otros proyectos. Debido a lo anterior, se desea elaborar una propuesta para reclasificar la partida indicada, según se puede ver a continuación:

Imagen 32. Reclasificación Suscripciones a Contrato por Cobrar

Asiento de reclasificación partina no corriente		DEBE	HABER
1-10-005-002-000-000	Suscripciones a Contratos por Cobrar	11,032,219,527.00	
1-30-025-001-000-000	Suscripciones a Contratos por Cobrar		11,032,219,527.00
Reclasificación de porción circulante de los contratos de ventas			

Fuente: Elaboración propia con datos tomados de las notas a los estados financieros.

El traslado de una cuenta de otros activos a una cuenta por cobrar de los activos corrientes, se refleja de la siguiente manera:

Imagen 33. Reclasificación Suscripción a Contratos por Cobrar

	Notas	2019	2018
ACTIVO			
Activo Corriente			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	724,374,283	130,880,142
Cuentas por Cobrar	4	113,407,688	51,958,255
Inventarios	5	15,346,409,148	-
Anticipos a la Construcción	6	30,657,296	476,397,461
Anticipos a Impuestos	7	6,925,034	6,157,599
Gastos Preoperativos y De Arranque	8	2,051,371,468	-
Suscripciones a Contratos por Cobrar	9	11,032,219,527	-
Total Activo Corriente		29,305,364,444	665,393,458
Activos no corrientes			
Proyecto en Ejecución	10	-	15,523,872,086
Suscripciones a Contratos por Cobrar	11	-	22,616,657,685
Total Activo no corrientes		-	38,140,529,772
Total Activo		29,305,364,444	38,805,923,229

Fuente: Elaboración propia con datos tomados de las notas a los estados financieros.

Tal y como se puede apreciar en la tabla anterior, se recomienda reclasificar esa cuenta en su totalidad, puesto que el fin del proyecto es recuperar la inversión lo antes posible, y cuando el activo esté finalizado y listo para su venta, se podría proyectar la venta total o bien un porcentaje alto que se revisaría sobre la marcha. La intención de este cambio a activo corriente es informar sobre la realidad de la empresa. En la imagen 33 se puede apreciar el cambio de la porción de la cuenta indicada, pero solo para el periodo 2019, ya que al cierre de este se podrían proyectar las formalizaciones a un plazo no mayor a doce meses.

Como parte de los hallazgos aplicando la NIC 1, se identifica que en los activos circulantes no se revela la información correcta: al sumar las cifras indicadas en las líneas, el dato no concuerda con lo indicado por la empresa en el balance de situación, por lo que se procede a identificar el error para la corrección correspondiente.

Adicionalmente, se reconocen errores en la sumatoria de los activos no corrientes, lo que implica que el balance de situación no cuadra de la manera en que se informa, por tanto, como parte de la propuesta del presente apartado y de la mano con los otros hallazgos, se propone elaborar estados financieros completos nuevos que cumplan con todos los elementos de las NIIF y las NIC presentadas en este documento de investigación.

Hallazgo 2: NIC 12

Según el análisis sobre el estado de resultados de la empresa Urbn Escalante, se descubre que el impuesto calculado para efectos de la renta no es el estipulado por la autoridad tributaria, en este caso, el Ministerio de Hacienda. El porcentaje aplicado por parte de la empresa es el que se puede ver a continuación:

Imagen 34. Impuesto de Renta

Item	EEFF Urbn Escalante 2019	Revisado por analista 2019
<i>Utilidad antes de impuestos</i>	1,096,157,260.00	988,282,381.20
Impuesto de renta	335,040,377.00	296,484,714.36
<i>Utilidad neta después de impuestos</i>	761,116,883.00	691,797,666.84
Porcentaje impuesto	30.56%	30.00%

Fuente: Elaboración propia con información extraída de los estados financieros.

Como se aprecia en la imagen anterior, el monto que se calculó es superior al 30% correspondiente, revelando una diferencia de 38.555.662.64 colones en perjuicio de la compañía, Sin embargo, no todo ese monto corresponde a la diferencia en el porcentaje, si se observa la utilidad antes de impuesto, se puede identificar que el monto cambia y es que hay otros hallazgos a los cuales se proponen algunos cambios. En este caso, se recomienda una revisión de este elemento para proceder con el pago correspondiente. Con el fin de ofrecer una propuesta como lo

indica el presente apartado, al final de este se presenta una propuesta de estados financieros que cumplan con la normativa según los hallazgos obtenidos.

Para los efectos de la propuesta, es importante tomar en cuenta que, de acuerdo con el balance de comprobación, existen impuestos a favor por retenciones en tarjetas, cuyos montos serían los siguientes:

Imagen 35. Impuesto de Renta Ajustado

Cuenta Contable	Descripcion de la Cuenta	Acumulado
2-10-020-000-000-000	Impuestos por pagar	2,703,779.39
	Impuesto de renta por pagar	296,484,714.36
	Total por pagar	299,188,493.75

Fuente: Elaboración propia con datos del estado de comprobación de la empresa Urbn Escalante.

Hallazgo 3: NIC 16

Con base en la información considera, se extrae el hallazgo 3 que corresponde a la NIC 16. Se revela en los estados financieros que la empresa no cuenta con activos no corrientes tales como mobiliario y equipo, sin embargo, sí se muestra que cuenta con una planilla, lo que genera la duda sobre cuáles herramientas utilizan los empleados para poder desempeñar sus labores diarias, por ejemplo, equipo de cómputo, escritorios, sillas, alquiler de oficina, entre otros.

En la información a la que se tuvo acceso no se encuentran acuerdos con los empleados donde se indique que ellos suministrarían sus propias herramientas de trabajo, lo que implica una falta en de la información. Adicionalmente, en el balance de comprobación no se identifican partidas que permitan ubicar una mala clasificación de esos activos, por lo que no se conoce la existencia de estos.

Como recomendación, se insta a revisar en detalle cómo se registraron estos activos, ya que implicaría realizar una reclasificación de esas partidas para exponer la información de manera fiable, así como lograr la depreciación correspondiente para que los datos contables reflejen lo necesario para que el usuario final de los estados financieros pueda tomar decisiones con una base realista.

Hallazgo 4: NIC 21

De acuerdo con el proceso de análisis, se utiliza la lista de verificación que refleja el porcentaje de cumplimiento que tiene la empresa con respecto a la normativa. Al aplicarse la revisión de la NIC 21, “Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda”, se descubre que no se está aplicando a cabalidad lo indicado en la normativa.

Como parte de la propuesta, se presenta la variación como consecuencia de la utilización del tipo de cambio diferente al de cierre, tal y como se puede ver a continuación:

Imagen 36. Conversión activos monetarios en moneda extranjera a moneda funcional

Estados Financieros al 2019			
	AI 30 SET 2019	TC	AI 30 SET 2019
Activos Monetarios	\$ 319,178.00	₡ 576.68	₡ 184,062,501

Propuesta			
	AI 30 SET 2019	TC	AI 30 SET 2019
Activos Monetarios	\$ 319,178.00	₡ 583.88	₡ 186,361,651

Fuente: Elaboración propia con datos tomados de las notas a los estados financieros.

Tomando en cuenta la revisión aplicada y según la tabla anterior, el tipo de cambio utilizado fue de 576.68 colones, sin embargo, el tipo de cambio de cierre de acuerdo con el BCCR para el cierre del periodo 2019 fue de 583.88, lo que refleja la necesidad de implementar un ajuste por diferencial cambiario.

El ajuste recomendado tendría como intención registrar el ingreso por diferencial cambiario, dejando por fuera lo que afecta no solo la cuenta de ingresos financieros, sino la disponibilidad y el impuesto por pagar, por lo que primeramente se muestra el asiento recomendado y posteriormente, la variación en los estados financieros.

Imagen 37. Reclasificación Diferencial Cambiario

Asiento de ajuste de diferencial cambiario		DEBE	HABER
1-10-002-000-000-000	Bancos	2,299,149.64	
4-80-500-000-000-000	Ingreso por diferencias Cambiarias		2,299,149.64
Registro de ingreso por diferencial cambiario dejado de registrar			

Fuente: Elaboración propia con datos tomados de las notas a los estados financieros.

Basado en el ajuste propuesto, se presenta un cambio en cadena que afecta la disponibilidad en la cuenta de bancos y la de ingresos financieros, por lo que al final del presente apartado se muestra la propuesta de estados financieros modificados.

Hallazgo 5: NIC 23

El análisis elaborado y la aplicación de la lista de verificación demuestran que la empresa presenta una inconsistencia en la aplicación de la NIC 23 “Costos por préstamos”: según la norma, cuando el bien está listo para su uso o, en este caso, para su venta, ya no se debe capitalizar los costos por préstamos; en el caso del proyecto, se cuenta con un préstamo bancario para desarrollar el proyecto inmobiliario con el nombre de la empresa, Urbn Escalante. Como parte del hallazgo, se determina que la empresa, si bien registra ventas al cierre del periodo 2019, no reporta gastos financieros por concepto de intereses bancarios del préstamo.

Imagen 38. Estimación Gasto Financiero por Intereses Bancarios

No. Operación	Acreedor	Fecha inicio	Fecha Venc.	Tasa Interés	Moneda	
					contractual	Monto Colones
430000035966	Scotiabank	11/30/2017	1/5/2021	7.06%	Dólares	9,363,231,891.00
					Interes	
					Monto Colones	Tasa Interés
					9,363,231,891.00	7.06%
					Interes mensual	
					55,087,014.29	

Fuente: Elaboración propia con datos tomados de las notas a los estados financieros. Monto de interés mensual es una estimación de acuerdo a la información obtenida.

En la tabla anterior se observa que hay un interés mensual generado por el préstamo bancario que, según las notas, tiene una vigencia de seis meses adicionales al vencimiento original correspondiente al primero de noviembre del 2019.

El monto de interés mensual indicado por 55.087.014.29 colones es un estimado, ya que no se cuenta con los datos suficientes para generar la información exacta, sin embargo, hay más claridad en cuanto a las cifras aproximadas para realizar un ajuste en la cuenta de gastos financieros y obras en proceso, por lo que se muestra a continuación la propuesta de ajuste:

Imagen 39. Reclasificación Gasto Interés Bancario

Asiento de ajuste gastos financieros		DEBE	HABER
6-80-100-010-002-000	Gasto por Interes bancario	110,174,028.58	
1-35-001-080-000-000	Financieros		110,174,028.58
Registro de ajuste gasto financiero por intereses			

Fuente: Elaboración propia con datos tomados de las notas a los estados financieros.

El asiento de ajuste tiene la intención de reclasificar los montos correspondientes a interés bancario que se capitalizaron, en lugar de registrarse como un gasto financiero. Esta reclasificación cambia algunas partidas en los estados financieros que se reflejarán al final de este apartado.

Hallazgo 6: NIC 28

Según se pudo detallar en el análisis, existe información que no se revela de manera suficiente y fiable, ya que en los estados financieros se hace referencia a compañías relacionadas, sin embargo, no se expone el alcance de esa relación y los estados financieros no muestran participación ni negocios conjuntos, por lo que lejos de permitir que el usuario final pueda analizar de manera fiable los datos, podría generar dudas sobre su participación como parte de otras compañías.

Se recomienda declarar de manera completa y fiable la relación que existe con las otras compañías relacionadas y si hay participación accionaria o algún acuerdo que implique derecho u obligación sobre las utilidades, permitiendo a los usuarios finales conocer a profundidad lo necesario para tomar decisiones con información confiable y completa.

Como resultado del análisis de la información financiera y las diferentes propuestas de mejor, resultan variaciones en algunas partidas detalladas en el presente apartado. Parte final de las propuestas consiste en la presentación sobre como quedarían los estados financieros con los cambios sugeridos.

Imagen 40. Balance de Situación Propuesto

3-102-688467 SRL
(San José, Costa Rica)
Balance de Situación Financiera
Al 30 de Setiembre del 2019 y 2018
(Expresados en colones costarricenses sin céntimos)

	Notas	2019	2018
ACTIVO			
Activo Corriente			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	724,374,283	130,880,142
Cuentas por Cobrar	4	113,407,688	51,958,255
Inventarios	5	15,346,409,148	-
Anticipos a la Construcción	6	30,657,296	476,397,461
Anticipos a Impuestos	7	6,925,034	6,157,599
Gastos Preoperativos y De Arranque	8	2,051,371,468	-
Suscripciones a Contratos por Cobrar	9	11,032,219,527	-
Total Activo Corriente		29,305,364,444	665,393,458
Activos no corrientes			
Proyecto en Ejecución	10	-	15,523,872,086
Suscripciones a Contratos por Cobrar	11	-	22,616,657,685
Total Activo no corrientes		-	38,140,529,772
Total Activo		29,305,364,444	38,805,923,229
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo corriente			
Cuentas por Pagar	12	3,127,333,652	5,176,305,330
Impuestos por pagar	13	293,780,935	(724,982)
Retenciones por Pagar	14	729,482,226	505,955,465
Provisiones Laborales	15	28,183,000	43,102,917
Depósitos en Garantía Clientes	16	4,039,187,553	3,258,669,115
Documentos por Pagar	17	9,363,231,891	7,205,809,706
Opciones de Venta Suscritas	18	11,032,219,527	-
Total Pasivo Corriente		28,613,418,785	16,189,117,552
Pasivo no corriente			
Opciones de Venta Suscritas	19	-	22,616,657,685
Total pasivo no corriente		-	22,616,657,685
Total Pasivo		28,613,418,785	38,805,775,237
Patrimonio			
Capital Social	20	10,000	10,000
Superavit por Revaluación		-	-
Utilidades Acumuladas		137,992	137,992
Utilidad del Periodo		691,797,667	-
Total Patrimonio		691,945,659	147,992
Total Pasivo y Patrimonio		29,305,364,444	38,805,923,229

Fuente: Información tomada de los estados financieros de la empresa Urbn Escalante anexo 1 y replanteada en algunas de sus cuentas.

Imagen 41. Estado de Resultados Propuesto

**3-102-688467 SRL
(San José, Costa Rica)**

Estado de Resultados

Por los Período Terminados el 30 de setiembre del 2019 y 2018

(Expresados en colones costarricenses sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos			
Ventas	21	6,898,813,979	-
Ingresos Financieros	22	253,727,989	-
Otros Ingresos	23	26,922,226	-
Total Ingresos		7,179,464,194	0
<i>Menos:</i>			
Costo de Ventas	24	4,943,842,833	
Utilidad Bruta		2,235,621,361	
Gastos			
Gastos de Ventas	25	678,400,434	-
Gastos Administrativos y Generales	26	1,169,290	-
Gastos Financieros	25	567,769,256	-
Total Gastos		1,247,338,980	-
Utilidad antes de Impuestos		988,282,381	-
Impuesto sobre la Renta		296,484,714	-
Resultado Neto del Período		691,797,667	-

Fuente: Información tomada de los estados financieros de la empresa Urbn Escalante anexo 1 y replanteada en algunas de sus cuentas.

Imagen 42. Estado de Cambios en el Patrimonio Propuesto

3-102-688467 SRL

(San José, Costa Rica)

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los Período Terminados el 30 de setiembre del 2019 y 2018

(Expresados en colones costarricenses sin céntimos)

	Capital Acciones	Utilidades Acumuladas	Utilidades del periodo	Total Patrimonio
Saldos al 30 de Setiembre del 2017	10,000	137,992	-	147,992
Resultado del Período	-	-	-	-
Saldos al 30 de Setiembre del 2018	10,000	137,992	-	147,992
Resultado del Período 31-01-2019	-		691,797,667	691,797,667
Saldos al 30 de Junio del 2019	10,000	137,992	691,797,667	691,945,659

Fuente: Información tomada de los estados financieros de la empresa Urbn Escalante anexo 1.

Imagen 43. Estado de Flujo de Efectivo Propuesto

**3-102-688467 SRL
(San José, Costa Rica)
Estado de Flujo de Efectivo
Por el Período Terminado el 30 de setiembre del 2019
(Expresados en colones costarricenses sin céntimos)**

	2019
Flujo de Efectivo en las Actividades de Operación	
Resultado del Período	691,797,666.84
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) enta con el efectivo neto (usado) provisto en las actividades de operación:	
Retenciones por Pagar	780,518,437.38
Provisiones Laborales	2,157,422,185.32
Cambios en los Recursos-Aumentos (Disminuciones)	
Cuentas por Cobrar	(92,106,729.02)
Cuentas por Pagar	(2,048,971,677.74)
Anticipos a la Construccion	(14,870,011,686.89)
Anticipos a Impuestos	(767,434.66)
Retenciones por Pagar	294,505,916.51
Depósitos en Garantía	(14,919,916.41)
Total Ajustes	(13,102,533,238.67)
Efectivo Provisto por las Actividades de Operación	(13,102,533,238.67)
Flujo de Efectivo en Actividades de Inversión	
Proyecto en Ejecución	15,523,872,086.45
Gastos Preoperativos y De Arranque	(2,051,371,467.96)
Efectivo Utilizado en Actividades de Inversión	13,472,500,618.49
Flujo de Efectivo en Actividades de Financiamiento	
Documentos por Pagar	223,526,760.94
Efectivo Provisto en Actividades de Financiamiento	223,526,760.94
Aumento (Disminución) del Efectivo	593,494,140.76
Efectivo al Inicio del Período	130,880,141.84
Efectivo al Final del Período	724,374,282.60

Fuente: Información tomada de los estados financieros de la empresa Urbn Escalante anexo 1 y replanteada en algunas de sus cuentas.

Imagen 44. Notas a los Estados Financieros Propuesta**3-102-688467 Sociedad de Responsabilidad Limitada**
Notas a los Estados Financieros
Al 30 de Setiembre del 2019 y 2018
(Valores expresados en colones costarricenses)**Nota 1: Constitución y operaciones**

La empresa 3-102-688467, S.R.L. "Urbn Escalante", es una sociedad costarricense de responsabilidad limitada establecida en el año 2016, la misma inscrita en el registro público con cédula de persona jurídica número tres-ciento dos- seiscientos ochenta y ocho mil cuatrocientos sesenta y siete, cuyo domicilio de sus oficinas centrales se encuentran ubicadas en la ciudad de San José, Paseo Colón, 100 metros norte y 50 oeste de la Torre Mercedes, su principal actividad económica es el desarrollo y venta de apartamentos y locales comerciales a nivel nacional.

Nota 2: Base de preparación de los estados financieros y principales políticas contables**2.1 Base de preparación de los estados financieros**

Los estados financieros de 3-102-688467, S.R.L. "Urbn Escalante" son preparados con base en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Es importante mencionar que hasta el presente periodo el proyecto se encontraba en su etapa pre-operativa, que incluye la planeación del proyecto y construcción de edificaciones. La etapa operativa inició con la venta de las edificaciones construidas, generándose así los ingresos y gastos operativos del proyecto. Por lo cual, en la etapa pre-operativa la entidad no confeccionaba los estados de resultados y los estados de flujos de efectivo, los cuales para la fecha de cierre del presente periodo ya han sido elaborados, sin embargo, tomando en cuenta la situación supra mencionada dichos estados no se presentan de manera comparativa en vista que hasta la fecha de cierre 30 de setiembre de 2019 se elaboran dichos estados.

La empresa registra sus transacciones sobre la base de acumulación o devengo contable, lo que significa que los efectos de las transacciones y demás sucesos se reconocen cuando ocurren, y no cuando se recibe o paga dinero u otro equivalente al efectivo.

Los gastos se reconocerán en el estado de resultados sobre la base de asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de las partidas correspondientes de ingresos.

El periodo económico va del 01 de octubre al 30 de setiembre del año siguiente.

2.2 Principales políticas contables:

Moneda funcional, de registro y presentación.

De acuerdo con las disposiciones legales en Costa Rica, la unidad monetaria utilizada por la empresa para la presentación de los estados financieros es el colón costarricense.

La moneda funcional es el colón costarricense. Las transacciones en moneda extranjera se reconocen contablemente en colones al tipo de cambio corriente de referencia del BCCR, con excepción de aquellas transacciones con tasas de cambio contractualmente acordadas.

Los activos y pasivos financieros denominados en US dólares al cierre contable de cada mes, son valuados en colones a los tipos de cambio vigentes de compra y venta respectivamente de referencia del BCCR. Las diferencias cambiarias que se generen en la valuación en colones de las transacciones y saldos denominados en US dólares, en la etapa pre-operativa se registran en una cuenta de capitalización como parte del costo de las obras.

Los costos de obras y proyectos en ejecución corresponden a los costos directos e indirectos acumulados en los proyectos en desarrollo constituidos principalmente por el valor del terreno, las obras de infraestructura urbanística, los costos constructivos y una imputación de costos directos necesarios para llevar a cabo la inversión, también se incluye la capitalización proporcional de los costos financieros relacionados.

Estos costos se acumulan durante el periodo de ejecución de las obras y se reconocen en los resultados conforme los ingresos que les son relativos, se reconocen al momento del traspaso de la propiedad al promitente comprador.

Sistema de Contabilidad

La entidad trabaja con un sistema de contabilidad sobre la base de la acumulación o del devengo contable, lo que significa que los efectos de las transacciones y demás sucesos se reconocen cuando ocurren, y no cuando se recibe o paga dinero u otro equivalente al efectivo. Los gastos se reconocen en el estado de resultados sobre la base de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de las partidas correspondientes de ingresos.

De igual forma, el sistema contable se fundamenta sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y que continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, es decir, se asume que la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o cortar de forma importante la escala de sus operaciones.

Criterio de Importancia Relativa

Un hecho económico tiene importancia relativa cuando, debido a su naturaleza, las circunstancias que lo rodean y cuantía, su conocimiento o desconocimiento, puede alterar significativamente las decisiones económicas de los usuarios de la información. Los estados financieros desglosan los rubros específicos considerados de importancia relativa del activo, pasivo, del patrimonio y de los ingresos, costos y gastos.

Unidad Monetaria

Los estados financieros y sus notas se expresan en colones (¢), la unidad monetaria de la República de Costa Rica.

Transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos mantenidos en moneda extranjera son convertidos a colones a la tasa de cambio prevaleciente a la fecha del balance de situación, con excepción de aquellas transacciones con tasas de cambio contractualmente acordadas.

Al 30 de Setiembre del 2019 y 2018 la entidad mantenía activos y pasivos en moneda extranjera (Dólares, moneda de curso legal del gobierno de Estados Unidos de Norteamérica), dichas transacciones, denominados en moneda extranjera, se registran al tipo de cambio de referencia del Banco Central de Costa Rica, del mes correspondiente. Al determinar la situación financiera y los resultados de sus operaciones, la entidad valúa y ajusta sus activos y pasivos denominados en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de dicha determinación o valuación. Las diferencias de cambio resultantes, se aplican a los resultados del período en que se incurren.

Al 30 de setiembre del 2019, los activos y pasivos denominados en dólares de los Estados Unidos de América fueron valuados a los tipos de cambio de ¢577.93 para la compra y de ¢583.88 para la venta por USD \$1.00, al 30 de Setiembre del 2018, los activos y pasivos denominados en dólares de los Estados Unidos de América fueron valuados a los tipos de cambio de ¢579.12 para la compra y de ¢585.80 para la venta por USD \$1.00, los cuales corresponden a los tipos de cambio de referencia establecidos por el Banco Central de Costa Rica.

La paridad del colón con el dólar estadounidense se determina en un mercado cambiario libre, bajo la supervisión del Banco Central de Costa Rica.

Uso de Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y sus interpretaciones, requiere que la Administración realice estimaciones que afectan los montos de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros, así como los montos de ingresos y gastos durante el período. Los resultados finales pueden diferir de las estimaciones realizadas.

Objetivos y Políticas de Riesgos Financieros

La entidad está expuesta a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo constante

Riesgo de Crédito

Es el riesgo de que una contraparte sea incapaz de pagar montos adeudados en su totalidad a su vencimiento. Los activos financieros de la entidad están potencialmente expuestos a concentraciones de riesgos, principalmente a lo referente a las cuentas por cobrar. La entidad controla este riesgo mediante el monitoreo constante de estos saldos.

Riesgo de Tipo de Cambio

El riesgo de tipo cambiario es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero expresado en moneda extranjera, fluctúen debido a variaciones en los tipos de cambio. El Riesgo de tipo de cambio surge de activos y pasivos reconocidos y expresados en moneda extranjera.

La exposición de la entidad al riesgo de tipo de cambio Al 30 de Setiembre del 2019 y 2018 se presenta a continuación:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Activos Monetarios	₡ 186,361,651	₡ 124,598,021
Menos:		
Pasivos Monetarios	(9,363,231,891)	(7,205,809,706)
Exposición Neta	(9,176,870,240)	(7,081,211,685)

La empresa no cuenta con políticas ni con instrumentos financieros de cobertura que le permitan minimizar el riesgo de cobertura por tipos de cambio.

Riesgo de Tasa de Interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado.

Para la entidad, el riesgo de tasa de interés proviene de las operaciones de financiamiento con tasas de interés variable mantenidas con entidades financieras.

Efectivo y equivalentes.

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluye los saldos de efectivo en caja, efectivo los fondos en cuentas corrientes bancarias y las inversiones de alta liquidez y corto plazo con vencimientos de tres meses o menos cuando se compran.

Cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar corresponden a cuentas pendientes de cobro a empresas relacionadas que tienen una relación directa con la empresa.

Anticipos a la construcción

En esta cuenta se compone de las partidas dadas como anticipo a la obra constructiva del proyecto "Urbn Escalante"

Provisiones Laborales

Sobre la nómina de salarios se calcula y acredita el importe de los derechos que van acumulando los trabajadores durante su tiempo de servicio de conformidad con la legislación laboral del Gobierno de Costa Rica; referidos estos derechos al aguinaldo y las vacaciones.

Concepto	Al 30 SET 2019
Vacaciones	4.17%
Aguinaldo	8.33%

Nota 3: Disponibilidades

Incluye los componentes del efectivo representado por medios de pago (dinero en efectivo, cheques, tarjetas de crédito y débito, giros, etc.), depósitos en bancos y en instituciones financieras, así como los equivalentes de efectivo que corresponden a las inversiones financieras de corto plazo y alta liquidez, fácilmente convertibles en un importe determinado de efectivo y estar sujeta a un riesgo insignificante de cambios en su valor, cuya fecha de vencimiento no exceda los tres meses desde la fecha de adquisición. Al 30 de setiembre del 2019 y 2018 el detalle de disponibilidades es el siguiente:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Bancos		
Banco Bac San Jose Cta USD 927069344	579,502.32	1,365,559.17
Banco Bac San Jose Cta USD 927069351	-	8,798.10
Banco Promérica Cta USD 40000001568811	775,784.69	2,276,346.98
Banco Promérica Cta USD 40010001568811	163,385.30	1,468,926.30
Banco Promérica Cta CRC 30000001568803	636,179.64	2,731,224.91
Banco Promérica Cta CRC 30010001568803	2,323.56	272,323.56
Banco Scotiabank Cta USD 13000988001	44,711,706.09	119,197,628.81
Banco Scotiabank Cta USD 13000988002	-	-
Banco Scotiabank Cta CRC 13000988000	17,277.22	2,413,414.17
Banco Nacional Cta USD 100-02-202-000648-(140,131,272.34	289,560.00
Banco Nacional Cta CRC 100-01-202-000870-	94,972.94	256,360.00
Caja Chica	2,400,000.00	600,000.00
Cajas en tránsito	534,861,878.50	-
TOTAL	724,374,282.59	130,880,142.00

Nota 4: Cuentas por Cobrar

Incluye las cuentas por cobrar que representan los derechos exigibles a favor de la entidad, cuya fecha de vencimiento no exceda de los doce meses desde la fecha de emisión, al 30 de setiembre del 2019 y 2018 el detalle de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Cuenta por Cobrar		
Tarjetas Banco Scotiabank	32,864,441.36	-
Cuentas por Cobrar Empleados	14,923,947.31	8,682,740.26
Cuentas por Cobrar Empresas Relacionadas:		
Panoffice S.A.	315,029.00	315,029.00
Core Developments	9,000,000.00	-
Technical Dimensions S.A.	-	340,986.00
Cuentas Por Cobrar Socios	23,406,570.55	42,619,500.00
Otras Cuentas por Cobrar		
Canjes Por Liquidar	32,897,699.96	-
TOTAL	113,407,688.18	51,958,255.26

Nota 5: Inventarios

Está constituido por las unidades habitacionales construidas por la compañía y que al corte no habían sido formalizadas o traspasadas por venta de la misma, está integrado por unidades habitacionales, bodegas, parqueos y locales comerciales que se catalogan como disponibles para la venta. Al 30 de setiembre de 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Inventarios		
Unidades habitacionales	11,688,868,627.97	-
Estacionamientos	2,612,376,433.41	-
Bodegas	199,620,289.85	-
Locales Comerciales	845,543,796.66	-
TOTAL	15,346,409,147.89	-

Nota 6: Anticipos a la Construcción

Al 30 de setiembre del 2019 y 2018 el detalle de los anticipos a la construcción es el siguiente:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Anticipos a la Construcción		
Bilco Costa Rica, S.A.	24,572,757.16	449,191,229.13
Euromobilia S.A.	-	-
Refractorios la Uruca S.A.	6,084,538.94	
Almacen el Electrico S.A.	-	26,639,520.00
Iluminacion Total S.R.L.	-	566,711.87
TOTAL	30,657,296.10	476,397,461.00

Nota 7: Anticipos a Impuestos

Al 30 de setiembre de 2019 y 2018 el saldo de esta cuenta se detalla así:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Retención 2% ISR	5,877,636.70	5,877,636.70
Retencion 1.78 % Impuesto sobre Renta Tarjetas	1,018,372.67	273,062.74
Adelantos ISR	8,050.00	6,900.00
Impuesto al Valor Agregado	20,974.73	-
TOTAL	6,925,034.10	6,157,599.44

(a) Corresponde a aquellas partidas que fueron canceladas como anticipos al impuesto sobre la renta.

(b) Se compone de los montos que son retenidos por concepto de impuesto sobre la renta.

Nota 8: Gastos Pre-operativos y de Arranque.

Este rubro está constituido por los montos efectivamente cancelados a proveedores de Mercadeo y el área de Ventas entre otros, montos necesarios para vender el proyecto, y no forman parte del costo directo de la construcción del edificio. Se clasifican como Gastos pre-operativos útiles y necesarios para el arranque y puesta en marcha. Al 30 de setiembre de 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Gastos Preoperativos Y De Arranque	2,051,371,467.96	-
TOTAL	2,051,371,467.96	-

Nota 9: Suscripciones a Contratos

Corresponde a los contratos que los clientes firmados como promesa recíproca de compra-venta de las unidades habitacionales para el proyecto “3-102-688467 Sociedad de Responsabilidad Limitada”; compuesto por unidades habitacionales con apartamentos de 1 y 2 habitaciones, ubicado Calle 27A, Av 1., 200 mts sur del Parque Francia. Barrio Escalante, San José. Se incluye la porción a corto plazo de la misma. 11032219527

Proyecto sofisticado y elegante con una excelente ubicación, el cual contará con una torre de 29 pisos, distribuido en apartamentos, amenidades, portería, gimnasio, cine, parqueo, entre otros, para un área de construcción de 39.765 m2. (Ver nota 18).

Al 30 de setiembre del 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Suscripciones a Contratos por Cobrar	11,032,219,527	0
TOTAL	11,032,219,527.00	-

Nota 10: Proyectos en Ejecución

Corresponde a los costos directos e indirectos acumulados en los proyectos en desarrollo, constituidos principalmente por el valor del terreno, las obras de infraestructura urbanística y los costos constructivos. Al 30 de setiembre del 2019 y 2018 el proyecto en construcción se detalla de la siguiente manera:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Terreno	-	1,180,511,999.93
Proyectos En Ejecucion	-	14,343,360,086.52
TOTAL	-	15,523,872,086.45

Nota 11: Suscripciones a Contratos

Corresponde a los contratos que los clientes firmados como promesa recíproca de compra-venta de las unidades habitacionales para el proyecto “3-102-688467 Sociedad de Responsabilidad Limitada”; compuesto por unidades habitacionales con apartamentos de 1 y 2 habitaciones, ubicado Calle 27A, Av 1., 200 mts sur del Parque Francia. Barrio Escalante, San José.

Proyecto sofisticado y elegante con una excelente ubicación, el cual contará con una torre de 29 pisos, distribuido en apartamentos, amenidades, portería, gimnasio, cine, parqueo, entre otros, para un área de construcción de 39.765 m2. (Ver nota 18).

Al 30 de setiembre del 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Suscripciones a Contratos por Cobrar		22,616,657,685
TOTAL	-	22,616,657,685.21

Nota 12: Cuentas por Pagar

Las Cuentas por Pagar comprenden las deudas de corto plazo de la empresa a favor de terceros, cuya fecha de vencimiento no exceda de los doce meses desde la fecha de constitución de la obligación.

Al 30 de Setiembre del 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Cuenta por Pagar Comercial	384,473,256.27	1,616,302,947.21
Cuentas por Pagar Empresas Relacionadas		
Sistema Treinta y Dos S.A.	46,005,008.00	46,005,008.00
Core Developments	(0.00)	355,304,212.37
Cosmopolitan Tower S.A.		302,177,913.94
Inversiones Tempilaq S.A.	68,222,204.00	68,222,205.00
Residencias Tennis S.A.	256,072,350.00	415,732,209.49
Saint Moritz S.A.	267,798,313.00	267,798,313.00
King Tec S.A.	400,579,521.00	400,579,521.00
Arrendadora MTL	8,664,300.00	8,664,300.00
Interack S.A.	580,704,300.00	580,704,300.00
Ver 99 S.A.	11,552,400.00	11,552,400.00
3-102-651359 SRL	1,103,262,000.00	1,103,262,000.00
TOTAL	3,127,333,652.27	5,176,305,330.01

Nota 13: Impuestos por Pagar

Corresponde al importe del impuesto sobre la renta generado del resultado de las operaciones al 30 de setiembre 2019 y 2018 se detallan de la siguiente manera:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Impuesto Ventas Retencion Tarjetas	(2,703,779.39)	(724,981.54)
Impuesto sobre la Renta	296,484,714.36	-
TOTAL	293,780,934.97	(724,981.54)

Nota 14: Retenciones por Pagar

Las retenciones por pagar es la cantidad de dinero que se retiene por la contraprestación de un bien o servicio y garantiza el buen cumplimiento del contrato suscrito entre las partes. En caso de instituciones públicas son retenciones previstas por ley y en acatamiento obligatorio por parte de la compañía,

Al 30 de Setiembre del 2019 y 2018 se detallan de la siguiente manera:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Retenciones Cuotas Obreras CCSS	15,296,244.59	13,950,819.22
Retención Impuesto Salario	19,917,513.92	19,879,791.39
Retención Impuesto Dietas	571,599.10	586,247.60
Retención a Proveedores	693,696,868.56	471,538,607.02
TOTAL	729,482,226.17	505,955,465.23

La retención a proveedores corresponde al 5% retenido por cada factura, para garantizar el trabajo realizados a mediano plazo con la constructora, el cual será devuelto al finalizar el trabajo con las pautas establecidas en los contratos.

Nota 15: Provisiones Laborales

Comprenden los montos que representan obligaciones por pagar a empleados, cuya naturaleza es el origen mismo de la relación laboral y todos los derechos que confiere la misma al empleado.

Al 30 de Setiembre del 2019 y 2018 la composición se detalla de la siguiente forma:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Aguinaldo	19,582,273.15	24,819,685.83
Vacaciones	8,600,727.24	18,283,230.97
TOTAL	28,183,000.39	43,102,916.80

Nota 16: Depósitos en Garantía de Clientes

Los Depósitos en Garantía Clientes corresponden a adelantos de los clientes otorgados en la firma de la opción de compra-venta. Se consideran depósitos en garantía por la naturaleza contractual del documento suscrito entre las partes.

Los pagos recibidos de los “Promitentes Compradores” corresponden a depósitos en garantía que, en caso de incumplimiento por parte del desarrollador, es devuelto al depositante o adjudicatario como compensación por incumplimiento previsto en el contrato de compra-venta suscrito entre las partes. En caso de incumplimiento por parte del promitente comprador, se retienen las sumas hasta un 25% del valor del precio de venta, lo anterior a título de daños y perjuicios a favor del desarrollador,

Al 30 de Setiembre del 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Depósitos en Garantía Clientes	4,039,187,552.52	3,258,669,115.14
TOTAL	4,039,187,552.52	3,258,669,115.14

Nota 17: Documentos por Pagar

Comprende las obligaciones contraídas por préstamos recibidos con vencimiento no superior a un año, así como la estimación de la porción corriente (vencimiento a menos de doce meses) de los Documentos a Pagar a Largo Plazo.

Al 30 de Setiembre del 2019 y 2018 la composición se detalla de la siguiente forma:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Banco Scotiabank Op No. 430000035966	9,363,231,891.48	7,205,809,706.16
TOTAL	9,363,231,891.48	7,205,809,706.16

El 30 de noviembre de 2017 se constituye préstamo con el Banco Scotiabank de Costa Rica S.A. a favor de 3-102-688467 SRL con número de operación 430000035966 con una tasa de intereses del 7.06 con fecha de vencimiento del 01 de mayo de 2020 a un tipo de cambio de cierre de 583.88

Nota 18: Opciones de Venta Suscritas Porción Corriente

Corresponde a la opción o derecho recíproca de compra-venta de las unidades habitacionales para el proyecto “3-102-688467 Sociedad de Responsabilidad Limitada”; compuesto por unidades habitacionales con apartamentos de 1 y 2 habitaciones, ubicado Calle 27A, Av 1., 200 mts sur del Parque Francia. Barrio Escalante, San José.

Proyecto sofisticado y elegante con una excelente ubicación, el cual contará con una torre de 29 pisos, distribuido en apartamentos, amenidades, portería, gimnasio, cine, parqueo, entre otros, para un área de construcción de 39,765 m².

Al 30 de Setiembre del 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Opciones de Venta Suscritas	11,032,219,527.00	
TOTAL	11,032,219,527.00	-

Nota 19: Opciones de Venta Suscritas Porción no Corriente

Corresponde a la opción o derecho recíproca de compra-venta de las unidades habitacionales para el proyecto “3-102-688467 Sociedad de Responsabilidad Limitada”; compuesto por unidades habitacionales con apartamentos de 1 y 2 habitaciones, ubicado Calle 27A, Av 1., 200 mts sur del Parque Francia. Barrio Escalante, San José.

Proyecto sofisticado y elegante con una excelente ubicación, el cual contará con una torre de 29 pisos, distribuido en apartamentos, amenidades, portería, gimnasio, cine, parqueo, entre otros, para un área de construcción de 39,765 m².

Al 30 de Setiembre del 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Opciones de Venta Suscritas	-	22,616,657,685.21
TOTAL	-	22,616,657,685.21

Nota 20: Capital Social

El Capital social de la empresa es de ¢10.000 (diez mil colones con 00/100) representado por diez mil cuotas nominativas con un valor de ¢1 (un colón con 00/100) cada una. Dicho capital está totalmente suscrito, pagado por los socios.

Nota 21: Ingresos por Ventas

El monto de ingresos por ventas se registra con la puesta en posesión y traspaso del bien inmueble. Las unidades habitacionales están compuestas por apartamentos, bodegas o estacionamientos,

Al 30 de Setiembre del 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Ventas Unidades Habitacional	6,864,061,403.51	-
Extras Cobradas a Clientes	25,772,035.67	-
Ingreso por Cobro de Medidor	8,980,539.50	-
TOTAL	6,898,813,978.68	-

Nota 22: Ingresos Financieros

El monto de Ingresos por Diferencial Cambiario está constituido por el proveniente de las diferencias a favor generadas por las transacciones en moneda extranjera,

Al 30 de Setiembre del 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Diferencias Cambiarias	253,727,989.11	-
TOTAL	253,727,989.11	-

Nota 23: Otros Ingresos

Este rubro corresponde a las primas de clientes que no lograron formalizar su unidad habitacional y se retiene como indemnización a título de daños y perjuicios,

Al 30 de Setiembre del 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Ingresos no Gravables	295,202.50	-
Otros Ingresos Diversos	26,627,023.44	-
TOTAL	26,922,225.94	-

Nota 24: Costo de Ventas

Este rubro está compuesto por las erogaciones necesarias para la construcción del proyecto, estas erogaciones fueron distribuidas según criterio de los profesionales de ingeniería y construcción entre el total de fincas filiales resultantes del condominio,

Al 30 de Setiembre del 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Costo de Ventas	4,943,842,832.61	-
TOTAL	4,943,842,832.61	-

Nota 25: Gasto de Ventas

Se relaciona a la nota número 8 que corresponde a los gastos pre-operativos y de arranque que se trasladan al gasto conforme se van formalizando las unidades habitacionales.

Para el traslado al estado de resultados se determina un factor por metro cuadrado de ¢129 828 y al 30 de setiembre 2019 se vendió 5 225 metros que corresponden a la suma de ¢678 400 433.89. en el periodo 2018 no hubo formalizaciones,

Al 30 de Setiembre del 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Gastos Preoperativos	678,400,433.89	-
TOTAL	678,400,433.89	-

Nota 26: Gastos Administrativos y Generales

Corresponde a gastos del área administrativa y en general efectivamente desembolsados para el funcionamiento del edificio una vez puesto en funcionamiento,

Al 30 de Setiembre del 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Gastos Administrativos y Generales	1,169,289.80	-
TOTAL	1,169,289.80	-

Nota 27: Gastos Financieros

El monto de Gastos por Diferencial Cambiario está constituido por el proveniente de las diferencias generadas por las transacciones en moneda extranjera,

Al 30 de Setiembre del 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	AI 30 SET 2019	AI 30 SET 2018
Gasto Financiero	567,769,256.23	-
TOTAL	567,769,256.23	-

Nota 28: Regulaciones especiales pra la actividad de la empresa

Por el giro de su actividad económica, la empresa se encuentra sujeta a una amplia y variada gama de regulaciones y disposiciones legales, dentro de las que se pueden citar entre otras: Ley de Panificación Urbana, Ley General de Salud, Ley General de Caminos Públicos, Ley de Aviación Civil, Ley Forestal, Ley de Adquisiciones y Expropiaciones y Constitución de Servidumbres, Ley de Construcciones, Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Ley del Instituto Costarricense de Deporte y la Recreación, Ley Orgánica del Ambiente, Ley de Igualdad de Oportunidades para las personas con Discapacidades, Ley de la Zona Marítima Terrestre, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominios, Reglamento a la Ley No. 7600, código Municipal, Reglamento para el trámite de visado de planos para la construcción, Reglamento para el trámite de visado planos para la construcción de edificaciones en la zona marítimo terrestre, Reglamento para el trámite de planos y conexión de servicios eléctricos, telecomunicaciones y de otros en edificios, Reglamento de Construcción, Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, Reglamento sobre Condominios, Reglamento a ley de la Propiedad en Condominios, Reglamento de prestaciones de servicios de A y A, Reglamento de Vertido de Aguas Residuales, Reglamento de Normas Técnicas, etc.

Nota 29: Declaratoria Ambiental

3-102-688467 Sociedad de Responsabilidad Limitada. manifiesta que, a la fecha de emisión de los estados financieros, no existe, no ha sido notificada, ni conoce de alguna amenaza referente a juicio, demanda, reclamo, sanción, contingencia o multa, sea civil, penal o administrativa, ante ninguna entidad gubernamental o arbitral, que surja de algún incumplimiento de la legislación ambiental vigente en la República de Costa Rica.

Nota 30: Litigios, contingencias, restricciones, compromisos, fianzas, avales y garantías.

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias y compromisos, se reconocen cuando existe una obligación presente resultante de eventos pasados y es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. La empresa no reconoce ingresos, utilidades o activos contingentes.

Al 30 de Setiembre del 2019 y 2018, la empresa no mantenía litigios, contingencias, restricciones, ni compromisos de ningún tipo.

Nota 31: Hechos ocurridos después de la fecha de emisión de los estados financieros.

Situaciones posteriores a la fecha del balance son eventos ocurridos entre la fecha de cierre de los estados financieros y la fecha de autorización para su emisión. Se entiende por fecha de cierre de los estados financieros, la de finalización del periodo al que se refieren los estados financieros y por fecha de autorización para su publicación, la fecha en la que los estados financieros son aprobados por la Administración de la empresa u órgano equivalente.

No se determinó que se hayan producido otros hechos posteriores significativos entre la fecha de cierre, 30 de Setiembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros.

Nota 32: Negocio en marcha.

Los estados financieros se preparan sobre la base de que la entidad está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Al 30 de Setiembre del 2019 y 2018 no se observó ninguna evidencia, o declaración que indique la liquidación de la entidad o el cese de sus actividades. De igual forma no se presentan incertidumbres importantes, relativas a sucesos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la entidad siga funcionando normalmente.

Nota 33: Autorización de estados financieros

Los estados financieros de la empresa son previamente revisados y autorizados por la Administración el 15 de enero de 2020.

Fuente: Información tomada de los estados financieros de la empresa Urbn Escalante anexo 1 y replanteada en algunas de sus cuentas.

Los estados financieros completos presentados corresponden a la propuesta ya con los cambios, según los hallazgos encontrados. Los ajustes implementados permiten que la información financiera propuesta cumpla a cabalidad con los requerimientos de las NIIF y las NIC aplicables.

Referencias

- Amasifuen, M. (2019). Análisis de la aplicación de Normas y Principios Contables en la determinación de la razonabilidad de los estados financieros de la Asociación Educativa Adventist Nor Oriental, Facultad de Ciencias Empresariales, Universidad Peruana Unión. Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/contabilidadyNegocios/article/view/21601>
- Banco Central de Costa Rica (2021). Tipo de cambio de compra y de venta del dólar de los Estados Unidos de América. Recuperado de: <https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Cuadros/frmVerCatCuadro.aspx?CodCuadro=400&Idioma=1&FecInicial=1983/01/01&FecFinal=2019/09/30&Filtro=0>
- Banco Central de Costa Rica (2019). Informe de inflación diciembre 2019. Recuperado de: https://activos.bccr.fi.cr/sitios/bccr/publicaciones/Doc_informes_inflacion/Informe_Inflacion_diciembre_2019.pdf
- Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica (2014). Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera. Recuperado de: <https://www.ccpa.or.cr/circular-n-06-2014/>
- Colegio de Contadores Públicos Autorizados (1947) Ley de Creación del Colegio de Contadores Públicos No. 1038. Recuperado de: <https://www.ccpa.or.cr/ley-del-colegio-de-contadores-publicos-de-costa-rica/>
- Colegio de Contadores Públicos Autorizados (2017) Reglamento del colegio de contadores públicos de Costa Rica. Recuperado de: <https://www.ccpa.or.cr/reglamento-del-colegio-de-contadores-publicos/>
- Céspedes, M. Rodríguez, P. Moreno, O. y Tober, J. (2018). Nivel de implementación de las NIIF en las Funerarias de Villavicencio, revista Geon, 5 (1). Recuperado de : <https://revistageon.unillanos.edu.co/index.php/geon/article/view/12>
- Hernández, Fernández y Baptista (2014). Metodología de la Investigación. México D.F.: McGraw-Hill

Foundation IFRS (2018). Las Normas NIIF Ilustradas. [archivo pdf]. Recuperado de:
<https://www.ifrs.org/about-us/who-we-are/>

Foundation IFRS (2018). Norma Internacional de Contabilidad Número 1. [archivo pdf].
Recuperado de: <https://www.ifrs.org/about-us/who-we-are/>

Gallud, E. (2015). Manual Práctico para escribir una tesis. España: Editorial Verbum

Guajardo et al. (2014). Contabilidad Financiera. Mexico: McGraw-Hill/Interamericana Editores,
S.A. de C.V.

International Accounting Standards Committee (1973). AN AGREEMENT International
Accounting Standards. Recuperado de

<https://cdn.ifrs.org/-/media/feature/about-us/our-history/1973-iasc-agreement.pdf?la=en>

International Financial Reporting Standards (2020). About the IFRS Foundation Recuperado de
<https://www.ifrs.org/about-us/who-we-are/>

International Financial Reporting Standards (2020). About the IFRS Foundation Recuperado de:
<https://www.ifrs.org/about-us/>

Madrid, H. Cedeño, J. García, C. y Reyna, M. (2016). Profesionales contables frente a las NIIF y
sus impactos en empresas ecuatorianas, Pódium No. 29, Guayaquil. Recuperado de:
<https://revistas.uees.edu.ec/index.php/Podium/article/view/16/16>

Ministerio de Hacienda (2018). Matriz de autoevaluación del avance de la implementación NICSP.
Recuperado de: <https://pani.go.cr/transparencia/informacion-financiera/financiero-contable/1817-3-resumen-de-matriz/file>

Ministerio de Economía, Industria y Comercio (2021). Lista de proyectos inmobiliarios a plazo
autorizados. Recuperado de:
https://www.consumo.go.cr/tramites_servicios/ventas_plazo_ejecucion_futura/inmobiliario.aspx

Ministerio de hacienda (2019). Histórico sobre tarifas oficiales personas jurídicas impuesto sobre
la renta. Recuperado de: <https://www.hacienda.go.cr/contenido/13969-historico-sobre-las-tarifas-oficiales-personas-juridicas-impuesto-sobre-la-renta>

Verón, C. y Marcolini, S. (2017). Evolución del conservadurismo de balance en Argentina y Chile: La incidencia de las NIIF, Capic Review. Recuperado de: <https://capicreview.com/index.php/capicreview/article/view/16>

Anexos

Anexo 1: Estados Financieros auditados al cierre del periodo 2019

3-102-688467, S.R.L. "URBN ESCALANTE"

- ⊕ *Estados Financieros y Opinión de los Auditores Independientes*
- ⊕ *Al 30 de setiembre del 2019*
- ⊕ *Informe Final*

INDICE

	Páginas
Opinión de los auditores independientes	3-5
Estados Financieros	
Estados Situación Financiera	6
Estados de Resultados	7
Estados de Cambios en el Patrimonio	8
Estados de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10 - 24

OPINIÓN DE LOS AUDITORES PÚBLICOS INDEPENDIENTES

Señores

3-102-688467, S.R.L. "Urbn Escalante".

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **3-102-688467, S.R.L. "Urbn Escalante"**, que comprenden los estados de situación financiera al 30 de setiembre del 2019 y 2018; y de los estados de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los periodos terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas (en adelante los estados financieros).

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la imagen fiel de la situación financiera de **3-102-688467, S.R.L. "Urbn Escalante"**, al 30 de setiembre de 2019 y 2018; así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y sus flujos de efectivo por los periodos terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de conformidad con el artículo No. 9 de la Ley de Regulación de la Profesión del Contador Público y Creación del Colegio (Ley 1038); con el Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica y con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA, por sus siglas en inglés) que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros; y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de la empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.



- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS
CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS**

Firmado digitalmente por
GERARDO MIGUEL
MONTERO MARTINEZ
(FIRMA)
MARTINEZ (FIRMA) Fecha: 2020.03.09 16:30:37
-06'00'

Lic. Gerardo Montero Martínez
Contador Público Autorizado No. 1649
Póliza de Fidelidad N° 0116 FIG 7
Vence el 30 de setiembre del 2020.



San José, Costa Rica, 28 de febrero de 2020.

“Timbre de Ley número 6663, por ₡1.000 del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, adherido y cancelado en el original.”

3-102-688467, S.R.L. "URBN ESCALANTE"
(San José, Costa Rica)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 30 de setiembre del 2019 y 2018
(Expresados en colones costarricenses sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes	3	722.075.133	130.880.142
Cuentas por cobrar	4	113.407.688	51.958.255
Inventarios	5	15.346.409.148	---
Anticipos a la construcción	6	30.657.296	476.397.461
Anticipos de impuestos	7	6.295.035	6.882.582
Total activos corrientes		16.219.474.302	666.118.440
Activos no corrientes			
Proyecto en ejecución	8	---	15.523.872.086
Gastos preoperativos y de arranque	9	2.161.545.497	---
Suscripciones a Contratos por cobrar	10	11.032.219.527	22.616.657.685
Total activos no corrientes		13.193.765.024	38.140.529.771
Total activos		29.413.239.326	38.806.648.211
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	11	384.473.256	1.616.302.947
Gastos acumulados por pagar	12	729.482.229	505.955.464
Provisiones laborales	13	28.183.000	43.102.917
Total pasivo corriente		1.142.138.485	2.165.361.328
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar	14	2.472.860.396	3.560.002.382
Impuestos por pagar	15	332.336.598	---
Depósitos en garantía	16	4.039.187.553	3.258.669.115
Documentos por pagar	17	9.363.231.891	7.205.809.706
Suscripciones a contratos	18	11.032.219.527	22.616.657.685
Total pasivo no corriente		26.907.499.367	36.641.138.888
Total Pasivos		28.049.637.852	38.806.500.216
Patrimonio			
Capital social	19	10.000	10.000
Utilidades acumuladas		137.992	137.992
Utilidad neta del periodo		761.116.883	---
Total patrimonio		761.264.875	147.992
Total pasivos y patrimonio		29.413.239.326	38.806.648.211

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

3-102-688467, S.R.L. "URBN ESCALANTE"
(San José, Costa Rica)

ESTADOS DE RESULTADOS

Por los periodos terminados el 30 de setiembre del 2019 y 2018
(Expresados en colones costarricenses sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos			
Ventas	20	6.898.813.980	---
Ingresos financieros	21	251.428.839	---
Otros ingresos	22	26.922.226	---
Total de ingresos		7.177.165.045	---
Menos:			
Costos			
Costo de ventas	23	4.943.842.833	---
Utilidad bruta		2.233.322.212	---
Gastos de operación			
Gastos de ventas	24	678.400.434	---
Gastos administrativos y generales	25	1.169.290	---
Gastos financieros	26	457.595.228	---
Total de gastos		1.137.164.952	---
Utilidad de antes de impuestos		1.096.157.260	---
Impuesto sobre la renta	15	335.040.377	---
Utilidad neta después de impuestos		761.116.883	---

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

3-102-688467, S.R.L. "URBN ESCALANTE"
(San José, Costa Rica)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los periodos terminados el 30 de setiembre del 2019 y 2018
(Expresados en colones costarricenses)

	<i>Capital Social</i>	<i>Utilidades Acumuladas</i>	<i>Utilidad del periodo</i>	<i>Total</i>
<i>Saldos al 30 de setiembre de 2017</i>	10.000	137.992	---	147.992
Resultado del periodo	---	---	---	---
<i>Saldos al 30 de setiembre de 2018</i>	10.000	137.992	---	147.992
Resultado neto del periodo	---	---	761.116.883	761.116.883
<i>Saldos al 30 de setiembre de 2019</i>	10.000	137.992	761.116.883	761.264.875

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

3-102-688467, S.R.L. "URBN ESCALANTE"
(San José, Costa Rica)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el periodo terminado el 30 de setiembre del 2019
(Expresados en colones costarricenses)

	<u>2019</u>
<i>Actividades de operación:</i>	
Resultado neto del periodo	761.116.883
<i>Ajustes para conciliar el excedente neto con el efectivo provisto por las operaciones</i>	
Provisiones y acumulaciones	(14.919.917)
Retenciones por pagar	223.526.765
<i>Subtotal</i>	<u>969.723.731</u>
<i>Cambios en los recursos-aumentos (disminuciones)</i>	
Cuentas por Cobrar	(61.449.433)
Anticipos a la construcción	445.740.165
Anticipos a Impuestos	(42.453)
Inventario	(15.346.409.148)
Gastos pagados por anticipado	11.584.438.158
Cuentas por pagar	(2.048.971.677)
Depósitos en Garantía	780.518.434
Impuestos por pagar	332.336.598
Opciones de ventas por realizar	(11.584.438.158)
<i>Subtotal</i>	<u>(15.898.277.510)</u>
<i>Total efectivo usado por las actividades de operación</i>	<u>(14.928.553.779)</u>
<i>Actividades de inversión:</i>	
Gastos preoperativos y de arranque	(2.161.545.497)
Proyectos en ejecución	15.523.872.086
<i>Total efectivo provisto por las actividades de inversión</i>	<u>13.362.326.589</u>
<i>Actividades de financiamiento:</i>	
Documentos por pagar	2.157.422.185
<i>Total efectivo provisto por las actividades de financiamiento</i>	<u>2.157.422.185</u>
<i>Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo</i>	<u>591.194.995</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	130.880.142
<i>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</i> <i>(Ver nota 3)</i>	<u>722.075.133</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

3-102-688467, S.R.L. "URBN ESCALANTE"
(San José, Costa Rica)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de setiembre del 2019 y 2018
(Expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

Nota 1: Constitución y operaciones

La empresa **3-102-688467, S.R.L. "Urbn Escalante"**, es una sociedad costarricense de responsabilidad limitada establecida en el año 2016, la misma inscrita en el registro público con cédula de persona jurídica número tres-ciento dos- seiscientos ochenta y ocho mil cuatrocientos sesenta y siete, cuyo domicilio de sus oficinas centrales se encuentran ubicadas en la ciudad de San José, Paseo Colón, 100 metros norte y 50 oeste de la Torre Mercedes, su principal actividad económica es el desarrollo y venta de apartamentos y locales comerciales a nivel nacional.

Nota 2: Base de preparación de los estados financieros y principales políticas contables.

2.1 Base de preparación de los estados financieros:

Los estados financieros de **3-102-688467, S.R.L. "Urbn Escalante"** son preparados con base en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Es importante mencionar que hasta el presente periodo el proyecto se encontraba en su etapa pre-operativa, que incluye la planeación del proyecto y construcción de edificaciones. La etapa operativa inició con la venta de las edificaciones construidas, generándose así los ingresos y gastos operativos del proyecto. Por lo cual, en la etapa pre-operativa la entidad no confeccionaba los estados de resultados y los estados de flujos de efectivo, los cuales para la fecha de cierre del presente periodo ya han sido elaborados, sin embargo, tomando en cuenta la situación supra mencionada dichos estados no se presentan de manera comparativa en vista que hasta la fecha de cierre 30 de setiembre de 2019 se elaboran dichos estados.

La empresa registra sus transacciones sobre la base de acumulación o devengo contable, lo que significa que los efectos de las transacciones y demás sucesos se reconocen cuando ocurren, y no cuando se recibe o paga dinero u otro equivalente al efectivo.

Los gastos se reconocerán en el estado de resultados sobre la base de asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de las partidas correspondientes de ingresos.

El periodo económico va del 01 de octubre al 30 de setiembre del año siguiente.

2.2 Principales políticas contables:

Moneda funcional, de registro y presentación.

De acuerdo con las disposiciones legales en Costa Rica, la unidad monetaria utilizada por la empresa para la presentación de los estados financieros es el colón costarricense.

La moneda funcional es el colón costarricense. Las transacciones en moneda extranjera se reconocen contablemente en colones al tipo de cambio corriente de referencia del BCCR, con excepción de aquellas transacciones con tasas de cambio contractualmente acordadas

Los activos y pasivos financieros denominados en US dólares al cierre contable de cada mes, son valuados en colones a los tipos de cambio vigentes de compra y venta respectivamente de referencia del BCCR. Las diferencias cambiarias que se generen en la valuación en colones de las transacciones y saldos denominados en US dólares, en la etapa pre-operativa se registran en una cuenta de capitalización como parte del costo de las obras.

Los costos de obras y proyectos en ejecución corresponden a los costos directos e indirectos acumulados en los proyectos en desarrollo constituidos principalmente por el valor del terreno, las obras de infraestructura urbanística, los costos constructivos y una imputación de costos directos necesarios para llevar a cabo la inversión, también se incluye la capitalización proporcional de los costos financieros relacionados.

Estos costos se acumulan durante el periodo de ejecución de las obras y se reconocen en los resultados conforme los ingresos que les son relativos, se reconocen al momento del traspaso de la propiedad al promitente comprador.

Sistema de contabilidad

La entidad trabaja con un sistema de contabilidad sobre la base de la acumulación o del devengo contable, lo que significa que los efectos de las transacciones y demás sucesos se reconocen cuando ocurren, y no cuando se recibe o paga dinero u otro equivalente al efectivo. Los gastos se reconocen en el estado de resultados sobre la base de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de las partidas correspondientes de ingresos.

De igual forma, el sistema contable se fundamenta sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y que continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, es decir, se asume que la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o cortar de forma importante la escala de sus operaciones.

Criterio de importancia relativa

Un hecho económico tiene importancia relativa cuando, debido a su naturaleza, las circunstancias que lo rodean y cuantía, su conocimiento o desconocimiento, puede alterar significativamente las decisiones económicas de los usuarios de la información. Los estados financieros desglosan los rubros específicos considerados de importancia relativa del activo, pasivo, del patrimonio y de los ingresos, costos y gastos.

Unidad monetaria

Los estados financieros y sus notas se expresan en colones (₡), la unidad monetaria de la República de Costa Rica.

Transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos mantenidos en moneda extranjera son convertidos a colones a la tasa de cambio prevaleciente a la fecha del balance de situación, con excepción de aquellas transacciones con tasas de cambio contractualmente acordadas.

Al 30 de setiembre del 2019 la entidad mantenía activos y pasivos en moneda extranjera (Dólares, moneda de curso legal del gobierno de Estados Unidos de Norteamérica), dichas transacciones, denominados en moneda extranjera, se registran al tipo de cambio de referencia del Banco Central de Costa Rica, del mes correspondiente. Al determinar la situación financiera y los resultados de sus operaciones, la entidad valúa y ajusta sus activos y pasivos denominados en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de dicha determinación o valuación. Las diferencias de cambio resultantes se aplican a los resultados del período en que se incurren.

Al 30 de setiembre del 2019, los activos y pasivos denominados en dólares de los Estados Unidos de América fueron valuados a los tipos de cambio de ₡577.93 para la compra y de ₡583.88 para la venta por USD \$1.00, al 30 de Setiembre del 2018, los activos y pasivos denominados en dólares de los Estados Unidos de América fueron valuados a los tipos de cambio de ₡579.12 para la compra y de ₡585.80 para la venta por USD \$1.00, los cuales corresponden a los tipos de cambio de referencia establecidos por el Banco Central de Costa Rica.

La paridad del colón con el dólar estadounidense se determina en un mercado cambiario libre, bajo la supervisión del Banco Central de Costa Rica.

Uso de Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y sus interpretaciones, requiere que la Administración realice estimaciones que afectan los montos de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros, así como los montos de ingresos y gastos durante el período. Los resultados finales pueden diferir de las estimaciones realizadas.

Objetivos y Políticas de Riesgos Financieros

La entidad está expuesta a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo constante.

Riesgo de Crédito

Es el riesgo de que una contraparte sea incapaz de pagar montos adeudados en su totalidad a su vencimiento. Los activos financieros de la entidad están potencialmente expuestos a concentraciones de riesgos, principalmente a lo referente a las cuentas por cobrar. La entidad controla este riesgo mediante el monitoreo constante de estos saldos.

Riesgo de Tipo de Cambio

El riesgo de tipo cambiario es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero expresado en moneda extranjera, fluctúen debido a variaciones en los tipos de cambio. El riesgo de tipo de cambio surge de activos y pasivos reconocidos y expresados en moneda extranjera.

La exposición monetaria de la entidad al riesgo de tipo de cambio al 30 de setiembre de 2019 y 2018 se presenta a continuación:

	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2018</u>
Activos monetarios	\$319.178	\$216.850
Menos:		
Pasivos monetarios	<u>(16.036.226)</u>	<u>(12.300.802)</u>
Exposición Neta	<u>\$ (15.717.048)</u>	<u>\$ (12.083.952)</u>

La empresa no cuenta con políticas ni con instrumentos financieros de cobertura que le permitan minimizar el riesgo de cobertura por tipos de cambio.

Riesgo de Tasa de Interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado.

Para la entidad, el riesgo de tasa de interés proviene de las operaciones de financiamiento con tasas de interés variable mantenidas con entidades financieras.

Efectivo y equivalentes.

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluye los saldos de efectivo en caja, efectivo los fondos en cuentas corrientes bancarias y las inversiones de alta liquidez y corto plazo con vencimientos de tres meses o menos cuando se compran.

Cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar corresponden a cuentas pendientes de cobro a empresas relacionadas que tienen una relación directa con la empresa.

Anticipos a la construcción

En esta cuenta se compone de las partidas dadas como anticipo a la obra constructiva del proyecto "Urbn Escalante".

Costos de Obras y Proyectos en Ejecución

Corresponde a los costos directos e indirectos acumulados en los proyectos en desarrollo, constituidos principalmente por el valor del terreno, las obras de infraestructura urbanística, los costos constructivos y una imputación de costos indirectos necesarios para llevar a cabo la inversión, también se incluye la capitalización proporcional de los costos financieros relacionados.

Estos costos se acumulan durante el proceso de ejecución de las obras y se reconocen en los resultados conforme los ingresos que le son relativos, al momento del traspaso de la propiedad a promitente comprador.

Opciones de Venta por Cobrar y por Realizar

Las Opciones de Venta por Cobrar y por Realizar, representan el valor de los contratos de opción de compra-venta suscritos entre la empresa y los promitentes compradores de las unidades habitacionales que se tienen dispuestas para la venta en los diferentes proyectos en desarrollo.

Las opciones de venta suscritas son instrumentos financieros derivados de un contrato de compra-venta donde se da al comprador el derecho -pero no la obligación- a comprar un bien a un precio predeterminado en una fecha concreta; teniendo el vendedor de la opción de compra, la obligación de vender el bien en el caso de que el comprador ejerza el derecho a comprar.

Provisiones laborales

Sobre la nómina de salarios se calcula y acredita el importe de los derechos que van acumulando los trabajadores durante su tiempo de servicio de conformidad con la legislación laboral del Gobierno de Costa Rica; referidos estos derechos al aguinaldo y las vacaciones.

	<u>30/09/2019</u>
Vacaciones	4.17%
Aguinaldo	8.33%

Nota 3: Disponibilidades

Incluye los componentes del efectivo representado por medios de pago (dinero en efectivo, cheques, tarjetas de crédito y débito, giros, etc.), depósitos en bancos y en instituciones financieras, así como los equivalentes de efectivo que corresponden a las inversiones financieras de corto plazo y alta liquidez, fácilmente convertibles en un importe determinado de efectivo y estar sujeta a un riesgo insignificante de cambios en su valor, cuya fecha de vencimiento no exceda los tres meses desde la fecha de adquisición. Al 30 de setiembre del 2019 y 2018 el detalle de disponibilidades es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fondo fijo de Caja chica		
Administración	600.000	600.000
Operaciones	1.800.000	---
Subtotal	2.400.000	600.000
Fondos en tránsito	534.861.878	---
Bancos		
Promérica 40000001568811 \$	927.584	3.745.273
Promérica 30000001568803 €	638.504	3.003.549
Scotiabank C.R. S.A. 13000988001 \$	44.160.096	119.197.629
Scotiabank C.R. S.A. 13000988000 €	17.277	2.413.414
Bac San José 927069344 \$	572.353	1.365.559
Bac San José 927069351 €	---	8.798
Banco Nacional de C.R.100-02-202-000648-0 \$	138.402.468	289.560
Banco Nacional de C.R.100-01-202-000870-4 €	94.973	256.360
Subtotal	184.813.255	130.280.142
Total	722.075.133	130.880.142

Nota 4: Cuentas por cobrar

Incluye las cuentas por cobrar que representan los derechos exigibles a favor de la entidad, cuya fecha de vencimiento no exceda de los doce meses desde la fecha de emisión, al 30 de setiembre del 2019 y 2018 el detalle de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tarjeta Banco Scotiabank	32.864.441	---
Cuentas por cobrar empleados	14.923.947	8.682.740
Cuentas por cobrar socios	23.406.571	42.619.500
Cuentas por cobrar Cías relacionadas	9.315.029	656.015
Canjes por liquidar (a)	32.897.700	---
Total	113.407.688	51.958.255

(a) Corresponde a canje firmado con la entidad.

Nota 5: Inventarios

Está constituido por las unidades habitacionales construidas por la compañía y que al corte no habían sido formalizadas o traspasadas por venta de la misma, está integrado por unidades habitacionales, bodegas, parques y locales comerciales que se catalogan como disponibles para la venta. Al 30 de setiembre de 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Unidades habitacionales	11.688.868.628	---
Estacionamientos	2.612.376.433	---
Locales comerciales	845.543.797	---
Bodegas	199.620.290	---
Total	15.346.409.148	---

Nota 6: Anticipos a la construcción

Al 30 de setiembre del 2019 y 2018 el detalle de los anticipos a la construcción es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bilco Costa Rica, S.A. (a)	24.572.757	449.191.229
Refractorios la Uruca, S.A.	6.084.539	---
Almacén el Eléctrico, S.A.	---	26.639.520
Iluminación Total, S.R.L.	---	566.712
Total	30.657.296	476.397.461

(a) Se compone del monto girado a la constructora Bilco Costa Rica, S.A., el cual representa un 10% del contrato firmado.

Nota 7: Anticipo de impuestos

Al 30 de setiembre de 2019 y 2018 el saldo de esta cuenta se detalla así:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
(a) Adelanto impuesto de renta	8.050	731.882
(b) Retención ISR 2%	6.896.010	6.150.699
Impuesto al valor agregado	20.975	---
Total	6.925.035	6.882.582

(a) Corresponde a aquellas partidas que fueron canceladas como anticipos al impuesto sobre la renta.

(b) Se compone de los montos que son retenidos por concepto de impuesto sobre la renta.

Nota 8: Proyecto en ejecución

Corresponde a los costos directos e indirectos acumulados en los proyectos en desarrollo, constituidos principalmente por el valor del terreno, las obras de infraestructura urbanística y los costos constructivos. Al 30 de setiembre del 2019 y 2018 el proyecto en construcción se detalla de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
(a) Terreno	---	1.111.875.086
(b) Proyecto en ejecución	---	14.411.997.000
Total	---	15.523.872.086

(a) Propiedad en la cual se desarrolla el proyecto "Urbn Escalante" la cual tiene una medida de 2.305 m2, número de plano 2015-87510-C inscrita en el folio real A) 85901-000 y B) 577655-000 se encuentra ubicada en San José, avenida 0 y 1, calle 29, del parque Francia 200 metros al sur, barrio La California, el mismo se constituyó en un Fideicomiso de Garantía Urbn- Intermanagement -Scotiabank- 2017, el cual garantizará el contrato de préstamo de fecha 11 de setiembre del 2017, préstamo no revolutivo a plazo hasta por la suma de \$26.000.000.

(b) La composición de los demás costos directos e indirectos al 30 de setiembre del 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Construcción edificio	---	11.078.878.133
Infraestructura	---	72.978.693
Anteproyecto diseño e inspección	---	301.548.448
Permisos	---	92.750
Consultorías y estudios	---	74.628.737
Legales	---	28.256.105
Mantenimiento	---	8.855.787
Servicio Gestión Técnica del proyecto	---	514.713.652
Financieros	---	428.065.980
Gastos preoperativos y de arranque	---	1.835.341.801
Otros costos de terreno	---	68.636.914
Total	---	14.411.997.000

Nota 9: Gastos preoperativos y de arranque

Este rubro está constituido por los montos efectivamente cancelados a proveedores de Mercadeo y el área de Ventas entre otros, montos necesarios para vender el proyecto, y no forman parte del costo directo de la construcción del edificio. Se clasifican como Gastos preoperativos útiles y necesarios para el arranque y puesta en marcha. Al 30 de setiembre de 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos preoperativos y de arranque	2.161.545.497	---
Total	<u>2.161.545.497</u>	<u>---</u>

Nota 10: Suscripciones a contratos por cobrar

Corresponde a los contratos que los clientes firmados como promesa recíproca de compra-venta de las unidades habitacionales para el proyecto "3-102-688467 Sociedad de Responsabilidad Limitada"; compuesto por unidades habitacionales con apartamentos de 1 y 2 habitaciones, ubicado Calle 27A, Av 1., 200 mts sur del Parque Francia. Barrio Escalante, San José.

Proyecto sofisticado y elegante con una excelente ubicación, el cual contará con una torre de 29 pisos, distribuido en apartamentos, amenidades, portería, gimnasio, cine, parqueo, entre otros, para un área de construcción de 39.765 m2. (Ver nota 18).

Al 30 de setiembre del 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Suscripciones a contratos por cobrar	11.032.219.527	22.616.657.685
Total	<u>11.032.219.527</u>	<u>22.616.657.685</u>

Nota 11: Cuentas por pagar

Al 30 de setiembre del 2019 y 2018, las cuentas por pagar se detallan de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores (a)	384.473.256	1.616.302.947
Total	<u>384.473.256</u>	<u>1.616.302.947</u>

- a. Comprenden las deudas de corto plazo de la empresa a favor de terceros, cuya fecha de vencimiento no exceda de los doce meses desde la fecha de constitución de la obligación.

Nota 12: Gastos acumulados por pagar

Al 30 de setiembre del 2019 y 2018, los gastos acumulados por pagar se detallan de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retención a proveedores (a)	693.696.871	471.538.607
Impuesto por pagar (b)	20.489.113	20.466.038
Retenciones por pagar CCSS	<u>15.296.245</u>	<u>13.950.819</u>
Total	<u>729.482.229</u>	<u>505.955.464</u>

- a. La retención a proveedores corresponde al 5% retenido por cada factura, para garantizar el trabajo realizados a mediano plazo con la constructora, el cual será devuelto al finalizar el trabajo con las pautas establecidas en los contratos.
- b. Comprenden los montos que son retenidos en nóminas de salarios y el monto retenido por dietas y que constituyen una obligación para la empresa.

Nota 13: Provisiones laborales

Corresponde a todos aquellos montos que son previstos para el pago futuro de obligaciones legales, tales como vacaciones o aguinaldos, al 30 de setiembre del 2019 y 2018, las provisiones laborales se detallan de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aguinaldo	8.600.727	18.283.231
Vacaciones	<u>19.582.273</u>	<u>24.819.686</u>
Total	<u>28.183.000</u>	<u>43.102.917</u>

Nota 14: Cuentas por pagar

Corresponde a deudas pendientes a favor de empresas relacionadas las cuales al 30 de setiembre del 2019 y 2018 se detallan de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
3-102-651359, S.R.L.	1.103.262.000	1.103.262.000
Inter Rack, S.A.	580.704.300	580.704.300
King Tec Industrial, S.A.	400.579.521	400.579.521
Saint Moritz, S.A.	267.789.313	267.798.313
Residencias Tennis, S.A.	256.072.349	415.732.209
Inversiones Tempilaq, S.A.	68.222.205	68.222.205
Systema 32, S.A.	46.005.008	46.005.008
Ver 99, S.A.	11.552.400	11.552.400
Arrendadora y Serv. MTL, S.A.	8.664.300	8.664.300
Core Desarrolladora, S.R.L.	---	355.304.212
Cosmopolitan Tower, S.A.	---	<u>302.177.914</u>
Total	<u>2.742.860.396</u>	<u>3.560.002.382</u>

Nota 15: Impuestos por pagar

Corresponde al importe del impuesto sobre la renta generado del resultado de las operaciones al 30 de setiembre 2019 y 2018 se detallan de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	335.040.377	
Impuesto de ventas retención tarjetas	(2.703.779)	---
Total	332.336.598	---

Nota 16: Depósitos en garantía

Al 30 de setiembre 2019 y 2018 los depósitos en garantía se detallan de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depósitos en garantía de clientes (a)	4.039.187.553	3.258.669.115
Total	4.039.187.553	3.258.669.115

- a. Las cuentas de depósitos en garantía clientes corresponden a adelantos otorgados por los clientes en firma de la opción de compra-venta. Se consideran depósitos en garantía por la naturaleza contractual del documento suscrito entre las partes.

Nota 17: Documentos por pagar

Comprende las obligaciones contraídas por préstamos recibidos con vencimiento no superior a un año, así como la estimación de la porción corriente (vencimiento a menos de doce meses) de los Documentos a Pagar a Largo Plazo.

2019

No. Operación	Acreedor	Fecha Inicio	Fecha Vencimiento	Tasa Interés	Moneda Contractual	Monto Colones
430000035966	Scotiabank C.R. S.A.	30-Nov-2017	01-Nov-2019	7.06%	Dólares	9.363.231.891
Total						9.363.231.891

2018

No. Operación	Acreedor	Fecha Inicio	Fecha Vencimiento	Tasa Interés	Moneda Contractual	Monto Colones
430000035966	Scotiabank C.R. S.A.	30-Nov-2017	01-Nov-2019	7.06%	Dólares	7.205.809.706
Total						7.205.809.706

El 30 de noviembre de 2017 se constituye préstamo con el Banco Scotiabank de Costa Rica, S.A. a favor de 3-102-688467, SRL con número de operación 430000035966 con una tasa de intereses del 7.06% con fecha de vencimiento del 01 de noviembre de 2019, la cual fue prorrogada por seis meses adicionales.

Nota 18: Suscripciones a contratos

Corresponde a la opción o derecho recíproca de compra-venta de las unidades habitacionales para el proyecto "3-102-688467 Sociedad de Responsabilidad Limitada"; compuesto por unidades habitacionales con apartamentos de 1 y 2 habitaciones, ubicado Calle 27A, Av 1., 200 mts sur del Parque Francia. Barrio Escalante, San José.

Proyecto sofisticado y elegante con una excelente ubicación, el cual contará con una torre de 29 pisos, distribuido en apartamentos, amenidades, portería, gimnasio, cine, parqueo, entre otros, para un área de construcción de 39.765 m2. (Ver nota 10).

Al 30 de setiembre del 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Suscripciones a contratos	11.032.219.527	22.616.657.685
Total	11.032.219.527	22.616.657.685

Nota 19: Capital social

El Capital social de la empresa es de €10.000 (diez mil colones con 00/100) representado por diez mil cuotas nominativas con un valor de €1 (un colón con 00/100) cada una. Dicho capital está totalmente suscrito, pagado por los socios.

Nota 20: Ingresos por ventas

El monto de ingresos por ventas se registra con la puesta en posesión y traspaso del bien inmueble. Las unidades habitacionales están compuestas por apartamentos, bodegas o estacionamientos. Por los periodos terminados el 30 de setiembre de 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ventas unidades habitacionales	6.864.061.404	---
Extras cobradas a clientes	25.772.036	---
Ingreso por cobro de medidores	8.980.540	---
Total	6.898.813.980	---

Nota 21: Ingresos financieros

El monto de ingresos por diferencial cambiario está constituido por el proveniente de las diferencias a favor generadas por las transacciones en moneda extranjera. Por los periodos terminados el 30 de setiembre de 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Diferencias cambiarias	251.428.839	---
Total	251.428.839	---

Nota 22: Otros ingresos

Este rubro corresponde a las primas de clientes que no lograron formalizar su unidad habitacional y se retiene como indemnización a título de daños y perjuicios. Por los periodos terminados el 30 de setiembre de 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otros ingresos diversos	26.627.023	---
Ingresos no gravables	295.203	---
Total	<u>26.922.226</u>	<u>---</u>

Nota 23: Costo de ventas

Este rubro está compuesto por las erogaciones necesarias para la construcción del proyecto, estas erogaciones fueron distribuidas según criterio de los profesionales de ingeniería y construcción entre el total de fincas filiales resultantes del condominio. Por los periodos terminados el 30 de setiembre de 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo de ventas	4.943.842.833	---
Total	<u>4.943.842.833</u>	<u>---</u>

Nota 24: Gastos de ventas

Se relaciona a la nota número 9 que corresponde a los gastos preoperativos y de arranque que se trasladan al gasto conforme se van formalizando las unidades habitacionales. Para el traslado al estado de resultados se determina un factor por metro cuadrado (m2) de ¢129.828 y al 30 de setiembre se vendió 5.225 m2 que corresponde a la suma de ¢678.400.434 en el periodo 2018 no hubo formalizaciones. Por los periodos terminados el 30 de setiembre de 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos de ventas (preoperativos y de arranque)	678.400.434	---
Total	<u>678.400.434</u>	<u>---</u>

Nota 25: Gastos administrativos y generales

Corresponde a gastos del área administrativa y en general efectivamente desembolsados para el funcionamiento del edificio una vez puesto en funcionamiento. Por los periodos terminados el 30 de setiembre de 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos administrativos y generales	1.169.290	---
Total	<u>1.169.290</u>	<u>---</u>

Nota 26: Gastos financieros

El monto de gastos por diferencial cambiario está constituido por el proveniente de las diferencias generadas por las transacciones en moneda extranjera. Por los periodos terminados el 30 de setiembre del 2019 y 2018 se detalla de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos financieros	457.595.228	---
Total	457.595.228	---

Nota 27: Regulaciones especiales para la actividad de la empresa

Por el giro de su actividad económica, la empresa se encuentra sujeta a una amplia y variada gama de regulaciones y disposiciones legales, dentro de la que se pueden citar entre otras: Ley de Planificación Urbana, Ley General de Salud, Ley General de Caminos Públicos, Ley de Aviación Civil, Ley Forestal, Ley de Adquisiciones y Exportaciones y Constitución de Servidumbres, Ley de Construcciones, Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Ley del Instituto Costarricense de Deporte y Recreación, Ley Orgánica del Ambiente, Ley de Igualdad de Oportunidades para las personas con discapacidades, Ley de la Zona Marítima Terrestre, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominios, Reglamento a la Ley No. 7600, Código Municipal, Reglamento para el trámite de visado de planos para la construcción, Reglamento para el trámite de visado planos para la construcción de edificaciones en la zona marítimo terrestre, Reglamento para el trámite de planos y conexión de servicios eléctricos, telecomunicaciones y de otros en edificios, Reglamento de construcción, Reglamento para el control nacional de fraccionamiento y urbanizaciones, Reglamento sobre condominios, Reglamento a la Ley de la Propiedad en Condominios, Reglamento de prestaciones de servicios de AyA, Reglamento de vertido de aguas residuales, Reglamento de normas técnicas, etc.

Nota 28: Declaratoria Ambiental

3-102-688467, S.R.L. "Urbn Escalante" manifiesta que, a la fecha de emisiones de los estados financieros, no existe, no ha sido notificada, ni conoce de alguna amenaza referente a juicios, demanda, reclamos, sanción, contingencia o multa, sea civil, penal o administrativa, ante ninguna empresa gubernamental o arbitral, que surja de algún incumplimiento de la legislación ambiental vigente en la República de Costa Rica.

Nota 29: Litigios, contingencias, restricciones, compromisos, fianzas, avales y garantías.

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias y compromisos se reconocen cuando existe una obligación presente resultante de eventos pasados y es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. La empresa no reconoce ingresos, utilidades o activos contingentes.

Con carta del abogado emitida con fecha del 12 de enero del 2020, se manifiesta que no existen litigios pendientes en contra o a favor de 3-102-688467, S.R.L. "Urbn Escalante".

Nota 30: Hechos ocurridos después de la fecha de emisión de los estados financieros

Situaciones posteriores a la fecha del balance son eventos ocurridos entre la fecha de cierre de los estados financieros y la fecha de autorizaciones para emisión. Se entiende por fecha de cierre de los estados financieros, la de finalización del periodo al que se refieren los estados financieros y por fecha de autorización para su publicación, la fecha en la que los estados financieros son aprobados por la administración de la empresa u órgano equivalente.

No se determinó que se hayan producido otros hechos posteriores significativos entre la fecha de cierre, 30 de setiembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros.

Nota 31: Negocio en marcha

Los estados financieros se preparan sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Al 30 de setiembre del 2019, no se observa ninguna evidencia, o declaración que indique la liquidación de la empresa o el cese de sus actividades. De igual forma no se presentan incertidumbres importantes, relativas a sucesos o condiciones que pueden aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente.

Nota 32: Autorización de estados financieros

Los estados financieros de la empresa son previamente revisados y autorizados por la Administración el 15 de enero de 2020.

Anexo 2: Balance de comprobación al cierre del periodo 2019

Cuenta Contable	Descripcion de la Cuenta	Saldo Anterior	Débitos	Créditos	Saldo Mes	Acumulado
1-00-000-000-000-000	ACTIVO	46,028,019,745.30	68,833,231,045.80	85,448,011,468.34	(16,614,780,422.54)	29,413,239,322.76
1-10-000-000-000-000	ACTIVO CORRIENTE	23,724,486,343.26	58,810,393,779.73	66,315,405,823.77	(7,505,012,044.04)	16,219,474,299.22
1-10-001-000-000-000	CAJAS	3,142,223,184.00	31,384,246,819.07	33,989,208,124.57	(2,604,961,305.50)	537,261,878.50
1-10-001-001-000-000	CAJA GENERAL	(384,715,384.59)	4,375,299,161.24	3,894,283,336.34	481,015,824.90	96,300,440.31
1-10-001-005-000-000	CAJAS CHICAS	2,400,000.00	0.00	0.00	0.00	2,400,000.00
1-10-001-050-000-000	FONDOS EN TRANSITO	3,524,538,568.59	27,008,947,657.83	30,094,924,788.23	(3,085,977,130.40)	438,561,438.19
1-10-002-000-000-000	BANCOS	6,923,712.59	4,827,782,229.65	4,649,892,687.79	177,889,541.86	184,813,254.45
1-10-002-001-000-000	BANCO BAC SAN JOSE	264,711.21	2,054,826.37	1,747,184.60	307,641.77	572,352.98
1-10-002-002-000-000	BANCO PROMERICA	4,774,610.59	637,740,515.43	640,949,039.40	(3,208,523.97)	1,566,086.62
1-10-002-003-000-000	BANCO SCOTIABANK	228,634.38	3,454,996,289.56	3,411,047,550.38	43,948,739.18	44,177,373.56
1-10-002-014-000-000	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	1,655,756.41	732,990,598.29	596,148,913.41	136,841,684.88	138,497,441.29
1-10-003-000-000-000	INVERSIONES TRANSITORIAS	338,223,000.00	136,165,050.00	474,388,050.00	(338,223,000.00)	-
1-10-003-001-000-000	CERTIFICADOS DE DEPOSITO A PLAZOS	338,223,000.00	136,165,050.00	474,388,050.00	(338,223,000.00)	-
1-10-005-000-000-000	CUENTAS POR COBRAR	135,760,040.06	661,254,057.30	652,949,113.08	8,304,944.22	144,064,984.28
1-10-005-001-000-000	CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	22,219,450.65	0.00	22,219,450.65	(22,219,450.65)	-
1-10-005-015-000-000	CUENTAS POR COBRAR TARJETAS	32,658,533.58	205,907.78	0.00	205,907.78	32,864,441.36
1-10-005-020-000-000	CUENTAS POR COBRAR EMPLEADOS	18,061,407.31	0.00	3,137,460.00	(3,137,460.00)	14,923,947.31
1-10-005-022-000-000	Anticipos por Cobrar a Proveedor	30,099,048.97	563,662.61	5,415.48	558,247.13	30,657,296.10
1-10-005-030-000-000	CUENTAS POR COBRAR SOCIOS	23,406,570.55	0.00	0.00	0.00	23,406,570.55
1-10-005-050-000-000	CUENTAS POR COBRAR CIAS RELACIONAD	9,315,029.00	0.00	0.00	0.00	9,315,029.00
1-10-005-075-000-000	CANJES POR LIQUIDAR	0.00	32,897,699.96	0.00	32,897,699.96	32,897,699.96
1-10-005-900-000-000	CUENTAS POR COBRAR DIVERSAS	0.00	627,586,786.95	627,586,786.95	0.00	-
1-10-020-000-000-000	PROYECTOS EN EJECUCION	20,094,457,016.88	742,840,881.41	20,837,297,898.29	(20,094,457,016.88)	-
1-10-020-001-000-000	TERRENO	1,158,339,746.93	0.00	1,158,339,746.93	(1,158,339,746.93)	-
1-10-020-005-000-000	COSTOS DIRECTOS	17,683,512,376.11	492,089,253.14	18,175,601,629.25	(17,683,512,376.11)	-
1-10-020-080-000-000	FINANCIEROS	1,252,604,893.84	250,751,628.27	1,503,356,522.11	(1,252,604,893.84)	-
1-10-030-000-000-000	INVENTARIOS	0.00	21,058,079,097.93	5,711,669,950.04	15,346,409,147.89	15,346,409,147.89
1-10-030-850-000-000	INVENTARIO CONJUNTO HABITACIONAL	0.00	21,058,079,097.93	5,711,669,950.04	15,346,409,147.89	15,346,409,147.89
1-10-050-000-000-000	ANTIPOPOS A IMPUESTOS	6,899,389.73	4,669.64	0.00	4,669.64	6,904,059.37
1-10-050-001-000-000	IMPUESTO SOBRE LA RENTA	6,899,389.73	4,669.64	0.00	4,669.64	6,904,059.37
1-10-060-000-000-000	Impuesto al Valor Agregado	0.00	20,974.73	0.00	20,974.73	20,974.73
1-10-060-005-000-000	IVA Deducible	0.00	20,974.73	0.00	20,974.73	20,974.73
1-30-000-000-000-000	OTROS ACTIVOS	19,972,099,338.92	9,500,472,370.55	18,440,352,182.47	(8,939,879,811.92)	11,032,219,527.00
1-30-025-000-000-000	OPCIONES SUSCRITAS POR COBRAR	19,972,099,338.92	9,500,472,370.55	18,440,352,182.47	(8,939,879,811.92)	11,032,219,527.00
1-30-025-001-000-000	Suscripciones a Contratos por Cobrar	19,799,299,837.71	9,499,769,005.48	18,266,849,316.19	(8,767,080,310.71)	11,032,219,527.00
1-30-025-002-000-000	Anticipos a Suscripciones	172,799,501.21	703,365.07	173,502,866.28	(172,799,501.21)	-
1-35-000-000-000-000	OTROS ACTIVOS	2,331,434,063.12	522,364,895.52	692,253,462.10	(169,888,566.58)	2,161,545,496.54
1-35-001-000-000-000	GASTOS PREOPERATIVOS Y DE ARRANQUE	2,331,434,063.12	522,364,895.52	692,253,462.10	(169,888,566.58)	2,161,545,496.54
1-35-001-001-000-000	GASTOS PREOPERATIVOS Y DE ARRANQUE	655,436,745.05	32,195,094.63	0.00	32,195,094.63	687,631,839.68
1-35-001-010-000-000	Premios y Regalías	7,293,200.00	0.00	0.00	0.00	7,293,200.00
1-35-001-020-000-000	Vacaciones	7,786,642.13	1,439,907.38	0.00	1,439,907.38	9,226,549.51
1-35-001-025-000-000	Aguinaldos	48,180,003.60	4,604,588.80	0.00	4,604,588.80	52,784,592.40
1-35-001-030-000-000	Cargas Sociales	171,216,898.67	8,476,968.42	0.00	8,476,968.42	179,693,867.09
1-35-001-035-000-000	Seguro Riesgos del Trabajo	4,171,350.58	1,072,881.00	0.00	1,072,881.00	5,244,231.58
1-35-001-040-000-000	Prestaciones Legales	24,586,410.17	0.00	0.00	0.00	24,586,410.17
1-35-001-045-000-000	Capacitación y Formación Empleados	953,524.47	0.00	0.00	0.00	953,524.47
1-35-001-050-000-000	Alimentación a Empleados	42,850.00	0.00	0.00	0.00	42,850.00
1-35-001-055-000-000	Atención a Empleados	77,500.00	0.00	0.00	0.00	77,500.00
1-35-001-060-000-000	Viáticos y Transportes Locales	58,026,404.83	2,934,651.08	0.00	2,934,651.08	60,961,055.91
1-35-001-080-000-000	FINANCIEROS	0.00	129,002,044.18	0.00	129,002,044.18	129,002,044.18
1-35-001-105-000-000	HONORARIOS PROFESIONALES	51,730,352.34	791,500.00	0.00	791,500.00	52,521,852.34
1-35-001-110-000-000	SERVICIOS DE ASESORÍAS Y CONSULTORÍAS	228,946.00	0.00	0.00	0.00	228,946.00
1-35-001-130-000-000	SERVICIOS DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA	140,400.00	0.00	0.00	0.00	140,400.00
1-35-001-160-000-000	PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	1,258,041,662.02	335,310,393.34	13,853,028.21	321,457,365.13	1,579,499,027.15
1-35-001-520-000-000	Papelería y Útiles de Oficina	1,891,839.76	0.00	0.00	0.00	1,891,839.76
1-35-001-525-000-000	Aseo y Limpieza	90,859.96	0.00	0.00	0.00	90,859.96
1-35-001-530-000-000	Ornato y Decoración	0.00	3,774,765.00	0.00	3,774,765.00	3,774,765.00
1-35-001-610-000-000	Mantenimiento y Reparación Edificios	18,883,263.11	403,049.00	0.00	403,049.00	19,286,312.11
1-35-001-650-000-000	Mantenimiento y Reparación Mobiliario y E	194,778.50	0.00	0.00	0.00	194,778.50
1-35-001-990-000-000	Gastos Diversos	22,460,431.94	2,359,052.69	0.00	2,359,052.69	24,819,484.63
1-35-001-995-000-000	Gastos Preoperativos Aplicados	0.00	0.00	678,400,433.89	(678,400,433.89)	(678,400,433.89)

Cuenta Contable	Descripcion de la Cuenta	Saldo Anterior	Débitos	Créditos	Saldo Mes	Acumulado
2-00-000-000-000-000	PASIVO	(45,904,343,626.83)	25,555,700,689.83	7,968,291,133.44	17,587,409,556.39	(28,316,934,070.44)
2-10-000-000-000-000	PASIVO CORRIENTE	(26,129,443,006.35)	15,902,900,139.20	7,058,171,676.29	8,844,728,462.91	(17,284,714,543.44)
2-10-005-000-000-000	CUENTAS POR PAGAR	(2,709,148,003.97)	285,881,991.65	704,067,639.95	(418,185,648.30)	(3,127,333,652.27)
2-10-005-001-000-000	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	(167,119,883.26)	285,881,991.65	503,235,364.66	(217,353,373.01)	(384,473,256.27)
2-10-005-050-000-000	CUENTAS POR PAGAR CIAS RELACIONADA	(2,542,028,120.71)	0.00	200,832,275.29	(200,832,275.29)	(2,742,860,396.00)
2-10-015-000-000-000	DOCUMENTOS POR PAGAR CORTO PLAZO	(13,207,434,854.95)	4,023,566,248.96	179,363,285.49	3,844,202,963.47	(9,363,231,891.48)
2-10-015-001-000-000	DOCUMENTOS POR PAGAR CORTO PLAZO	(13,207,434,854.95)	4,023,566,248.96	179,363,285.49	3,844,202,963.47	(9,363,231,891.48)
2-10-020-000-000-000	IMPUESTOS POR PAGAR	2,685,479.82	18,299.57	0.00	18,299.57	2,703,779.39
2-10-020-005-000-000	Impuesto al Valor Agregado	(5,901.68)	5,901.68	0.00	5,901.68	-
2-10-020-010-000-000	Impuesto Ventas Retencion Tarjetas	2,691,381.50	12,397.89	0.00	12,397.89	2,703,779.39
2-10-025-000-000-000	RETENCIONES POR PAGAR	(714,474,078.67)	10,942,016.00	25,950,163.50	(15,008,147.50)	(729,482,226.17)
2-10-025-001-000-000	Retenciones Cuotas Obreras CCSS	(11,843,395.91)	7,994,948.00	11,447,796.68	(3,452,848.68)	(15,296,244.59)
2-10-025-005-000-000	Retencion Impuesto Salario	(19,196,313.03)	2,521,015.00	3,242,215.89	(721,200.89)	(19,917,513.92)
2-10-025-010-000-000	Refencion Impuesto Dietas	(563,529.60)	426,053.00	434,122.50	(8,069.50)	(571,599.10)
2-10-025-025-000-000	Refencion a Proveedores	(682,870,840.13)	0.00	10,826,028.43	(10,826,028.43)	(693,696,868.56)
2-10-050-000-000-000	PROVISIONES LABORALES	(24,158,613.56)	0.00	4,024,386.83	(4,024,386.83)	(28,183,000.39)
2-10-050-001-000-000	Provision para Vacaciones	(7,258,191.79)	0.00	1,342,535.45	(1,342,535.45)	(8,600,727.24)
2-10-050-002-000-000	Provision para Aguinaldos	-16900421.77	0	2681851.38	-2681851.38	(19,582,273.15)
2-10-090-000-000-000	GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	0	24865089.46	24865089.46	0	-
2-10-090-001-000-000	Salarios Por Pagar	0	24865089.46	24865089.46	0	-
2-10-100-000-000-000	DEPOSITOS EN GARANTIA POR PAGAR	-9476912935	11557626494	6119901111	5437725383	(4,039,187,552.52)
2-10-100-001-000-000	Deposito en Garantía de Clientes	-9476912935	11557626494	6119901111	5437725383	(4,039,187,552.52)
2-30-000-000-000-000	OTROS PASIVOS	-19774900620	9652800551	910119457.2	8742681093	(11,032,219,527.00)
2-30-025-000-000-000	OPCIONES DE VENTA POR REALIZAR	-19774900620	9652800551	910119457.2	8742681093	(11,032,219,527.00)
2-30-025-001-000-000	Opciones de Venta Suscritas	-19774900620	9652800551	910119457.2	8742681093	(11,032,219,527.00)
3-00-000-000-000-000	PATRIMONIO	-147992.19	0	0	0	(147,992.19)
3-01-000-000-000-000	CAPITAL SOCIAL	-10000	0	0	0	(10,000.00)
3-01-001-000-000-000	CAPITAL ACCIONES COMUNES	-10000	0	0	0	(10,000.00)
3-01-001-005-000-000	Capital Suscrito y en Circulación	-10000	0	0	0	(10,000.00)
3-50-000-000-000-000	UTILIDADES ACUMULADAS	-137992.19	0	0	0	(137,992.19)
3-50-001-000-000-000	UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	-137992.19	0	0	0	(137,992.19)
3-50-001-001-000-000	Periodo 2016-2017	-137992.19	0	0	0	(137,992.19)
4-00-000-000-000-000	INGRESOS CORRIENTES	-122895669.4	857092009.9	7911361385	-7054269375	(7,177,165,044.09)
4-10-000-000-000-000	VENTAS	-29003718.56	857045215.8	7726855476	-6869810260	(6,898,813,978.68)
4-10-001-000-000-000	Ventas Unidades Habitacionales	5748856.61	857045215.8	7726855476	-6869810260	(6,864,061,403.51)
4-10-002-000-000-000	Extras Cobradas a Clientes	-25772035.67	0	0	0	(25,772,035.67)
4-10-003-000-000-000	Ingreso por Cobro de Medidores	-8980539.5	0	0	0	(8,980,539.50)
4-80-000-000-000-000	INGRESOS FINANCIEROS	-67169240.45	46794.1	184306393.1	-184259599	(251,428,839.47)
4-80-500-000-000-000	Diferencias Cambiarias	-67169240.45	46794.1	184306393.1	-184259599	(251,428,839.47)
4-90-000-000-000-000	OTROS INGRESOS DIVERSOS	-26722710.37	0	199515.57	-199515.57	(26,922,225.94)
4-90-800-000-000-000	Ingresos no Gravables	-95686.93	0	199515.57	-199515.57	(295,202.50)
4-90-900-000-000-000	Otros Ingresos Diversos	-26627023.44	0	0	0	(26,627,023.44)
5-00-000-000-000-000	COSTOS	0	5571945904	628103071.2	4943842833	4,943,842,832.61
5-90-000-000-000-000	COSTO DE VENTAS	0	5571945904	628103071.2	4943842833	4,943,842,832.61
5-90-001-000-000-000	Costo de Ventas Unidades Habitacionales	0	5571945904	628103071.2	4943842833	4,943,842,832.61
6-00-000-000-000-000	GASTOS	-632456.9	1139073509	1276100.78	1137797408	1,137,164,951.35
6-40-000-000-000-000	GASTOS DE MERCADEO Y VENTAS	0	678400433.9	0	678400433.9	678,400,433.89
6-40-995-000-000-000	Gastos Preoperativos	0	678400433.9	0	678400433.9	678,400,433.89
6-50-000-000-000-000	GASTOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES	1169289.8	1244580.71	1244580.71	0	1,169,289.80
6-50-430-000-000-000	IMPUESTOS NACIONALES Y MUNICIPALES	1169289.8	1244580.71	1244580.71	0	1,169,289.80
6-50-430-999-000-000	Otros Impuestos	1169289.8	1244580.71	1244580.71	0	1,169,289.80
6-80-000-000-000-000	GASTOS FINANCIEROS	-1801746.71	459428494.4	31520.07	459396974.4	457,595,227.65
6-80-100-000-000-000	COMISIONES	-1116996.71	10506.69	31520.07	-21013.38	(1,138,010.09)
6-80-100-010-000-000	COMISIONES POS TARJETAS	-1116996.71	10506.69	31520.07	-21013.38	(1,138,010.09)
6-80-500-000-000-000	Diferencias Cambiarias	-684750	459417987.7	0	459417987.7	458,733,237.74
6-90-000-000-000-000	OTROS GASTOS DIVERSOS	0.01	0	0	0	0.01
6-90-001-000-000-000	Diferencias de Caja	0.01	0	0	0	0.01

Anexo 3: Contrato de promesa recíproca de compra – venta de unidad habitacional

Entre nosotros:

- i 3-102-688467, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, entidad con cédula de persona jurídica número 3-102-688467 domiciliada en San José, Barrio Cuba, 200 metros sur del Liceo del Sur, representada por el señor xxxxxxx, cédula xxx, en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma, en adelante y para todos los efectos del presente contrato denominada como **"LA PROMITENTE VENDEDORA"**; y
- ii vecino de, con cédula de identidad número, en adelante denominado como **"EL PROMITENTE COMPRADOR"**

Por cuanto:

- i LA PROMITENTE VENDEDORA desarrollará un Proyecto Residencial, denominado CONDOMINIO URBN ESCALANTE, ubicado en San José, barrio Escalante, 300 metros Sur del parque Francia, proyecto el cual constará de una torre de veintinueve niveles, con unidades habitacionales, incluyendo parqueos; en adelante denominado como "EL PROYECTO"
- ii EL PROMITENTE COMPRADOR es una persona física que desea adquirir según los términos pactados en el presente contrato lo que se identifica preliminarmente como la unidad habitacional número, la cual forma parte del PROYECTO, la cual se encuentra descrita en los ANEXOS I y II, y que para efectos de este contrato en adelante se identificará como "LA UNIDAD HABITACIONAL".
- iii EL PROMITENTE COMPRADOR, manifiesta tener la capacidad económica suficiente para celebrar el presente contrato, o en su defecto contar con los medios, el financiamiento y/o recursos necesarios para asumir las obligaciones que adquiere con el presente instrumento.
- iv LA PROMITENTE VENDEDORA declara tener la capacidad jurídica necesaria para suscribir el presente contrato y comprometer LA UNIDAD HABITACIONAL.

En razón, de lo expuesto, ambas Partes hemos convenido en celebrar el presente **CONTRATO DE PROMESA RECÍPROCA DE COMPRAVENTA DE UNA UNIDAD HABITACIONAL** que se registrará por las disposiciones legales aplicables y por las convenciones siguientes:

PRIMERO. DEL OBJETO: EL PROMITENTE COMPRADOR promete comprar la UNIDAD HABITACIONAL a la PROMITENTE VENDEDORA, quien a su vez promete vender en los términos y condiciones acordadas en el presente documento y sus anexos.

SEGUNDO. DE LAS PRESTACIONES DE LAS PARTES: EL PROMITENTE COMPRADOR pagará el precio de conformidad con lo dispuesto en la cláusula QUINTA siguiente y en el **ANEXO III**. Si el PROMITENTE COMPRADOR cumple en su totalidad con sus obligaciones adquiridas en el presente contrato, las sumas pagadas le serán imputadas al precio final de compraventa, y la PROMITENTE VENDEDORA procederá a suscribir el traspaso del derecho de propiedad sobre las fincas filiales que compongan la UNIDAD HABITACIONAL y hacer su entrega material en las condiciones acordadas.

TERCERO. DEL ESTADO DEL PROYECTO: EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y aceptar el estado actual del PROYECTO, el cual se detalla en el aparte C) del **ANEXO I**. La descripción de LA UNIDAD HABITACIONAL, que consta en el **ANEXO VI** del presente contrato, podrá tener variaciones menores, consecuencia de requerimientos por parte de entidades públicas, o por motivo de una mejora en el diseño del PROYECTO por parte de LA

PROMINENTE VENDEDORA. De igual forma se deja constancia que como parte del proceso propio del desarrollo del PROYECTO, la PROMITENTE VENDEDORA solicitará financiamiento para la consecución del mismo por lo que en un futuro la propiedad sobre la cual se desarrollará el proyecto será dada como garantía a una o varias entidades financieras.

CUARTO. DE LAS CONDICIONES DE LA VENTA: La venta de la UNIDAD HABITACIONAL se realizará libre de gravámenes hipotecarios y de anotaciones judiciales, al día en toda clase de impuestos nacionales y municipales, y una vez que LA UNIDAD HABITACIONAL se encuentre debidamente terminada a juicio de LA PROMITENTE VENDEDORA. De la obligación anterior se excluyen los gravámenes que eventualmente se constituyan sobre LA UNIDAD HABITACIONAL con consentimiento y a instancias del PROMITENTE COMPRADOR, con el fin de obtener los recursos financieros necesarios para realizar el pago del precio de venta de LA UNIDAD HABITACIONAL a LA PROMITENTE VENDEDORA.

QUINTO. DEL PRECIO Y LA FORMA DE PAGO:

A) El precio de venta y su forma de pago es el que se detalla en el **ANEXO III** del presente contrato, el cual no incluye ningún pago de impuestos, tasas, cargas o contribuciones especiales que tengan como hecho generador el negocio jurídico que realizarán las Partes como consecuencia del presente contrato. Sin perjuicio de lo que se disponga más adelante, todos y cada uno de los pagos a realizarse en fechas específicas deberán realizarse en esas fechas pactadas, se darán cinco (5) días de gracia para efectuar dicho pago. Consecuentemente EL PROMITENTE COMPRADOR no gozará de periodos de gracia para realizar el pago respectivo. EL PROMITENTE COMPRADOR acepta y autoriza que en el caso de mediar financiamiento todo desembolso de dinero que realice la entidad financiera elegida por él para que le financie la adquisición de LA UNIDAD HABITACIONAL le sea entregado directamente a LA PROMITENTE VENDEDORA, y que sea ésta la única autorizada para retirar los desembolsos de dinero correspondientes. En ese sentido, EL PROMITENTE COMPRADOR dará instrucciones en ese sentido por escrito a la entidad financiera al mismo tiempo que haya manifestado su conformidad con el estado y avance de la obra.

B) Tanto el precio como los pagos que deberá realizar el PROMITENTE COMPRADOR son establecidos en DÓLARES MONEDA DE CURSO LEGAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, pudiendo efectuarse los mismos en el equivalente en colones costarricenses, y tomando como referencia para efectuar el pago el tipo de cambio de venta del dólares establecidos por el Banco Central de Costa Rica para día en que se realiza el pago establecido. En este último supuesto, correrá por cuenta del PROMITENTE COMPRADOR cualquier importe, tasa o comisión que cobre la institución financiera seleccionada para la compra de divisas.

C) Para efectos del presente contrato la responsabilidad de realizar los pagos aquí convenidos en las fechas acordadas corresponde exclusivamente al PROMITENTE COMPRADOR, siendo éste el único obligado ante LA PROMITENTE VENDEDORA de cumplir con los pagos del precio en las condiciones y plazos aquí convenidos, y sin que exista excusa legal para relevarlo de dicha obligación. Todo pago deberá efectuarse en las oficinas administrativas de LA PROMITENTE VENDEDORA, las cuales actualmente se ubican en San José, Barrio Cuba 200 metros al sur del Liceo del Sur, Edificio Euromobilia, o mediante transferencia bancaria a la cuenta bancaria que se indica en el **ANEXO IV** del presente contrato y bajo el entendido de que el pago se tendrá por hecho una vez que se encuentre efectivamente acreditado en la cuenta bancaria de la PROMITENTE VENDEDORA. Todo pago que no pueda hacerse efectivo se tendrá por no realizado y facultará a la PROMITENTE VENDEDORA a resolver de pleno derecho el presente contrato, en los términos de la cláusula DÉCIMO SEXTA siguiente. Sin perjuicio de lo anterior toda devolución de cheque por causas no imputables a LA PROMITENTE VENDEDORA, generará una multa equivalente a US\$100.00 (cien dólares). EL PROMITENTE COMPRADOR deberá tener presente las fechas en que deberá realizar los pagos, sin esperar ningún

requerimiento de pago formal o informal por parte de la PROMITENTE COMPRADORA, la cual no tiene obligación alguna de realizarlo. La no obtención de un crédito para hacer frente a las obligaciones contractuales por parte del PROMITENTE COMPRADOR no constituirá excusa para no realizar los pagos en la forma y fechas convenidas, ni un eximente de responsabilidad civil, y consecuentemente no podrá solicitar la devolución de suma alguna que previamente haya pagado, de conformidad con lo previsto en la cláusula DÉCIMO SEXTA siguiente.

D) Sin perjuicio de lo indicado en el punto A) anterior, en caso de que el PROMITENTE COMPRADOR incurra en mora en la realización de los pagos estipulados en el presente contrato y sus Anexos, reconocerá a la PROMITENTE VENDEDORA intereses equivalentes al 18% (dieciocho por ciento) anual sobre el monto en mora. Se entiende que estará en situación de mora a partir del día siguiente al fijado contractualmente como fecha de pago, sin embargo se concederá un plazo de gracia de 5 días para que se efectúe el pago sin estar en mora. El recibo del pago de los intereses moratorios no podrá interpretarse como una autorización tácita para extender los plazos aquí establecidos, ni como la renuncia por LA PROMITENTE VENDEDORA a las facultades que el presente contrato le otorga en caso de incumplimiento grave de la otra Parte en sus obligaciones contractuales. El atraso superior a TREINTA días naturales por parte del PROMITENTE COMPRADOR en el pago puntual de sus obligaciones, o el atraso reiterado en el pago –es decir por dos o más veces– en los días acordados, será considerado como una violación grave a las obligaciones contractuales y dará derecho a la PROMITENTE VENDEDORA para resolver unilateralmente y de pleno derecho el presente contrato en los términos y con las consecuencias previstas en la cláusula DÉCIMO SEXTA siguiente. El atraso en los pagos en que incurra el PROMITENTE COMPRADOR podrá conllevar una prórroga automática a favor de la PROMITENTE VENDEDORA del plazo de entrega de LA UNIDAD HABITACIONAL equivalente al número de días por los cuales se mantuvo en estado de mora.

E) El precio de la unidad habitacional detallado en el Anexo II no será afectado por diferencias entre la medida total de la unidad habitacional tal como se indica en los Anexos I y II, y la medida total de las fincas filiales una vez inscritas en el Registro Público, siempre y cuando la diferencia en la medida por exceso o por defecto sea inferior al cinco por ciento (5%) del área total. En el caso de que existiera una diferencia por exceso o defecto igual o superior al 5%, el precio de la unidad habitacional será ajustado proporcionalmente a la diferencia. LA PROMITENTE VENDEDORA informará al PROMITENTE COMPRADOR del ajuste en el precio una vez que cuente con las medidas finales de las fincas filiales que componen la unidad habitacional.

SEXTO. DEL FINANCIAMIENTO: EL PROMITENTE COMPRADOR deberá él mismo realizar de forma diligente todos los trámites necesarios ante la institución financiera de su elección a efectos de obtener el crédito que requiera para poder realizar en tiempo y forma todos los pagos a los cuales se comprometió en virtud del presente Contrato y sus Anexos. LA PROMITENTE VENDEDORA se compromete a suministrar los documentos e información que le corresponda y que estén a su alcance, todo por requerimiento del PROMITENTE COMPRADOR. Manifiesta el PROMITENTE COMPRADOR que de previo a la celebración del presente contrato, LA PROMITENTE VENDEDORA le informó de los parámetros utilizados por algunas entidades financieras para medir la capacidad de pago requerida para la adquisición de LA UNIDAD HABITACIONAL, por lo que no será responsabilidad de esta última la circunstancia de que sea rechazada su solicitud crédito, ni le impedirá ejercer las facultades que le otorga la cláusula DÉCIMO SEXTA siguiente.

SEPTIMO. DEL PLAZO:

A) El plazo de vigencia del presente contrato comenzará a correr a partir de la fecha de su suscripción, y permanecerá vigente hasta la fecha prevista para que LA PROMITENTE VENDEDORA haga entrega formal al PROMITENTE COMPRADOR de LA UNIDAD HABITACIONAL, debidamente terminada con los acabados estándar, la cual será la indicada en

el aparte **D)** del **ANEXO I**. La entrega de LA UNIDAD HABITACIONAL se concretizará con la firma del Acta de Entrega LA UNIDAD HABITACIONAL, por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR.

B) En razón del estado actual del PROYECTO y previendo posibles atrasos debidos al trámite de los permisos correspondientes para su realización, las Partes acuerdan que a discreción de la PROMITENTE VENDEDORA el plazo del presente contrato podrá ser prorrogado hasta por SEIS MESES adicionales sin incurrir en responsabilidad alguna. Esta prórroga es en beneficio única y exclusivamente de la PROMITENTE VENDEDORA, quien en cualquier momento dentro de esa prórroga podrá informar al PROMITENTE COMPRADOR de que LA UNIDAD HABITACIONAL se encuentra lista para ser entregada, y concediéndole a este un plazo de treinta días contados a partir recepción de la comunicación por parte del PROMITENTE COMPRADOR, para que realice el pago final y tome las medidas para la formalización del traspaso de las fincas filiales que integran LA UNIDAD HABITACIONAL ante Notario Público. La PROMITENTE VENDEDORA comunicará al PROMITENTE COMPRADOR con cinco días hábiles de antelación la fecha exacta de entrega de LA UNIDAD HABITACIONAL, a efectos de que este último pueda realizar los arreglos necesarios con el fin de cumplir en tiempo y forma con las obligaciones a su cargo, incluido lo relacionado al pago del precio y el pago de los eventuales trabajos extras o modificaciones solicitados por él que deban realizarse en LA UNIDAD HABITACIONAL.

OCTAVO. PRÓRROGA AUTOMÁTICA DEL PLAZO: Adicionalmente y sin perjuicio de lo indicado en la cláusula anterior, el plazo del presente contrato podrá ser prorrogado automáticamente en los supuestos siguientes:

A) Por los atrasos por parte del PROMITENTE COMPRADOR en la realización de los pagos convenidos. Supuesto en el cual LA PROMITENTE VENDEDORA estará facultada para ampliar unilateralmente el plazo contractual por una cantidad de días igual o menor al número de días de atraso en los pagos por parte de la otra Parte.

B) Por la realización de modificaciones o trabajos extras a LA UNIDAD HABITACIONAL solicitadas y aprobadas por el PROMITENTE COMPRADOR. El número de días por los cuales se prorrogará el contrato será indicado en los documentos de aprobación de esas obras adicionales suscrito por el PROMITENTE COMPRADOR.

C) Por atrasos en la escogencia de acabados por parte del PROMITENTE COMPRADOR.

D) Por caso fortuito o fuerza mayor debidamente demostrada, incluidos pero no limitados a terremotos, huracanes, guerras, incendios, escasez o atraso justificado en materiales constructivos o de mano de obra.

La prórroga del plazo es una facultad exclusiva de la PROMITENTE VENDEDORA, quien según su discreción y conveniencia, podrá ejercerla en forma unilateral en las condiciones antes establecidas, y deberá ser comunicada por escrito al PROMITENTE COMPRADOR.

NOVENO. DEL TRASPASO Y ENTREGA: LA UNIDAD HABITACIONAL será traspasada por la PROMITENTE VENDEDORA al PROMITENTE COMPRADOR o la persona física y/o jurídica que este designe, mediante escritura ante Notario Público cuya firma tendrá lugar al momento de la cancelación total del precio de venta de LA UNIDAD HABITACIONAL y de cualquier trabajo adicional o modificación pactada. Será a cargo exclusivamente del PROMITENTE COMPRADOR el pago de la totalidad de los honorarios del Notario, impuestos y otros gastos relativos al traspaso de las fincas filiales que componen LA UNIDAD HABITACIONAL. La entrega de LA UNIDAD HABITACIONAL se concretizará con la firma del Acta de Entrega de LA UNIDAD HABITACIONAL, por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR.

DÉCIMO. DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD CONDOMINAL: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que las fincas filiales que componen LA UNIDAD HABITACIONAL formará parte de un condominio y que por ende estará sujeta a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su reglamento, al Reglamento de Condominio que se adopte al momento de constituirse el condominio y las demás regulaciones que en el futuro adopte la Asamblea de Propietarios y la

Administración. Adicionalmente conoce y acepta que por pertenecer a un condominio LA UNIDAD HABITACIONAL, su propietario deberá pagar las cuotas condominales que establezca y apruebe la Asamblea de Condóminos, siendo que el pago de dichas cuotas será asumido exclusivamente por el PROMITENTE COMPRADOR a partir de la fecha de entrega efectiva de LA UNIDAD HABITACIONAL.

DÉCIMO PRIMERO. DEL EQUIPAMIENTOS Y DE LA TERMINACIÓN DE ÁREAS COMUNES:

El PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta que por habérselo explicado así la PROMITENTE VENDEDORA, que el Proyecto Residencial incluye únicamente los siguientes equipamientos: a) Portones de Acceso eléctricos; b) Iluminación exterior y en pasillos; c) vías de acceso; d) Equipo contra incendios; e) muebles del lounge; f) Muebles del lobby, g) equipos para el gimnasio. Las áreas comunes y disponibles para el uso y disfrute de los condóminos y arrendatarios estarán lo suficientemente terminadas para su aprovechamiento aproximadamente tres meses después de la fecha de entrega prevista en el aparte **D)** del **ANEXO I** al presente contrato, sin que en ningún caso los trabajos de finalización impidan el eficiente uso LA UNIDAD HABITACIONAL. Los acabados generales del PROYECTO - fachada, áreas comunes y otros- serán seleccionados por LA PROMITENTE VENDEDORA con la finalidad de lograr la armonía del proyecto y su arquitectura, sin perjuicio del derecho de selección de acabados previsto en el presente contrato a favor del PROMITENTE COMPRADOR. Se deja constancia que los folletos o información promocional del PROYECTO tienen carácter ilustrativo y no modifican lo indicado en la presente cláusula.

DÉCIMO SEGUNDO. DE LOS TRABAJOS ADICIONALES:

El PROMITENTE COMPRADOR, podrá solicitar trabajos adicionales o extras al diseño original LA UNIDAD HABITACIONAL objeto del presente contrato, siempre y cuando los mismos sean solicitados de forma oportuna a criterio de LA PROMITENTE VENDEDORA. Toda solicitud se hará por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA, quien procederá a cotizar los trabajos por escrito con indicación de lo que se oferta, su costo, forma de pago, así como la cantidad de días hábiles por los cuales deberá ser prorrogado el plazo de la entrega de LA UNIDAD HABITACIONAL que implica la ejecución de los trabajos solicitados, si es del caso. La firma del documento antes mencionado por parte del PROMITENTE COMPRADOR se tendrá como aceptación, debiendo cancelar de inmediato el cincuenta por ciento del costo extra. El incumplimiento en el pago antes dicho, facultará a LA PROMITENTE VENDEDORA a no iniciar la ejecución de los trabajos adicionales solicitados y aprobados.

DÉCIMO TERCERO. DEL ACCESO AL PROYECTO DE PARTE DE EL PROMITENTE COMPRADOR:

El PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta que para ingresar al proyecto deberá limitarse a los horarios establecidos por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA, debiendo tomar las previsiones del caso para ingresar al proyecto en etapa constructiva, ajustándose en todo momento a las normas de seguridad que establezca LA PROMITENTE VENDEDORA y/o la empresa constructora. Lo anterior en el entendido de que ingresará al proyecto bajo su cuenta y riesgo, toda vez que conoce por advertencia de LA PROMITENTE VENDEDORA, que puede resultar peligroso el ingreso al proyecto en esa etapa, razón por la cual de forma expresa releva de toda responsabilidad tanto a LA PROMITENTE VENDEDORA como a la empresa constructora por cualquier lesión, daño, o perjuicio que pudiere sufrir con ocasión de su ingreso al PROYECTO en etapa constructiva, y entiende que el ingreso de cualquier tercero conjuntamente con él, incluido menores, serán bajo su cuenta, riesgo y responsabilidad.

DÉCIMO CUARTO. SOLICITUDES Y RECLAMOS:

Con el fin de tener un adecuado canal de comunicación y darle seguimiento a las situaciones planteadas por el PROMITENTE COMPRADOR, se establece que toda solicitud, observación o reclamo debe dirigirse por escrito a la siguiente dirección electrónica: atencionalcliente@core.cr, no siendo de recibo dar

instrucciones o comunicaciones verbalmente o por escrito al personal que trabaja dentro del PROYECTO.

DÉCIMO QUINTO. GARANTÍAS: Se establece que de conformidad con lo que indica el artículo 1185 del Código Civil, LA UNIDAD HABITACIONAL tiene una garantía constructiva de cinco años contados a partir de su entrega. Con relación a los acabados, instalaciones y accesorios, se aplicarán las garantías que se detallan en el **ANEXO V** al presente contrato.

DÉCIMO SÉXTO. DE LA TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL PRESENTE CONTRATO, DE LA INDEMNIZACIÓN DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS, Y DEL DERECHO DE RETENCIÓN: En caso de incumplimiento grave de sus obligaciones contractuales por parte del PROMITENTE COMPRADOR, y estando LA PROMITENTE VENDEDORA al día con sus obligaciones, ésta podrá resolver de pleno derecho el presente contrato, sin necesidad de recurrir a ninguna instancia judicial o arbitral, reteniendo la totalidad de las sumas recibidas en abono del precio, a título de indemnización por daños y perjuicios. La suma retenida a título de daños y perjuicios no podrá exceder del veinticinco por ciento (25%) del precio de venta de LA UNIDAD HABITACIONAL, debiendo LA PROMITENTE VENDEDORA devolver al PROMITENTE COMPRADOR la suma recibida en exceso a ese porcentaje. EL PROMITENTE COMPRADOR renuncia desde ahora a formular cualquier reclamo o a interponer acciones en sede arbitral o judicial en contra de LA PROMITENTE VENDEDORA por motivo de la retención que esta haga de las sumas pagadas en los términos antes indicados. En caso de resolución anticipada por incumplimiento del PROMITENTE COMPRADOR, la PROMITENTE VENDEDORA dispondrá libremente de LA UNIDAD HABITACIONAL, pudiendo ofrecerla, negociarla y venderla a terceros, sin que el PROMITENTE COMPRADOR pueda alegar derecho alguno sobre ella. Se entenderá por incumplimiento grave el no pago del precio por el PROMITENTE COMPRADOR en los plazos y condiciones estipuladas en el presente acuerdo, incluyendo el atraso reiterado en la cancelación de cada uno de los pagos. En caso de incumplimiento grave por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA en sus obligaciones contractuales, y estando EL PROMITENTE COMPRADOR al día en sus obligaciones, podrá este último según su mejor criterio solicitar la ejecución forzosa del presente contrato o darlo por resuelto de pleno derecho y reclamar a LA PROMITENTE VENDEDORA la devolución de los montos efectivamente entregados más sus correspondientes intereses fijados estos al cuatro (4%) por ciento anual.

DÉCIMO SÉPTIMO. DE LA CESIÓN DEL CONTRATO: Las Partes de común acuerdo convienen en que el presente contrato solo puede cederse parcial o totalmente en los supuestos y bajo las condiciones siguientes:

A) La PROMITENTE VENDEDORA podrá ceder el contrato previa autorización del Ministerio de Economía, Industria y Comercio, únicamente a una empresa que se encuentre debidamente inscrita y que cumpla con la normativa aplicable.

B) EL PROMITENTE COMPRADOR podrá ceder los derechos derivados del presente contrato siempre y cuando cuente con una autorización previa y por escrito de la PROMITENTE VENDEDORA. El anterior en el entendido de que LA PROMITENTE VENDEDORA solamente autorizará la cesión del presente contrato cuando, a su criterio, el tercero cesionario cuente con una capacidad de pago y solvencia igual o superior a la del PROMITENTE COMPRADOR. No será necesaria la autorización previa y por escrito de la PROMITENTE VENDEDORA si el comprador, ha cancelado la totalidad del precio de LA UNIDAD HABITACIONAL acordado. La cesión una vez autorizada no modificará los plazos, ni condiciones establecidas en este contrato. En caso de tener lugar la cesión, el precio total de la UNIDAD HABITACIONAL fijado en el presente contrato y sus Anexos se incrementará automáticamente en un 5% (cinco por ciento), debiendo correr el cedente y el cesionario con los gastos de formalización de la misma. El PROMITENTE COMPRADOR podrá ceder los derechos a sus padres, hijos, nietos o cónyuge, sin necesidad de que medie autorización alguna por parte de la PROMITENTE VENDEDORA, y sin que haya incremento del precio total de venta.

DÉCIMO OCTAVO. DE LA PRESERVACIÓN DEL CONVENIO: Ambas Partes aceptan expresamente que la nulidad declarada de alguna de las cláusulas de este contrato, no producirá la nulidad de todo el documento, comprometiéndose a reunirse en el plazo improrrogable de quince días naturales con el fin de enmendar cualquier vacío contractual, y lograr la ejecución de este contrato respetando los principios de conservación de los contratos, la equidad, la justicia y el equilibrio de las prestaciones entre las Partes.

DÉCIMO NOVENO. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las Partes acuerdan en forma voluntaria que todas las controversias o diferencias que pudieran derivarse de este contrato, de su ejecución, interpretación, liquidación o validez, y que en un periodo de ocho días naturales no se pudieran resolver mediante negociación directa entre ellas, serán sometidas al procedimiento previsto en los reglamentos del Centro Internacional de Conciliación y Arbitraje de la Cámara Costarricense-Norteamericana de Comercio ("CICA"), a cuyas normas las Partes se someten en forma voluntaria e incondicional. Las audiencias de conciliación se llevarán a cabo en el CICA, en San José, República de Costa Rica. La conciliación será dirigida por un conciliador designado por el CICA. En caso de que la controversia no sea resuelta al cabo de tres sesiones de conciliación, o en el evento de que queden aspectos sin resolver dentro del proceso conciliatorio, el conflicto se resolverá por medio de arbitraje de conformidad con los reglamentos del CICA a cuyas normas procesales las Partes se someten en forma voluntaria e incondicional. El tribunal arbitral será integrado por tres miembros, uno nombrado por cada parte y el tercero, quién presidirá el tribunal, será de nombramiento del CICA. El lugar del arbitraje será la sede del CICA en San José, Costa Rica y la ley de fondo aplicable será la ley costarricense. El procedimiento se registrará en primer término por el presente acuerdo y, en lo que no se haya estipulado expresamente, se registrará por el Reglamento de Arbitraje del Cica y, subsidiariamente, por la Ley Sobre Resolución Alterna de Conflictos y Promoción de la Paz Social. El laudo arbitral deberá ser razonado, se emitirá por escrito y será definitivo, vinculante para las Partes e inapelable, salvo los recursos que pudieren aplicar de conformidad con las normas del CICA. Una vez que el laudo se haya dictado y se encuentre firme, producirá los efectos de cosa juzgada material y las Partes deberán cumplirlo sin demora. Los árbitros condenarán a la parte perdedora a pagar la totalidad de las costas procesales y personales, así como todos los otros gastos derivados del arbitraje, además de las indemnizaciones que procedieren.

VIGÉSIMO. DE LOS ACUERDOS ANTERIORES: El presente contrato deroga y pone término a cualquier otro acuerdo suscrito entre las Partes con anterioridad.

VIGÉSIMO PRIMERO. DE LA FECHA CIERTA: Ambas Partes se autorizan mutuamente para que sin necesidad de compulsión ni notificación a la otra, procedan comparecer ante el Notario Público a fin de poner fecha cierta al presente documento.

VIGÉSIMO SEGUNDO. DE LOS ANEXOS: Forma parte integral de este contrato todos sus ANEXOS y que se enumeran a continuación:

- **ANEXO I:**
 - A) Calidades del promitente comprador
 - B) Identificación de la UNIDAD HABITACIONAL
 - C) Estado actual del PROYECTO
 - D) Fecha de entrega de LA UNIDAD HABITACIONAL
- **ANEXO II:** Plano arquitectónico de LA UNIDAD HABITACIONAL.
- **ANEXO III:** Precio y forma de pago.
- **ANEXO IV:** Cuentas bancarias para realizar los pagos.
- **ANEXO V:** Garantías
- **ANEXO VI:** Descripción y acabados de la UNIDAD HABITACIONAL.

Documentos los cuales al igual que el presente contrato, el PROMITENTE COMPRADOR acepta haber recibido y estudiado con anterioridad a la firma del presente documento.

VIGÉSIMO TERCERO. NOTIFICACIONES: Las Partes señalan como lugar o medio para recibir cualquier tipo de comunicación o notificación relacionada con el presente contrato o su ejecución los siguientes:

- a) LA PROMITENTE VENDEDORA: Sus oficinas, citas en Barrio Cuba, del Liceo del Sur, 200 metros al sur.
- b) EL PROMITENTE COMPRADOR: y/o correo electrónico: ...

En fe de lo anterior firmamos en dos tantos, en San José, el .. de del 2016.

P/ PROMITENTE VENDEDORA

P/ PROMITENTE COMPRADOR

ANEXO I

A) CALIDADES Y DOMICILIO DEL PROMITENTE COMPRADOR:

....., vecino de, con cédula de identidad número

B) INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO:

Unidad habitacional, ubicado en el piso .. del edificio.

C) ESTADO ACTUAL DEL PROYECTO:

Proceso de trámite

D) FECHA DE ENTREGA DE LA UNIDAD HABITACIONAL:

La fecha prevista de entrega de LA UNIDAD HABITACIONAL objeto del presente contrato será estimada preliminarmente para el mes de Agosto 2019, sin perjuicio de las prórrogas previstas en el Contrato.

ANEXO II

Planta Arquitectónica

Apartamento:	00
Área interna:	00.00 m2
Área total:	00.00 m2
Parqueos:	0

ANEXO III**PRECIO Y FORMA DE PAGO DE LA UNIDAD HABITACIONAL****I. PRECIO**

El precio de LA UNIDAD HABITACIONAL es la suma de US\$ (..... dólares con ../100) el cual no incluye ningún pago de impuestos, timbres, gastos, cargas o contribuciones especiales que se determinen como hecho generador de la transacción que realizan o realizarán las Partes como consecuencia del presente convenio.

II. FORMA DE PAGO DEL PRECIO.

El precio será pagado de la siguiente forma:

Concepto	Fecha	Pagos	%	Acumulado	% acum.
Reserva		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 1		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 2		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 3		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 4		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 5		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 6		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 7		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 8		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 9		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 10		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 11		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 12		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 13		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 14		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 15		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 16		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 17		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 18		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 19		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 20		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 21		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 22		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 23		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 24		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 25		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Prima pago 26		\$ -	0,00%	\$ -	0,00%
Cancelación contra formalización		\$ 1,00	100,00%	\$ 1,00	100,00%
Total		\$ 1,00	100,00%		

CUENTAS BANCARIAS PARA REALIZAR LOS PAGOS DEL PRECIO.

Instrucciones para depósitos o transferencias URBN ESCALANTE	
Promerica	
Nombre:	3-102-688467 SRL
Cédula:	3-102-688467
Moneda:	Dólares
Cuenta:	4-1-156XXX
Cuenta Cliente:	116104001XXXXXXXX

Todos los depósitos realizados a las cuentas de la empresa deberán ser notificados con copia del comprobante correspondiente al correo de: creditoycobro@core.cr

ANEXO V

GARANTÍAS.

I. RECLAMOS DE GARANTÍA:

Para formular un reclamo por garantía, se debe solicitar por escrito con indicación de la siguiente información:

1. Nombre del proyecto.
2. Número de finca filial y folio real
3. Nombre y datos generales del propietario.
4. Fecha de adquisición y/o entrega.
5. Información detallada del problema que se experimenta.
6. Fecha en que se presentó o tuvo conocimiento del problema.

La comunicación respectiva debe enviarse a la siguiente dirección electrónica atencionalcliente@core.cr, debiendo indicar en el Asunto: "Reclamo por Garantía" y enviando copia del mismo a: rbolandi@core.cr,

II. VIGENCIA DE LA GARANTÍA.

1. CINCO AÑOS en relación a defectos constructivos y/o estructurales.
2. UN AÑO en relación:
 - a. Instalaciones electromecánicas.
 - b. Techos y cielos.
 - c. Pisos y enchapes.
3. A los accesorios tales como la loza sanitaria, grifería, puertas y ventanas se aplicará la garantía que brinda el fabricante o suplidor de los accesorios, según las condiciones que estos establezcan.

III. EXIMENTES DE RESPONSABILIDAD DE LA GARANTÍA.

1. La garantía no cubre daños o desperfectos originados por hechos de la naturaleza como lo son movimientos telúricos, inundaciones, lluvias, tormentas, huracanes, ciclones y/o cualquier hecho de la naturaleza en general.
2. De igual forma la garantía no cubre daños o desperfectos generados por terceros, sean estos o no entidades privadas o públicas.
3. No cubre fisuras en paredes no atribuibles a defectos constructivos no atribuibles al constructor, tales como aquellas generadas por cambios de temperatura, hechos de la naturaleza o terceros.
4. La garantía no cubre daños provocados por mascotas o terceros.
5. La garantía no cubre aquellos daños resultados de la falta de mantenimiento, del mantenimiento inapropiado, el abuso o mal uso de las instalaciones y sus accesorios, y de los generados por una mala manipulación o uso incorrecto.

ANEXO VI

DESCRIPCIÓN Y DETALLE DE ACABADOS DE LA UNIDAD HABITACIONAL

Los departamentos se entregan de la siguiente manera:

ALTURA DE ENTREPISOS: Altura máxima aproximada de 2.60 metros en sala comedor y habitaciones. Altura mínima aproximada de 2.50 metros en baños, closets y bodegas.

MUROS DE COLINDANCIA E INTERIORES: Muro aproximadamente de 15 centímetros de espesor con base en sistema de construcción liviana, tipo Drywall. Los muros colindantes tendrán tratamiento acústico entre apartamentos. Aplanados mínimo a 1.5 centímetros, con mortero de YESO a regla y plomo con tolerancia de 5 milímetros por metro de altura, acabado final con pinturas vinílicas lavables.

SISTEMA DE TECHO: Losa de concreto expuesto, de aproximadamente 20 (veinte) centímetros de espesor, a base de sistema chorreado. Acabado inferior con cielos con falso plafón ciego con paneles de yeso reforzados con metal galvanizado, acabado liso y pintura vinílica lavable en color claro en áreas secas y pinturas de esmalte en tonos mate color claro, en áreas húmedas.

SISTEMA DE PISO: a base de sistema de losas de concreto reforzadas, chorreadas en sitio de tipo postensado. Acabado horizontal terso con tolerancia no mayor a 5 (cinco) milímetros en la horizontalidad, con piso de PVC con acabado madera, definido por la Desarrolladora Inmobiliaria.

PUERTA PRINCIPAL E INTERIORES: De bastidor con alma de cartón alveolar, enchapadas en HDF de 3 mm color claro con acabado liso al tacto, con cerradura sencilla y marco de MDF color claro.

CLOSETS: Fabricados en melamina hidrófuga, con herrajes comerciales, modulados con estantes. Diseños predefinidos por la Desarrolladora Inmobiliaria.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA INTERIOR: Instalación de 220 V. en centro de carga. Con conductores de cobre en calibres necesarios, en ductería oculta de PVC.

DUCTOS DE INSTALACIONES EN PASILLOS: Espacio destinado para acometidas generales y servicios y mediciones por unidad privativa.

ILUMINACIÓN EN ACCESO PRINCIPAL: Tipo lámpara empotrada en pasillo de área común.

SALIDAS PARA ILUMINACIÓN: Lámparas de parche expuestas en techo de 8 a 50 watts del tipo fluorescente y/o LED, en ubicaciones y colores predefinidos por la Desarrolladora Inmobiliaria. Con conductores de cobre en calibres necesarios, en ductería oculta de PVC o EMT expuestas.

APAGADORES Y CONTACTOS: Con tapas y contactos de PVC de calidad comercial, de color a escoger por la Desarrolladora Inmobiliaria.

CANALIZACIÓN PARA APARATOS DE AIRES ACONDICIONADOS: Canalización prevista por el Desarrollador Inmobiliario a través de tubo de PVC desde área prevista para las unidades

condensadoras hasta cada punto definido para instalación de la unidad evaporadora. Cada salida tendrá adjunto drenaje con PVC de ¾" para escurrimiento de condensación de líquidos del equipo. La energía eléctrica será suministrada por la desarrolladora Inmobiliaria hasta el tablero principal de cada unidad habitacional. Cada propietario deberá de realizar la instalación eléctrica de sus equipos, así como suministrar el breaker necesario para su equipo.

VENTANERÍA: Perfil de aluminio de línea 2" hasta 4", con cristal de por lo menos 6 (seis) milímetros y sello de silicón.

BARANDAL EN BALCÓN: En los apartamentos que tienen, éstos serán de hierro negro con acabado a escoger por la Desarrolladora Inmobiliaria.

CALENTADOR: Calentador eléctrico de paso automático.

CRISTALES DE BAÑO: Puerta corrediza de vidrio temperado de 9 (nueve) milímetros.

VÁLVULAS Y ACCESORIOS: Regaderas, lavamanos y fregaderos con válvulas de acero inoxidable, juego de accesorios (portarrollos, ganchos, porta toallas) de acabado cromado.

COCINA: Entregada con cocina integral, cubierta de cuarzo color a definir por la Desarrolladora Inmobiliaria, fregadero de una tina en acero inoxidable, llave mezcladora de cuello de ganso con acabado cromado.

INTERCOMUNICACIÓN: Base de intercomunicación con auricular para comunicación con caseta de vigilancia.

INTERNET, CABLE Y TELEFONÍA: Canalización por medio de ductería oculta de PVC y tubería de departamento a registros principales de compañía suministradora.

MEDIDORES: Medidores mecánicos de agua, instalados en acometidas principales del edificio ubicado en ductos generales de instalaciones, para medición particular para cada unidad privativa, solo se tendrá acceso por medio de la administración.

La unidad privativa se entregará con las acometidas para que, posteriormente y por cuenta y costo de quien en su momento adquiera dicha unidad privativa, pueda contratar los servicios de electricidad, teléfono, internet y televisión por cable. El servicio de agua potable es común para todo el edificio y se cobrará de la siguiente forma: El agua utilizada en áreas comunes será pagada pro-indiviso por todos los condóminos y formará parte de la cuota mensual de mantenimiento y el consumo por unidad privativa será medido internamente por la administración para su cobro correspondiente.

Anexo 4: Cuestionario

Cuestionario

Las siguientes preguntas se realizan con la intención de recolectar información de la empresa Urbn Escalante, con la finalidad de conocer la aplicación de las NIIF y las NIC para determinar las posibles mejoras que se podrían recomendar mediante el análisis de los resultados obtenidos.

1. ¿Cuál es su grado académico?
2. ¿Puesto que desempeña actualmente en la empresa?
3. ¿Se encuentra incorporado en algún colegio profesional? Comente cuáles
4. ¿Conoce usted a fondo la actividad o actividades económicas en las que se maneja la empresa?
5. ¿Por cuantas personas está conformado el departamento contable financiero?
6. ¿Existe un manual de descripción de funciones de cada puesto para el departamento contable-financiero?
7. ¿Existe un manual contable de registro y de control de procedimientos contables?
8. ¿La empresa cuenta con políticas contables formales por escrito?
9. ¿Cada cuánto tiempo son revisadas y comunicadas a los empleados?
10. ¿Con que periodicidad son Elaborados los Estados Financieros?
11. ¿Conoce usted las normas internacionales que se deben de tener presente para la elaboración de los estados financieros?
12. ¿Los estados financieros son realizados con base a las hipótesis fundamentales, Negocio en marcha y el Devengo?
13. ¿Considera usted que el área o puesto en que usted se desempeña le afecta alguna norma Internacional de Contabilidad específica?
14. ¿Quién considera usted responsable de aplicar las normas Internacionales de Contabilidad, debe de ser el gerente general, el gerente financiero, el administrador, el contador, u otro empleado?
15. Comente que tipo de conocimiento tiene usted sobre las normas internacionales de contabilidad, si tiene algún estudio formal en esta materia, favor comentarlo en este apartado.
16. ¿Estaría dispuesto a especializarse en las NIIF?

Anexo 5: Confirmación inicio de las ventas



Ronny Bolandi <ronny.bolandi@gmail.com>
para Francisco ▾

vie, 19 feb. 08:10 ☆ ↶ ⋮

Hola Fran!

Disculpe que olvide consultarle algo, cuándo fue que iniciaron las ventas de Urbn Escalante? veo en resultados del periodo 2019 que ya hay ventas pero no tengo claro en qué mes se iniciaron las formalizaciones y oculo incluirlo dentro del desarrollo del análisis.

¡Muchas gracias!

Saludos,

Ronny Bolandi C.



Francisco Vega
para mí ▾

lun, 22 feb. 14:24 ☆ ↶ ⋮

Iniciaron en agosto 2019.

Francisco Vega Salazar

Director Administrativo – Financiero

-

M. fvega@core.cr

T. +506 4002-0202

C. +506 8706-3434

Anexo 6: Listas de verificación

<p style="text-align: center;">NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera</p>						
<p>Objetivo: Asegurar que los primeros estados financieros conforme a las NIIF de una entidad, así como sus informes financieros intermedios, relativos a una parte del periodo cubierto tales estados financieros, contiene información de alta calidad</p>						
<p>La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)</p>				SI	NO	x
MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE						
Número de párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
6	1	¿La entidad elabora y presenta un estado de situación financiera conforme a las NIIF en la fecha de transición a estas?	1			
7	1	¿Utiliza las mismas políticas contables que su estado de situación financiera de apertura conforme a las NIIF?	1			
8	1	¿Utiliza versiones de las NIIF vigentes?	1			
9	1	¿Se aplican las disposiciones de transición contenidas en otras NIIF en la entidad si ya está usando las NIIF?	1			
14	1	¿Son coherentes las estimaciones hechas en la entidad en la fecha de transición de las PSGA y las NIIF?	1			
21	1	¿Incluyen los primeros estados financieros de la entidad tres estados de situación financiera, dos estados del resultado y otro resultado integral del periodo, dos estados del resultado del periodo separados, dos estados de flujo de efectivo y dos estados de cambios en el patrimonio y las notas relacionadas, incluyendo información comparativa para todos los estados presentados?	1			
23	1	¿Explica la entidad como la transición de los PCGA anteriores a las NIIF ha afectado a su situación financiera, resultados y flujos de efectivo previamente informados?	1			
Totales	7		7	0	0	
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0			
				Número de ítems	7	
				Ítems aplicables	0	
				Ítems cumplidos	0	
				Porcentaje de aplicación	0%	

NIIF 2
Pagos Basados en Acciones

Objetivo: Especificar la información financiera que ha de incluir una entidad cuando lleve a cabo una transacción con pagos basados en acciones.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)		SI	NO	x		
MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE						
Número de párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
7	1	Reconoce bienes o servicios recibidos o adquiridos en una transacción con pagos basados en acciones en el momento de la obtención de dichos bienes, o cuando dichos servicios sean recibidos.	1			
8	1	¿Presenta la entidad bienes o servicios recibidos o adquiridos en una transacción con pago basados en acciones que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activos que se reconozcan como gastos?	1			
10	1	¿Mide la entidad los bienes o servicios recibidos, así como el correspondiente incremento en el patrimonio, directamente al valor razonable las transacciones con pagos basados en acciones que sean liquidadas mediante instrumentos de patrimonio?	1			
14	1	¿Existen instrumentos de patrimonio concedidos consolidados inmediatamente?	1			
30	1	¿Mide la entidad los bienes o servicios adquiridos y el pasivo en el que haya incurrido, al valor razonable del pasivo para las transacciones con pagos basados en acciones que se liquidan en efectivo?	1			
43A	1	¿Existen transacciones con pagos basados en acciones entre entidades del grupo?	1			
44	1	¿La entidad revela información que permita, a los usuarios de los estados financieros, comprender la naturaleza y alcance de los acuerdos con pagos basados en acciones que se hayan producido a lo largo del periodo?	1			
46	1	¿Revela la entidad, información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender cómo se ha determinado, durante el periodo, el valor razonable de los bienes o servicios recibidos, o el valor razonable de los instrumentos de patrimonio concedidos?	1			
50	1	¿Revela la entidad, información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el efecto de las transacciones con pagos basados en acciones sobre el resultado de la entidad durante el periodo, así como sobre su posición financiera?	1			
Totales	11		11	0	0	
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0			
				Número de ítems	11	
				Ítems aplicables	0	
				Ítems cumplidos	0	
				Porcentaje de aplicación	0%	

NIIF 3

Combinación de Negocios

Objetivo: Mejorar la relevancia, la fiabilidad y la comparabilidad de la información sobre combinaciones de negocios y sus efectos, que una entidad que informa proporciona a través de su estado financiero.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)

SI

NO

x

MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE

Número de párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
3	1	Cuando los activos adquiridos no sean un negocio, la entidad que informa contabilizará la transacción o el otro suceso como la adquisición de un activo.	1			
4	1	¿Contabilizará cada combinación de negocios mediante la aplicación del método de la adquisición?	1			
6	1	¿Una de las entidades que se combinan se identifica como la adquirente?	1			
8	1	¿La adquirente identifica la fecha de adquisición, que es aquella en la que se obtiene el control de la adquirida?	1			
10	1	¿A la fecha de adquisición, la adquirente reconoce, por separado de la plusvalía, los activos identificables adquiridos, los pasivos asumidos y cualquier participación no controladora en la adquirida?	1			
15	1	¿A la fecha de la adquisición, la adquirente clasifica o designa los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos según sea necesario para la aplicación posterior de otras NIIF?	1			
18	1	¿La adquirente mide los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a sus valores razonables en la fecha de su adquisición?	1			
32b	1	"La adquirente reconocerá una plusvalía en la fecha de la adquisición medida como el exceso del apartado (a) sobre el (b) siguientes: el neto de los importes en la fecha de la adquisición de los activos identificables adquiridos y de los pasivos asumidos, medidos de acuerdo con esta NIIF."	1			
45	1	¿Se informa en los estados financieros si la contabilización inicial de una combinación de negocios está incompleta al final del periodo contable en el que la combinación ocurre?	1			
51	1	¿La adquirente identificará todos los importes que no formen parte de lo que la adquirente y la adquirida (o sus anteriores propietarios) intercambian en la combinación de negocios, es decir, importes que no son parte del intercambio por la adquirida?	1			
61	1	Revela la adquirente información que permita que los usuarios de sus estados financieros evalúen los efectos financieros de los ajustes reconocidos en el periodo corriente sobre el que se informa que estén relacionados con las combinaciones	1			
Totales	13		13	0	0	
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0			
			Número de ítems	13		
			Ítems aplicables	0		
			Ítems cumplidos	0		
			Porcentaje de aplicación	0%		

NIIF 4
Contratos de Seguros

Objetivo: Especificar la información financiera que debe ofrecer, sobre los contratos de seguro

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)	SI		NO	x
--	----	--	----	---

MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE

Número párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
15	1	¿Evalúa la aseguradora al final del periodo sobre el que se informa, la adecuación de los pasivos por seguros que se hayan reconocido?	1			
20Ba	1	"Una aseguradora puede aplicar la exención temporal de la NIIF 9 si, y solo si: no ha sido aplicada anteriormente cualquier versión de la NIIF 92, que no sean los requerimientos para la presentación de las ganancias y pérdidas sobre pasivos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados de los párrafos 5.7.1(c), 5.7.7 a 5.7.9, 7.2.14 y B5.7.5 a B5.7.20 de la NIIF 9;"	1			
20Bb	1	Una aseguradora puede aplicar la exención temporal de la NIIF 9 si, y solo si: sus actividades estén predominantemente conectadas con seguros, como se describe en el párrafo 20D, en su fecha de presentación anual que preceda de forma inmediata al 1 de abril de 2016, o en la fecha de presentación anual posterior como se especifica en el párrafo 20G.	1			
22	1	¿Existe algún cambio de políticas por parte de la aseguradora que implique que el mismo hiciese a los estados financieros más relevantes, pero no menos fiables, para las necesidades de toma de decisiones económicas de los usuarios, o bien más fiables, pero no menos relevantes para cubrir dichas necesidades?	1			
35B	1	¿La aseguradora aplica el enfoque de la superposición?	1			
36	1	¿Revela la aseguradora, en sus estados financieros, información que ayude a los usuarios de la misma a identificar y explicar los importes que procedan de sus contratos de seguro?	1			
38	1	¿Revela la aseguradora, información que permita que los usuarios de sus estados financieros evalúen la naturaleza y el alcance de los riesgos que surjan de los contratos de seguro?	1			
39B	1	¿Aplica la aseguradora la exención temporal de la NIIF 9?	1			
39K	1	"Si la aseguradora aplica el enfoque de superposición revela: (a) cómo se calcula el importe total reclasificado entre el resultado del periodo y otro resultado integral en el periodo sobre el que se informa; y (b) el efecto de esa reclasificación en los estados financieros."	1			
Totales	9		9	0	0	

VERIFICACION DE RESPUESTAS

	0				
Número de ítems					9
Ítems aplicables					0
Ítems cumplidos					0
Porcentaje de aplicación					0%

NIIF 5

Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas

Objetivo: Especificar el tratamiento contable de los activos mantenidos para la venta, así como la presentación e información a revelar sobre las operaciones discontinuadas.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X) SI NO x

MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE

Número párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
6	1	¿Clasifica la entidad a un activo no corriente (o un grupo de activos para su disposición) como mantenido para la venta, si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado?	1			
15	1	¿Mide la entidad los activos no corrientes (o grupos de activos para su disposición) clasificados como mantenidos para la venta, al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta?	1			
15A	1	¿Mide la entidad los activos no corrientes (o grupo de activos para su disposición) clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios, al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de la distribución?	1			
30	1	¿Presenta y revela la entidad, información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos financieros de las operaciones discontinuadas y las disposiciones de los activos no corrientes?	1			
38	1	¿Presenta la entidad en el estado de situación financiera, de forma separada del resto de los activos, los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta como los activos correspondientes a un grupo de activos para su disposición clasificado como mantenido para la venta?	1			
Totales	5		5	0	0	
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0			

Número de ítems 5

Ítems aplicables 0

Ítems cumplidos 0

Porcentaje de aplicación 0%

NIIF 6
Exploración y Evaluación de Recursos Minerales

Objetivo: Especificar la información financiera relativa a la exploración y evaluación de recursos minerales.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)		SI		NO	x	
MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE						
Número párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
8	1	¿Se miden los activos para exploración y evaluación por su costo?	1			
9	1	¿Establece la entidad una política contable que especifique qué desembolsos se reconocerán como activos para exploración y evaluación, y aplicará dicha política de forma coherente?	1			
13	1	¿Existe algún cambio en las políticas contables que permitan que los estados financieros sean más relevantes?	1			
18	1	¿Existen hechos y circunstancias sugieran que el importe en libros excede el importe recuperable, una entidad medirá, presentará y revelará cualquier pérdida por deterioro del valor resultante de acuerdo con la NIC 36, excepto por lo dispuesto en el párrafo 21 siguiente?	1			
21	1	¿Establece la entidad una política contable para asignar los activos para exploración y evaluación a unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo, con la finalidad de comprobar si tales activos han sufrido un deterioro en su valor?	1			
23	1	Revela la entidad la información que permita identificar y explicar los importes reconocidos en sus estados financieros que procedan de la exploración y evaluación de recursos minerales.	1			
Totales	6		6	0	0	
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0			
Número de ítems					6	
Ítems aplicables					0	
Ítems cumplidos					0	
Porcentaje de aplicación					0%	

NIIF 7

Instrumentos Financieros: Información a Revelar

Objetivo: Requerir a las entidades que, en sus estados financieros, revelen información que permita a los usuarios evaluar: (a) la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y en el rendimiento de la entidad; y (b) la naturaleza y alcance de los riesgos procedentes de los instrumentos financieros a los que la entidad se haya expuesto durante el periodo y lo esté al final del periodo sobre el que se informa, así como la forma de gestionar dichos riesgos.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)

SI	X	NO
----	---	----

MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE

Número párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
7	1	¿Revela la entidad, información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar la significatividad de los instrumentos financieros en su situación financiera y en su rendimiento?		1		
31	1	¿Revela la entidad, información que permita que los usuarios de sus estados financieros evalúen la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la entidad esté expuesta al final del periodo sobre el que se informa?		1		
35F	1	¿Explica la entidad, sus prácticas de gestión del riesgo crediticio y cómo se relacionan con el reconocimiento y medición de las pérdidas crediticias esperadas?	1			
35G	1	Explica la entidad los datos de entrada, supuestos y técnicas de estimación utilizadas para aplicar los requerimientos de la Sección 5.5 de la NIIF 9?		1		
35H	1	¿Presenta la entidad una conciliación entre el saldo inicial y el final de la corrección de valor por pérdidas en una tabla mostrando por separado los cambios durante el periodo?	1			
35L	1	¿Revela la entidad, los importes contractuales pendientes sobre los activos financieros que se cancelaron durante el periodo de presentación y que están todavía sujetos a actividades de exigencia de cumplimiento?		1		
42B	1	Revela la entidad, información que permita a los usuarios de sus estados financieros: (a) comprender la relación entre los activos financieros transferidos que no se dan de baja en su totalidad y los pasivos asociados; ¿y (b) evaluar la naturaleza, y el riesgo asociado, de la implicación continuada de la entidad en los activos financieros dados de baja en cuentas?		1		
Totales	7		2	5	0	

VERIFICACION DE RESPUESTAS

0

Número de ítems 7

Ítems aplicables 5

Ítems cumplidos 5

Porcentaje de aplicación 100%

NIIF 8
Segmentos de Operación

Objetivo: Revelar información que permita que los usuarios de sus estados financieros evalúen la naturaleza y los efectos financieros de las actividades de negocio que desarrolla y los entornos económicos en los que opera.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X) SI NO X

MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE

Número párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
11	1	Revela la entidad por separado información sobre cada uno de los segmentos de operación que: (a) se haya identificado de conformidad con los párrafos 5 a 10 o resulte de la agregación de dos o más de esos segmentos de acuerdo con lo señalado en el párrafo 12, y (b) exceda de los umbrales cuantitativos fijados en el párrafo 13?	1			
13a	1	Informa la entidad por separado sobre cada uno de los segmentos de operación que alcance alguno de los siguientes umbrales cuantitativos: (a) ¿Sus ingresos de las actividades ordinarias informados, incluyendo tanto las ventas a clientes externos como las ventas o transferencias inter-segmentos, son iguales o superiores al 10 por ciento de los ingresos de las actividades ordinarias combinados, internos y externos, de todos los segmentos de operación?	1			
13c	1	Informa la entidad por separado sobre cada uno de los segmentos de operación que alcance alguno de los siguientes umbrales cuantitativos: (c) Sus activos son iguales o superiores al 10 por ciento de los activos combinados de todos los segmentos de operación?	1			
20	1	¿Revela la entidad información que permita que los usuarios de sus estados financieros evalúen la naturaleza y los efectos financieros de las actividades de negocio que desarrolla y los entornos económicos en los que opera?	1			
22a	1	Revela la entidad: (a) los factores que han servido para identificar los segmentos sobre los que debe informarse, incluyendo la base de organización?	1			
22aa	1	Revela la entidad: (a) los juicios realizados por la gerencia al aplicar los criterios de agregación del párrafo 12. ¿Esto incluye una breve descripción de los segmentos de operación que se han agregado de esta forma y los indicadores económicos que se han evaluado para determinar que los segmentos de operación agregados comparten características económicas similares?	1			
22b	1	Revela la entidad: (b) tipos de productos y servicios de los que cada segmento sobre el que se debe informar obtiene sus ingresos de las actividades ordinarias.	1			
23	1	¿Informa la entidad sobre la medición de los resultados de cada segmento sobre el que deba informar?	1			
24a	1	La entidad informa sobre: (a) el importe de las inversiones en asociadas y en los negocios conjuntos que se contabilicen según el método de la participación, y	1			
24b	1	La entidad informa sobre: ¿el importe de las adiciones de activos no corrientes ¹ que no sean instrumentos financieros, activos por impuestos diferidos, activos de beneficios definidos (véase la NIC 19 Beneficios a los Empleados) y derechos derivados de contratos de seguros?	1			
29	1	Existe alguna modificación que implique que la estructura de su organización interna, de tal modo que la composición de los segmentos sobre los que deba informarse [Referencia: ¿párrafos 11 a 19] se viera modificada, la información correspondiente de períodos anteriores, incluidos los períodos intermedios, deberá re expresarse, salvo cuando no se disponga de la información necesaria y su costo de obtención resulte excesivo?	1			
34	1	¿Revería la entidad el grado en que dependa de sus principales clientes?	1			
Totales	14		14	0	0	
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0			
			Número de ítems		14	
			Ítems aplicables		0	
			Ítems cumplidos		0	
			Porcentaje de aplicación		0%	

NIIF 9
Instrumentos Financieros

Objetivo: Establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros y pasivos financieros,

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)		SI	x	NO		
MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE						
Número párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
3.1.1	1	¿Reconoce la entidad, un activo financiero o un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierta en parte de las cláusulas contractuales del instrumento?		1		
3.1.2	1	¿Se reconoce una compra o venta convencional de activos financieros y se da de baja según corresponda aplicando la contabilidad de la fecha de contratación o la de la fecha de liquidación?	1			
3.2.3	1	"La entidad da de baja en cuentas un activo financiero cuando: (a) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, E5 o (b) se transfiera el activo financiero, como establecen los párrafos 3.2.4 y 3.2.5 y la transferencia cumpla con los requisitos para la baja en cuentas, de acuerdo con el párrafo 3.2.6?"		1		
3.2.5	1	¿Retiene la entidad derechos contractuales a recibir?	1			
3.2.17	1	Continúa la entidad reconociendo un activo en la medida de su implicación continuada, reconocerá también un pasivo asociado.		1		
3.3.1	1	¿Cumple la entidad con la eliminación de un pasivo financiero cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada, cancelada, o haya expirado?		1		
3.3.3	1	¿Se reconoce en el resultado del periodo algún importe de un pasivo financiero que ha sido cancelado o transferido a un tercero y la contraprestación pagada?		1		
4.1.2	1	¿Mide la entidad un activo financiero al costo amortizado de acuerdo a la norma?	1			
4.1.4	1	Se mide el activo financiero a valor razonable con cambios en resultados a menos que se mida a costo amortizado de acuerdo con el párrafo 4.1.2/	1			
4.2.2	1	¿Mide la entidad a valor razonable de manera irrevocable un pasivo financiero?		1		
5.3.1	1	¿Mide la entidad un pasivo financiero después del reconocimiento inicial?		1		
5.4.1	1	¿Se calcula el ingreso por intereses utilizando el método del interés efectivo?	1			
5.4.4	1	¿Existen expectativas de no recuperar un activo financiero que implique que reduzca el importe directamente de libros brutos?	1			
5.5.1	1	¿Reconoce la entidad una corrección de valor por pérdidas crediticia?	1			
5.5.15	1	¿Mide la entidad la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo?	1			
5.6	1	¿Reclasifica la entidad activos financieros?	1			
5.7.1	1	¿Se reconoce en el resultado del periodo una ganancia o pérdida en un activo financiero o en un pasivo financiero?		1		
6.2.1	1	¿Existe algún derivado medido al valor razonable con cambios en resultados que haya sido designado como un instrumento de cobertura?	1			
6.2.3	1	¿Se designa como instrumento de cobertura únicamente los contratos con una parte externa a la entidad que informa?	1			
6.4.1	1	¿La relación de cobertura cumple los requisitos indicados en la norma?	1			
6.6.1	1	¿Existe un grupo de partidas elegibles de acuerdo a la norma?	1			
6.7.1	1	¿Utiliza la entidad un derivado crediticio que se mida al valor razonable con cambios en resultados para gestionar el riesgo crediticio de todo o parte de un instrumento financiero?	1			
Totales	26		17	9	0	
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0			
				Número de ítems	26	
				Ítems aplicables	9	
				Ítems cumplidos	9	
				Porcentaje de aplicación	100%	

NIIF 10
Estados Financieros Consolidados

Objetivo: Establecer los principios para la presentación y preparación de estados financieros consolidados cuando una entidad controla una o más entidades distintas.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X) SI NO x

MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE

Número párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
5	1	¿Se determina si es una controladora mediante la evaluación de su control sobre la participada?	1			
7	1	¿Reúne la controladora los elementos listados en la norma para considerarse como tal?	1			
19	1	¿Elabora la controladora estados financieros consolidados utilizando políticas contable uniformes para transacciones y otros sucesos que siendo similares se hayan producido en circunstancias parecidas?	1			
27	1	¿Determina la controladora si es una entidad de inversión?	1			
31	1	¿Mide la entidad de inversión una inversión en una subsidiaria al valor razonable con cambio en resultados de acuerdo con la NIIF9?	1			
33	1	¿Consolida una controladora de una entidad de inversiones, todas las entidades que controla, incluyendo las controladas a través de una subsidiaria que sea entidad de inversión?	1			
Totales	6		6	0	0	

VERIFICACION DE RESPUESTAS

0	Número de ítems	6
	Ítems aplicables	0
	Ítems cumplidos	0
	Porcentaje de aplicación	0%

NIIF 11
Acuerdos conjuntos

Objetivo: Establecer los principios para la presentación de información financiera por entidades que tengan una participación en acuerdos que son controlados conjuntamente (es decir, acuerdos conjuntos).

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X) SI NO

MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE

Número párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
4	1	¿Existe un acuerdo mediante el cual dos o más partes mantienen control conjunto?	1			
5	1	"Cumple con las siguientes características: (a) Las partes están obligadas por un acuerdo contractual El acuerdo contractual otorga a dos o más de esas partes control conjunto sobre el acuerdo?"	1			
14	1	¿Determina la entidad el tipo de acuerdo conjunto en el que se involucra?	1			
20	1	"Reconoce el operador conjunto lo siguiente: (a) sus activos, incluyendo su participación en los activos mantenidos conjuntamente;(b) sus pasivos, incluyendo su participación en los pasivos incurridos conjuntamente;(c) sus ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de su participación en el producto que surge de la operación conjunta; (d) su participación en los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta del producto que realiza la operación conjunta; E3 y (e) sus gastos, incluyendo su participación en los gastos incurridos conjuntamente.?"	1			
24	1	¿Reconoce el participante en el negocio conjunto su participación en un negocio conjunto como una inversión y contabilizará esa inversión utilizando el método de la participación de acuerdo con la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos a menos que la entidad esté exenta de aplicar el método de la participación tal como se especifica en esa norma?	1			
27	1	¿Una parte que participe en un acuerdo conjunto, pero no tenga control conjunto sobre este, contabiliza de acuerdo a la norma?	1			
Totales	6		6	0	0	

VERIFICACION DE RESPUESTAS

Número de ítems	6
Ítems aplicables	0
Ítems cumplidos	0
Porcentaje de aplicación	0%

NIIF 12

Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades

Objetivo: Requerir que una entidad revele información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar la naturaleza de sus participaciones en otras entidades y los riesgos asociados con estas; y los efectos de esas participaciones en su situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X) SI NO x

MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE

Número párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
7	1	¿Revela la entidad información sobre los juicios y supuestos significativos realizados?	1			
10a	1	"Revela la entidad información que permita a los usuarios de sus estados financieros lo siguiente: (a) comprender: (i) la composición del grupo; y (ii) la participación que las participaciones no controladoras tienen en las actividades y flujos de efectivo del grupo (párrafo 12);	1			
12	1	¿Revela la entidad para cada una de sus subsidiarias que tiene participaciones no controladoras la información requerida en la norma?	1			
14	1	Revela la entidad las cláusulas de los acuerdos contractuales que podrían requerir que la controladora o sus subsidiarias proporcionen apoyo financiero a una entidad estructurada consolidada	1			
18	1	¿Presenta la entidad un cuadro que muestre los efectos en el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora de los cambios en su participación en la propiedad de una subsidiaria que no en lugar a pérdida de control?	1			
20a	1	Revela la entidad información que permita a solo usuarios de sus estados financieros para evaluar: (a) la naturaleza, alcance y efectos financieros de sus participaciones en acuerdos conjuntos y asociadas, incluyendo la naturaleza y efectos de su relación contractual con los otros inversores con control conjunto de los acuerdos conjuntos y asociadas o influencia significativa sobre éstos?	1			
20b	1	Revela la entidad información que permita a solo usuarios de sus estados financieros para evaluar: la naturaleza de los riesgos asociados con sus participaciones en negocios conjuntos y asociadas y los cambios en estos	1			
24	1	Revela la entidad información que le permita a los usuarios: (a) comprender la naturaleza y alcance de sus participaciones en entidades estructuradas no consolidadas (párrafos 26 a 28); y (b) evaluar la naturaleza de los riesgos asociados con sus participaciones en entidades estructuradas no consolidadas y los cambios en estas (párrafos 29 a 31).	1			
Totales	9		9	0	0	

VERIFICACION DE RESPUESTAS

0

Número de ítems 9

Ítems aplicables 0

Ítems cumplidos 0

Porcentaje de aplicación 0%

NIIF 13
Medición del Valor Razonable

Objetivo: Definir valor razonable; establecer en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable; y requiere información a revelar sobre las mediciones del valor razonable.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X) SI NO x

MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE

Número párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
9	1	¿Define la entidad el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada?	1			
11	1	Toma en cuenta la entidad las características para medir el valor razonable tales como: (a) la condición y localización y (b) restricciones, si las hubiera, sobre la venta o uso del activo?	1			
22	1	¿Utiliza la entidad los supuestos de que los participantes del mercado utilizarían para fijar el precio del activo o pasivo?	1			
27	1	¿Cuenta la entidad con activos no financieros con una medición del mismo de acuerdo a la norma?	1			
37	1	¿Mide la entidad el valor razonable del pasivo o instrumento de patrimonio desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene la partida idéntica como un activo en fecha de la medición?	1			
42	1	¿Refleja el valor razonable del pasivo el efecto del riesgo de incumplimiento?	1			
61	1	"Utiliza la entidad técnica de valoración que sean apropiadas a las circunstancias y sobre las cuales existan datos suficientes disponibles para medir el valor razonable, maximizando el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizando el uso de datos de entrada no observables."	1			
91a	1	"Revela la entidad información que le permita a los usuarios evaluar los siguientes elementos: (a) para activos y pasivos que se miden a valor razonable sobre una base recurrente o no recurrente [Referencia: párrafo FC186, ¿Fundamentos de las Conclusiones] en el estado de situación financiera después del reconocimiento inicial, las técnicas de valoración y datos de entrada usado para desarrollar esas mediciones?"	1			
91b	1	Revela la entidad información que le permita a los usuarios evaluar los siguientes elementos: (b) ¿Para mediciones del valor razonable recurrentes utilizando datos de entrada no observables significativas (Nivel 3), el efecto de las mediciones sobre el resultado del periodo u otro resultado integral para el periodo?	1			
Totales	9		9	0	0	
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0			

Número de ítems **9**

Ítems aplicables **0**

Ítems cumplidos **0**

Porcentaje de aplicación **0%**

NIIF 14

Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas

Objetivo: Especificar los requerimientos de información financiera para los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas que surgen cuando una entidad proporciona bienes o servicios a clientes a un precio o tarifa que está sujeto a regulación de tarifas.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X) SI NO x

MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE

Número párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
9	1	¿Tiene la entidad tarifa regulada y que dentro de esta norma decida implementarla?	1			
11	1	¿La entidad al momento de la aplicación inicial de esta norma continúa aplicando sus políticas contables conforme PCGA?	1			
13	1	¿Cambia la entidad sus políticas contables para comenzar el reconocimiento de los lados de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas?	1			
16	1	¿En caso de excepciones, exención o requerimientos adicionales específicos con la interacción de esta norma con otras normas, se utiliza como referencia la presente norma?	1			
20	1	¿Presente la entidad por separado la siguiente partida? (a) el total de todos los saldos deudores de cuentas de diferimientos de actividades reguladas; y (b) el total de todos los saldos acreedores de cuentas de diferimientos de actividades reguladas.	1			
21	1	¿Presenta la entidad su estado de situación financiera, los activos corrientes y no corrientes y los pasivos corrientes y no corrientes como calcificaciones por separado?	1			
22	1	¿Presenta la entidad en el otro resultado integral del estado de resultados del periodo y otro resultado integral, el movimiento neto de los saldos de todas las cuentas de diferimientos de actividades reguladas para el periodo de presentación?	1			
23	1	¿Presenta la entidad una partida separada en la sección del resultado del periodo del estado del resultado del periodo y otro resultado integral?	1			
27	1	Revela la entidad al aplicar esta norma, información que le permita a las usuarias lo siguiente: (a) la naturaleza y los riesgos asociados con la regulación de tarifas que establece el precio que la entidad puede cargar a los clientes por los bienes o servicios que proporciona; y (b) los efectos de dicha regulación de tarifas en su situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo	1			
Totales	9		9	0	0	

VERIFICACION DE RESPUESTAS

0

Número de ítems

9

Ítems aplicables

0

Ítems cumplidos

0

Porcentaje de aplicación

0%

NIIF 15

Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

Objetivo: Establecer los principios que aplicará una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)

SI

x

NO

MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE

Número párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
9a	1	Se cumple que: (a) las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;		1		
9b	1	Se cumple que: (b) la entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;		1		
9c	1	Se cumple que: (c) la entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;		1		
9d	1	Se cumple que: (d) el contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato);		1		
9e	1	Se cumple que: es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente.		1		
22	1	¿Evalúa la entidad al inicio del contrato, los bienes y servicios comprometidos en un contrato con un cliente e identifica como una obligación de desempeño cada compromiso?		1		
31	1	¿Reconoce la entidad los ingresos de actividades ordinarias cuando satisfaga una obligación de desempeño mediante transferencia de los bienes o servicios comprometidos?		1		
31	1	¿Transfiere la entidad un activo cuando el cliente obtiene el control de ese?		1		
46	1	¿Cuándo una obligación de desempeño se satisface, reconoce la entidad como ingresos de actividades ordinarias el importe del precio de la transacción que se asigna a esa obligación de desempeño?		1		
47	1	¿Determina la entidad el precio de transacción considerando los términos del contrato y su práctica tradicional de negocio?		1		
91	1	¿Reconoce la entidad como activo los costos incrementales de obtener un contrato con un cliente si la entidad espera recuperar dichos costos?		1		
95a	1	Cumple la entidad con reconocer un activo por los costos incurridos para cumplir un contrato solo según los siguientes criterios: (a) los costos se relacionan directamente con un contrato o con un contrato esperado que la entidad puede identificar de forma específica (por ejemplo, los costos relacionados con servicios por prestar bajo una renovación de un contrato existente o los costos de diseño de un activo a ser transferido bajo un contrato específico que aún no ha sido aprobado);		1		
95b	1	Cumple la entidad con reconocer un activo por los costos incurridos para cumplir un contrato solo según los siguientes criterios: (b) los costos generan o mejoran recursos de la entidad que se utilizarán para satisfacer (o para continuar satisfaciendo) obligaciones de desempeño en el futuro; y		1		
95c	1	Cumple la entidad con reconocer un activo por los costos incurridos para cumplir un contrato solo según los siguientes criterios: (c) se espera recuperar los costos		1		
105	1	¿Presenta la entidad una vez se haya cumplido el contrato, el contrato en el estado de resultados financieros de la relación entre el desempeño de la entidad y el pago del cliente?		1		
110	1	¿Revela la entidad información cualitativa y cuantitativa de acuerdo a los siguientes puntos: (a) sus contratos con clientes (véanse los párrafos 113 a 122); (b) los juicios significativos, y cambios en dichos juicios, realizados en aplicación de esta Norma a dichos contratos (véanse los párrafos 123 a 126); y (c) los activos reconocidos por los costos para obtener o cumplir un contrato con un cliente de acuerdo con el párrafo 91 o 95 (véanse los párrafos 127 y 128)?		1		
Totales	16		0	16	0	

VERIFICACION DE RESPUESTAS

0

Número de ítems 16

Ítems aplicables 16

Ítems cumplidos 16

Porcentaje de aplicación 100%

NIC 16							
Arrendamientos							
Objetivo: Establecer los principios para el reconocimiento, medición, presentación de información a revelar de los arrendamientos							
La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)					SI	NO	x
MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE							
Número de párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones	
22	1	¿El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento?	1				
23	1	¿Mide el arrendatario el activo por derecho de uso al costo al inicio?	1				
36	1	¿Mide el arrendatario un pasivo por arrendamiento?	1				
51	1	¿Revela la entidad la información necesaria que dé una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que tiene los arrendamientos sobre la situación financiera?	1				
61	1	¿Clasifica la entidad los arrendamientos como operativos o financieros?	1				
67	1	¿Reconoce la entidad en el estado de situación financiera los activos mantenidos en arrendamiento financiero y los presenta como una partida por cobrar?	1				
81	1	¿Reconoce la empresa pagos por arrendamientos procedentes de los arrendamientos operativos?	1				
Totales	7		7	0	0		
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0				
Número de ítems						7	
Ítems aplicables						0	
Ítems cumplidos						0	
Porcentaje de aplicación						0%	

NIC 1 Presentación de Estados Financieros								
Objetivo: Establecer las bases para la presentación de los estados financieros con propósito de información general, para poder asegurar su comparabilidad, tanto con los estados financieros de ejercicios anteriores de la propia entidad, como con los de otras entidades.								
La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)						SI	x	NO
MARQUE CON 1 LA OPCIÓN QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE								
Número de párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones		
10	1	¿Emite la entidad el juego completo de Estados Financieros? Estados de situación al final del periodo, un estado de resultados y otro resultado integral del periodo, un estado de cambios en el patrimonio del periodo, un estado de flujo de efectivo del periodo y notas a los estados financieros?		1				
38	1	¿Los estados financieros incluyen la comparación de sus cifras con las presupuestas para el ejercicio?		1				
16	1	¿Se expresa claramente en las notas a los estados financieros de la empresa el cumplimiento de las NIIF?		1				
17	1	¿Se revela de forma adecuada y detallada las políticas contables?		1				
25	1	¿Los estados financieros están elaborados de acuerdo a la hipótesis de negocio en marcha?		1				
27	1	¿Se cumple con la base contable de acumulación (devengo)?		1				
29	1	¿Se presentan separadas las partidas o rubros que son de importancia relativa?		1				
38	1	¿Se incluye la información comparativa, respecto del periodo anterior, para toda clase de información cuantitativa incluida en los estados financieros?		1				
45	1	¿Se mantiene uniformidad en la presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros?		1				
51	1	¿Se identifica claramente cada estado financiero? A) Nombre de la empresa u otra forma de identificación B) Los estados pertenecen a una entidad individual o un grupo de entidades, C) Fecha de cierre de periodo, D) Moneda de presentación, E) Grado de redondeo o precisión de cifras		1				
54	1	¿Se incluyen las cuentas en el Estado de Situación Financiera de acuerdo con la norma?			1			
55A	1	¿Se revela, ya sea en el cuerpo principal del estado de situación financiera o balance general o en las notas que se refieren al mismo, subdivisiones más detalladas de las partidas (o rubros) que componen las líneas del estado de situación financiera o balance general, clasificadas de una forma apropiada a las operaciones llevadas a cabo por la entidad?		1				
56	1	¿Se clasifican los impuestos diferidos como activo (o pasivo) corriente?		1				
60	1	¿Se presentan los activos y pasivos según su grado de liquidez en corrientes y no corrientes?			1			
66	1	¿El activo corriente está constituido por activos que será o se tiene la intención de consumirlo o venderlo en el ciclo normal de operación, se mantiene con fines de negociación o bien es parte del efectivo y sus equivalentes sin ninguna restricción que implique que no pueda utilizarlo en el periodo que informa?			1			
67	1	¿Se clasifican los activos tangibles o intangibles, de operación o financieros, ligados a la entidad a largo plazo como activos no corrientes?		1				
69	1	¿El pasivo corriente está constituido por pasivos que se esperan liquidar en el ciclo normal de la compañía, se mantiene para fines de negociación, se liquidará dentro de los siguientes 12 meses y no se tiene derecho incondicional de aplazarlo al menos por los siguientes 12 meses posteriores al periodo que informa?			1			
70	1	¿Se clasifica la parte corriente de los préstamos a largo plazo con intereses, los sobregiros o descubiertos bancarios y otras cuentas por pagar no comerciales como corrientes?			1			
77	1	¿Se revela en las notas a los estados financieros sub clasificaciones de acuerdo a los requerimientos de las NIIF, así como el tamaño y la naturaleza y función de los importes afectados?		1				
78a	1	¿Los activos propiedad, planta y equipo se clasifican por clases de conformidad con lo establecido para el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo?		1				
78b	1	¿Las cuentas por cobrar se clasifican en cuentas por cobrar en concepto de clientes comerciales, relacionadas, anticipo y otro importe?		1				
78c	1	¿Los inventarios se subdividen, de conformidad con normas adecuadas que aborden el tratamiento contable de las existencias, en categorías tales como mercaderías, materias primas, materiales, productos en proceso y productos terminados?		1				
78d	1	¿Las provisiones se desglosan mostrando separadamente las que corresponden a provisiones por beneficios a empleados y cualesquiera otros tipos que sean adecuados según las actividades de la entidad?		1				
78e	1	¿El capital y las reservas se desglosan en algunas clases tales como capital pagado, primas de emisión y reservas?		1				
81A	1	¿El estado de resultados revela el resultado del periodo y otro resultado integral?		1				
82a	1	¿Presenta la entidad, en el Estado de resultados del periodo, un desglose de sus ingresos ordinarios separado de ingresos por intereses?		1				
82b	1	¿Presenta la entidad, en el Estado de resultados del periodo, un desglose de los costos financieros?		1				
82c	1	¿Presenta la entidad, en el Estado de resultados del periodo, detalle del gasto por impuestos?		1				
88	1	¿Están reconocidas todas las partidas de ingreso y gasto en el periodo?		1				
90	1	¿Se revela el monto correspondiente al impuesto a las ganancias relativo a cada partida de otro resultado integral?		1				
97	1	¿Se revela de forma separada la información sobre la naturaleza e importe de las partidas de ingreso o gasto cuando tienen importancia relativa?		1				
102	1	¿Se revela en resultados, los gastos de acuerdo a su naturaleza de los gastos?		1				
103	1	¿Se revela en resultados, los gastos de acuerdo a su función de gastos?		1				
106a	1	¿Se presenta un estado de cambios en el patrimonio el resultado integral total del periodo?		1				
106d	1	¿Se presenta un estado de cambios en el patrimonio el resultado para cada componente del patrimonio?		1				
106A	1	¿Se presenta un estado de cambios en el patrimonio o en las notas, un desglose por partida de otro resultado integral?		1				
112a	1	¿Se revela en las notas a los Estados Financieros, información acerca de las bases para la elaboración de los estados financieros, así como las políticas contables específicas seleccionadas y aplicadas para las transacciones y sucesos significativos?		1				
112c	1	¿Se revela en las notas a los Estados Financieros, información que no esté presente en ninguno de los estados financieros, pero con relevancia para entender de forma correcta cualquier de ellos?		1				
113	1	¿Se revela en las notas a los Estados Financieros información adicional que no se presenta en el cuerpo principal de los estados financieros, pero resulta necesaria para llevar a cabo una presentación razonable??		1				
114ci	1	¿Se incluye en las notas un pronunciamiento sobre la base o bases de medición usadas en los estados financieros?		1				
114cii	1	¿Se incluye en las notas información de apoyo para las partidas (o rubros) presentadas en el cuerpo principal de cada uno de los estados financieros, en el mismo orden en que figuran éstos y, dentro de cada uno, las líneas que los componen?		1				
114civ	1	¿Se incluye en las notas otras informaciones como contingencias, compromisos y otras informaciones de carácter financiero y revelaciones de carácter no financiero??		1				
122	1	¿Se revela en sus notas a los estados financieros el conjunto de políticas entre otras notas, lo juicios, distintos de los que implican estimaciones que ha realizado la gerencia en el proceso de aplicación de las políticas contables de la entidad y que podrían tener un efecto significativo sobre los importes indicados en los estados??		1				
138	1	¿Se informa en las notas: (a) domicilio y forma legal de la entidad, y jurisdicción en que opera; (b) una descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad, así como de sus principales actividades; (c) nombre de la entidad controladora directa y de la controladora última de la entidad económica (si fuera pertinente)? d) Si la entidad es de vida limitada, ¿informar sobre la duración de la misma?		1				
Totales	64		20	39				
VERIFICACION DE RESPUESTAS			-5					
Número de ítems			64					
Ítems aplicables			44					
Ítems cumplidos			39					
Porcentaje de aplicación			89%					

NIC 2
Inventarios

Objetivo: Prescribir el tratamiento contable de los inventarios.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)

SI x NO

MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE

Número de párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
9	1	¿Los inventarios se miden al costo o al valor realizable neto, el que sea menor?		1		
15	1	Al medir los inventarios ¿se consideran todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales?		1		Información indicada en las notas, "Costos de Obra y Proyectos en Ejecución"
18	1	¿La entidad cuenta con inventario con pago aplazado?	1			
21	1	¿Las técnicas para la medición del costo de los inventarios, tales como el método del costo estándar o el método de los minoristas, se utilizan por conveniencia siempre que el resultado de aplicarlos se aproxime al costo?	1			
23	1	¿El costo de los inventarios de productos que no son habitualmente intercambiables entre sí, así como de los bienes y servicios producidos y segregados para proyectos específicos, se determina a través de la identificación específica de sus costos individuales?	1			
30	1	¿Se presenta una estimación del valor neto realizable basado en información fiable?	1			
31	1	¿El valor neto realizable está basado o se toma en cuenta el propósito para el que se mantiene en inventario?	1			
33	1	¿Se realizó una nueva evaluación del valor neto realizable en el periodo posterior?	1			
36a	1	¿Se revela en los estados financieros las políticas contables utilizadas a la hora de medir inventarios, así como su fórmula del costo?		1		
36b	1	¿Se revela en los estados financieros el importe total de los inventarios en libros, así como los importes parciales según la clasificación apropiada para la entidad?		1		
36c	1	¿Se revela en los estados financieros importe de inventarios llevados a valor presente menos costo de venta?	1			
36d	1	¿Se revela en los estados financieros importe de inventarios reconocido como gasto en el periodo reportado?	1			
36e	1	¿Se revela en los estados financieros importe reconocido como gasto por rebaja del valor en los inventarios?	1			
36f	1	¿Se revela en los estados financieros importe de las reversiones en las rebajas de valor anteriores que se han reconocido como una reducción en la cuantía del gasto por inventarios en el periodo?	1			
36g	1	¿Se revela en los estados financieros las circunstancias o eventos que hayan producido la reversión de las rebajas de valor?	1			
36h	1	¿Se revela en los estados financieros el importe en libros de los inventarios pignorados en garantía del cumplimiento de deuda?	1			
Totales	16		12	4	0	
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0			
Número de ítems						16
Ítems aplicables						4
Ítems cumplidos						4
Porcentaje de aplicación						100%

NIC 7
Estados de Flujo de Efectivo

Objetivo: Exigir a las entidades que suministren información sobre las variaciones históricas del efectivo y equivalentes al efectivo que posee, mediante la presentación de un estado de flujos de efectivo, clasificados según procedan de actividades de operación, de inversión y de financiación.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)			SI	x	NO	
MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE						
Número de párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
10	1	¿Se incluye en el Estado de Flujos de Efectivo la clasificación por actividades de operación, de inversión y de financiación?		1		
19	1	¿Realiza la entidad el flujo de efectivo por el método directo según lo aconseja la NIC 7?	1			La empresa lo presenta de acuerdo al método indirecto, si bien se aconseja el directo, no se considera una falta.
21	1	¿Revela por separado sobre las principales categorías de cobros y pagos brutos procedentes de actividades de inversión y financiación?		1		
22	1	¿Se presentan netos los flujos de efectivo que proceden de los siguientes tipos de actividades de operación, de inversión y de financiación: (a) cobros y pagos por cuenta de clientes, contribuyentes o beneficiarios, siempre y cuando los flujos de efectivo reflejen la actividad de la otra parte más que la correspondiente a la entidad; y (b) cobros y pagos procedentes de partidas en las que la rotación es elevada, los importes grandes y el vencimiento próximo?		1		
24	1	¿Se presentan en términos netos los siguientes flujos de efectivo procedentes de las actividades de una entidad financiera: (a) pagos y cobros por la aceptación y reembolso de depósitos con una fecha fija de vencimiento; (b) colocación y recuperación de depósitos en otras instituciones financieras; ¿y (c) anticipos y préstamos hechos a clientes, así como el reembolso de tales partidas?		1		
25	1	Los flujos de efectivo procedentes de transacciones en moneda extranjera ¿se convierten a la moneda funcional de la entidad aplicando al importe en moneda extranjera la tasa de cambio entre ambas monedas en la fecha en que se produjo cada flujo de efectivo?		1		
26	1	¿Los flujos de efectivo de una entidad controlada extranjera se convierten utilizando la tasa de cambio entre la moneda funcional y la moneda extranjera, en la fecha en que se produjo cada flujo de efectivo?	1			
31	1	¿Se revelan por separado los flujos de efectivo correspondientes tanto a los intereses recibidos y pagados, como a los dividendos o distribuciones similares percibidos y satisfechos?	1			
35	1	¿Se revelan por separado los flujos de efectivo procedentes de pagos relacionados con el impuesto sobre la ganancia neta, y clasificados como flujos de efectivo procedentes de actividades de operación, a menos que puedan ser específicamente asociados con actividades de inversión y financiación?		1		
38	1	¿En caso de aplicar negocios conjuntos se revela?	1			
39	1	¿Se presentan por separado y se clasifican las actividades de inversión de los flujos de efectivo agregados procedentes de la obtención o pérdida del control de subsidiarias y otros negocios?		1		
40	1	¿Revela sobre la obtención y pérdida del control de subsidiarias y otros negocios habidos durante el periodo?	1			
43	1	¿Se excluyen del flujo de efectivo las operaciones de inversión o financiación, que no han supuesto el uso de efectivo o equivalentes al efectivo?		1		
44A	1	¿Se revele en el flujo de efectivo la información que permita ver los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación?		1		
45	1	¿Se revelan los componentes del efectivo y equivalentes al efectivo, así como presenta conciliación de los importes de su estado de flujos de efectivo?		1		
48	1	¿Se revela en los estados financieros, acompañado de un comentario por parte de la administración de la entidad, cualquier importe significativo de sus saldos de efectivo y equivalentes al efectivo que no esté disponible para ser utilizado por la entidad económica a la que pertenece?	1			
Totales	16		6	10	0	
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0			
				Número de ítems	16	
				Ítems aplicables	10	
				Ítems cumplidos	10	
				Porcentaje de aplicación	100%	

NIC 8
Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores

Objetivo: Prescribir los criterios para seleccionar y modificar las políticas contables, así como el (a) tratamiento contable y la información a revelar acerca de los cambios en las políticas contables, (b) cambios en las estimaciones contables y (c) la corrección de errores.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)				SI		NO	x
MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE							
Número de párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones	
7	1	Cuando una NIIF sea específicamente aplicable a una transacción, otro evento o condición, ¿la política o políticas contables aplicadas a esa partida se determinan aplicando la Norma?	1				
10	1	¿En ausencia de una NIIF que sea aplicable específicamente a una transacción o a otros hechos o condiciones, la gerencia usa su juicio en el desarrollo y aplicación de una política contable, a fin de suministrar información?	1				
13	1	¿La entidad selecciona y aplica sus políticas contables de manera uniforme para transacciones, otros eventos y condiciones que sean similares, a menos que una NIIF requiera o permita establecer categorías de partidas para las cuales podría ser apropiado aplicar diferentes políticas?	1				
14	1	¿La entidad cambia sus políticas contables solo cuando es requerido por una NIIF o cuando eso lleva a que los estados financieros suministren información más fiable y relevante sobre los efectos de las transacciones?	1				
22	1	¿Se revela la información cuando un cambio en una política contable se aplique retroactivamente ajustando los saldos iniciales de cada componente afectado del patrimonio para el periodo anterior más antiguo que se presente?	1				
25	1	Cuando la entidad aplica una nueva política contable retroactivamente ¿se aplica a la información comparativa de periodos anteriores, retrotrayéndose en el tiempo tanto como sea practicable?	1				
28	1	¿Se revela cuando la aplicación por primera vez de una NIIF (a) tenga efecto en el periodo corriente o en alguno anterior, (b) tendría tal efecto, salvo que fuera impracticable determinar el importe del ajuste, o pudiera tener un efecto sobre periodos futuros?	1				
29	1	¿Se revela cuando un cambio voluntario en una política contable tenga efecto en el periodo corriente o en algún periodo anterior, tendría efecto en ese periodo si no fuera impracticable determinar el importe del ajuste, o podría tener efecto sobre periodos futuros?	1				
36	1	"El efecto de un cambio en una estimación contable, ¿se reconoce de forma prospectiva, incluyéndolo en el resultado del periodo en que tiene lugar el cambio, si éste afecta a un solo periodo; o el periodo del cambio y periodos futuros, si el cambio afectase a todos ellos.?"	1				
37	1	En la medida en que un cambio en una estimación contable de lugar a cambios en activos y pasivos, o se refiera a una partida del patrimonio, ¿Se reconoce ajustando el valor en libros de la correspondiente partida de activo, pasivo o patrimonio en el periodo en que tiene lugar el cambio?	1				
39	1	¿Revela la entidad la naturaleza e importe de cualquier cambio en una estimación contable que haya producido efectos en el periodo corriente, o que se espere vaya a producirlos en periodos futuros?	1				
40	1	¿Revela la entidad cuando no se puede indicar el importe del efecto en periodos futuros debido a que la estimación es impracticable?	1				
45	1	Cuando sea impracticable determinar el efecto acumulado, al principio del periodo corriente, de un error sobre todos los periodos anteriores, ¿la entidad Re expresa la información comparativa corrigiendo el error de forma prospectiva, desde la fecha más remota en que sea posible hacerlo?	1				
49	1	Según la norma, una entidad debe de revelar los errores, ¿la entidad revela?	1				
Totales	19		19	0	0		
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0				
Número de ítems							19
Ítems aplicables							0
Ítems cumplidos							0
Porcentaje de aplicación							0%

NIC 10

Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Objetivo: Prescribir: cuándo debe, una entidad, proceder a ajustar sus estados financieros por hechos ocurridos después de la fecha de presentación y; las revelaciones que la entidad debe efectuar respecto a la fecha en que los estados financieros han sido autorizados para su emisión, así como, respecto a los hechos ocurridos después de la fecha de presentación.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)				SI		NO	x
MARQUE CON 1 LA OPCIÓN QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE							
Número de párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones	
8	1	¿La entidad reporta hechos ocurridos después de la fecha de presentación que impliquen ajustes?	1				
10	1	¿La entidad procede a modificar los importes reconocidos en sus estados financieros, para reflejar la incidencia de los hechos ocurridos después de la fecha de presentación?	1				
12	1	¿Si una entidad acuerda dividendos o distribuciones similares después de la fecha de presentación, la entidad no reconoce tales distribuciones como un pasivo en la fecha de presentación?	1				
14	1	¿La entidad no prepara sus estados financieros sobre la base de que es un negocio en marcha si los responsables de preparar estos estados financieros o el órgano de gobierno determinan, después de la fecha de presentación, existe la intención de liquidar la entidad o cesar en sus operaciones, o que no existe otra alternativa más realista que hacerlo?	1				
17	1	La entidad revelará la fecha en que los estados financieros han sido autorizados para su publicación, ¿así como quién ha dado esta autorización?	1				
19	1	Si después de la fecha de presentación, pero, antes de que los mismos fueran autorizados para su emisión, la entidad recibe información acerca de condiciones que existían ya en dicha fecha, a la luz de la información recibida ¿se actualizan las revelaciones que estén relacionadas con tales condiciones?	1				
21	1	La entidad revela la siguiente información para cada una de las categorías materiales de hechos ocurridos después de la fecha de presentación que no implican ajustes: la naturaleza del evento; ¿y una estimación de sus efectos financieros, o un pronunciamiento sobre la imposibilidad de realizar tal estimación?	1				
Totales	7		7	0	0		
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0				
Número de ítems							7
Ítems aplicables							0
Ítems cumplidos							0
Porcentaje de aplicación							0%

NIC 12
Impuesto a las ganancias

Objetivo: Prescribir el tratamiento contable del impuesto a las ganancias.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)				SI	x	NO	
MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE							
Número de párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones	
12	1	¿Se reconocen los impuestos del presente periodo y de anteriores como un pasivo?		1			
12	1	¿Si el importe pagado por concepto de impuesto excede al periodo presente y anteriores se reconoce como activo?		1			
20	1	¿Se contabilizan los activos a su valor razonable?		1			
24	1	¿Se reconocen activos por impuesto diferidos por causa de todas las diferencias temporarias deducibles de acuerdo a la NIC12?	1				
34	1	¿Si existen activos por impuestos diferidos, ¿Estos se pueden compensar con ganancias fiscales de periodos posteriores, pérdidas o crédito fiscales no utilizados?		1			
39	1	¿Se reconocen diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones subsidiarias, sucursales y asociadas o con participaciones en acuerdo conjuntos?	1				
48	1	¿Se miden los impuestos empleado las tasas y leyes fiscales que han sido aprobados?			1		
58	1	¿Se reconoce el impuesto corriente y el diferido como ingreso o gasto en el resultado del periodo?		1			
61Aa	1	¿Se generan impuestos corrientes y los impuestos diferidos que deben reconocerse en otro resultado integral?		1			
61Ab	1	¿Se generan impuestos corrientes y los impuestos diferidos que deban reconocerse directamente en el patrimonio?	1				
71	1	¿La entidad realiza una compensación de activos por impuestos corrientes y los pasivos corrientes?	1				
74	1	¿Si la entidad compensa activos por impuestos diferidos con pasivos diferidos: a-Tiene reconocido legalmente el derecho de compensar los activos y pasivos corrientes por impuestos? ¿B- Los activos y pasivos diferidos se derivan del impuesto a las ganancias correspondiente a la misma autoridad fiscal?		1			
77	1	¿Revela el gasto (ingreso) por impuesto relacionado con el resultado del periodo en el estado de resultados del periodo?		1			
79	1	¿Se revela por separado en los estados financieros los componentes principales del gasto (ingreso) por el impuesto a las ganancias?		1			
81a	1	¿Se revela el importe agregado de los impuestos corrientes y diferidos relacionados con las partidas cargadas o acreditadas directamente a patrimonio?		1			
81ab	1	¿Se revela el importe del ingreso por impuesto relativo a cada componente del otro resultado integral?		1			
81c	1	¿Se revela la relación entre el gasto (ingreso) por el impuesto y la ganancia contable de acuerdo a la norma?		1			
81d	1	¿Se revela una explicación de los cambios en las tasas impositivas aplicables?	1				
81e	1	¿Se revela el importe de las diferencias temporarias deducibles, pérdidas o créditos fiscales no utilizados para los cuales no se hayan reconocido activos por impuestos diferidos en el estado de situación?	1				
81f	1	¿Se revela la cantidad total de diferencias temporarias relacionadas con inversiones en subsidiarias, sucursales y asociadas o con participaciones en acuerdos conjuntos para los cuales no se han reconocidos pasivos por impuestos diferidos?	1				
81g	1	¿Se revela el importe de activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos en el estado de situación financiera para cada periodo presentado?		1			
81i	1	¿Se revela el importe de las consecuencias en el impuesto sobre las ganancias de los dividendos para los accionistas de la entidad que hayan sido propuestos o declarados antes de que los estados financieros hayan sido autorizados para su emisión pareo no reconocido como pasivos en los estados financieros?	1				
81j	1	¿Se revela si una combinación de negocios en la que la entidad es la adquirente produce un cambio en el importe reconocido de su activo por impuestos diferidos anteriores a la adquisición el importe de ese cambio?	1				
81k	1	¿Se revela si el beneficio por impuestos diferidos adquiridos en una combinación de negocios no está reconocido en la fecha de la adquisición, pero lo hayan sido tras dicha fecha una descripción del suceso o del cambio en las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento de beneficios por impuestos diferidos?	1				
88	1	¿Revela cualquier tipo de pasivo y activo contingente?	1				
Totales	32		16	15	1		
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0				
				Número de ítems		32	
				Ítems aplicables		16	
				Ítems cumplidos		15	
				Porcentaje de aplicación		94%	

NIC 16
Propiedades, Planta y Equipo

Objetivo: Prescribir el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo, de forma que los usuarios de los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en sus propiedades, planta y equipo, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)				SI	x	NO	
MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE							
Número de párrafo	Número de pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones	
7	1	¿Se reconocen como activos solo los que sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad?			1		
15	1	¿Los elementos de propiedad, planta y equipo que cumplan las condiciones para ser reconocidos como activos se miden por su costo?	1				
30	1	¿Los elementos de propiedad, planta y equipo reconocidos como activos se registran por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor?	1				
31	1	¿Los elementos de propiedad, planta y equipo reconocidos como activos se registran de acuerdo a su valor revaluado de acuerdo a la norma?	1				
36	1	¿Existen elementos de propiedad, planta y equipo que fueran revaluados por pertenecer a otros activos revaluados?	1				
40	1	¿Existen elementos de propiedad, planta y equipo que han sido revaluados son reconocidos directamente en otro resultado integral y acumulado en el patrimonio como saldo acreedor por revaluación, así como se reconoce la disminución en el resultado del periodo?	1				
43	1	¿Se deprecian las partes con un costo significativo de los elementos de propiedad, planta y equipo por separado?			1		
48	1	¿Se reconoce en los resultados del periodo la depreciación correspondiente al periodo?			1		
50	1	¿Se reconoce el importe depreciable del activo distribuido de forma sistemática a lo largo de su vida?			1		
51	1	¿Se revisa de forma anual el valor residual y la vida útil de los activos y si difieren de las estimaciones se contabiliza como un cambio en una estimación contable?	1				
60	1	¿El método de depreciación utilizado refleja el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de la entidad, los beneficios económicos futuros del activo?	1				
61	1	¿Se revisa al menos una vez al año el método de depreciación utilizado?	1				
65	1	¿Se tienen compensaciones procedentes de terceros por elementos de propiedad, planta y equipo que hayan experimentado un deterioro del valor o se hayan perdido o se hayan abandonado revelados en los resultados del periodo?	1				
67	1	¿Revela cuentas dadas de baja por motivos indicados en esta norma tales como por su disposición o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o dispersión?	1				
68	1	¿Si existe, se revela en el resultado del periodo la pérdida o ganancia de dar de baja el elemento de propiedad, planta y equipo?	1				
74a	1	¿Revela la existencia y los importes correspondientes a las restricciones de titularidad, así como las propiedades, planta y equipo que están afectos como garantía al cumplimiento de obligaciones?	1				
74b	1	¿Revela el importe de los desembolsos reconocidos en el importe en libros, en los casos de elementos de propiedad, planta y equipo en curso de construcción?	1				
74c	1	¿Revela el importe de los compromisos de adquisición de propiedades, planta y equipo?	1				
74d	1	¿Indica si no se ha revelado de forma separada en el estado de resultado integral, el importe de compensaciones de terceros que se incluyen en el resultado del periodo por elementos de propiedades, planta y equipo cuyo valor se hubiera deteriorado, perdido o entregado?	1				
Totales	22		18	0	4		
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0				
Número de ítems						22	
Ítems aplicables						4	
Ítems cumplidos						0	
Porcentaje de aplicación						0%	

NIC 19
Beneficios a los Empleados

Objetivo: Prescribir el tratamiento contable y la información a revelar sobre los beneficios a los empleados. La Norma requiere que una entidad reconozca:
(a) un pasivo cuando el empleado ha prestado servicios a cambio de los cuales se le crea el derecho de recibir pagos en el futuro; y
(b) un gasto cuando la entidad consume los beneficios económicos o el servicio potencial procedente del servicio prestado por un empleado a cambio de los beneficios a los empleados.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)

SI x NO

MARQUE CON 1 LA OPCIÓN QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE						
Número de párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
11	1	Cuando un empleado haya prestado sus servicios a una entidad durante un periodo contable, ¿Se reconoce el importe sin descontar los beneficios a los empleados a corto plazo que se espera sean pagados por tales servicios?		1		
13	1	Para el caso de los permisos retribuidos a corto plazo, (vacaciones, incapacidades) ¿La entidad reconoce el costo esperado de los beneficios a empleados de corto plazo en forma de permisos retribuidos?		1		
16	1	¿La entidad mide el costo esperado de las ausencias retribuidas acumuladas, en función de los importes adicionales que espera pagar como consecuencia de los derechos no utilizados que tienen acumulados al final del periodo sobre el que se informa?		1		
19	1	¿Una entidad reconoce el costo esperado de los planes de pagos por incentivos por parte de los trabajadores cuando la entidad tienen una obligación en presente, legal o implícita como consecuencia de sucesos pasados o pueda realizarse una estimación fiable de la obligación?		1		
32	1	¿La entidad clasifica un plan multi-patronal como plan de aportaciones definidas o de beneficios definidos, en función de las cláusulas del mismo (incluyendo cualquier obligación implícita que vaya más allá de los términos pactados formalmente)?		1		
34	1	Cuando no se disponga de la información suficiente para aplicar el tratamiento contable a un plan multi-patronal que es un plan de beneficios definidos, ¿La entidad revela?	1			
43	1	¿La entidad contabiliza los beneficios post-empleo de los planes gubernamentales de la misma manera que un plan multi-patronal?	1			
51	1	Cuando un empleado ha prestado sus servicios a una entidad durante un periodo, ¿la entidad reconoce la aportación a realizar al plan de aportaciones definidas a cambio de tales servicios?		1		
53	1	¿La entidad revela el importe reconocido como gasto en los planes de aportaciones definidas??		1		
103	1	¿Reconoce la entidad los costos de servicios pasados como un gasto en la primera de las siguientes fechas: (a) cuando tiene lugar modificación o reducción del plan, (b) cuando la entidad reconozca los costos de reestructuración relacionados o beneficios por terminación?	1			
116	1	Cuando sea prácticamente cierto que un tercero reembolse alguno o todos los desembolsos requeridos para cancelar una obligación por beneficios definidos, ¿la entidad reconoce su derecho al reembolso como un activo separado?	1			
120	1	Reconoce la entidad los componentes del costo de los beneficios definidos, excepto en la medida en que otra NIIF requiera o permita su inclusión en el costo de un activo de la forma siguiente: (a) costo del servicio presente en el resultado del periodo; (b) interés neto sobre el pasivo (activo) por beneficios definidos neto en el resultado del periodo; ¿y (c) las nuevas mediciones del pasivo (activo) por beneficios definidos neto en otro resultado integral?"	1			
139	1	¿La entidad revela información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar la naturaleza de sus planes de beneficios definidos, así como los efectos financieros de los cambios en dichos planes durante el periodo?	1			
139	1	¿La entidad revela, en relación con los planes de beneficios definidos, la política contable seguida por la entidad para el reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales?	1			
139	1	¿La entidad revela, en relación con los planes de beneficios definidos, una descripción general del tipo de plan de que se trate?	1			
Totales	25		18	7	0	
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0	Número de ítems 25		
				Ítems aplicables 7		
				Ítems cumplidos 7		
				Porcentaje de aplicación 100%		

NIC 20

Contabilización de las Subvenciones del Gobierno e Información a Revelar sobre Ayudas Gubernamentales

Objetivo: Revelar acerca de las subvenciones del gobierno, así como de la información a revelar sobre otras de formas de ayuda gubernamental.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)				SI		NO	x
MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE							
Número párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones	
20	1	¿Se reconoce en el resultado del periodo alguna subvención del gobierno a recibir en compensación por gastos o pérdidas ya incurridas, o bien con el propósito de prestar apoyo financiero inmediato a la entidad?	1				
24	1	¿Se presenta en el estado de situación financiera, las subvenciones relacionadas con activos, incluyendo las de carácter no monetario a valor razonable?	1				
32	1	¿Se contabiliza como una estimación contable alguna subvención del gobierno que se convierta en reembolsable?	1				
39	1	¿Revela: (a) ¿Políticas contables adoptadas en relación con las subvenciones del gobierno, incluyendo los métodos de presentación adoptados en los EF. (b) la naturaleza y alcance de las subvenciones del gobierno reconocidas en los EF, así como una indicación de otras modalidades de ayudas gubernamentales, de las que se hayan beneficiado directamente la entidad? (c) las condiciones incumplidas y otras contingencias relacionadas con las ayudas gubernamentales que se hayan reconocido?	1				
40	1	¿Se adopta por primera vez esta norma? ¿Se cumple con las exigencias de esta norma?	1				
Totales	5		5	0	0		
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0				
Número de ítems							5
Ítems aplicables							0
Ítems cumplidos							0
Porcentaje de aplicación							0%

NIC 21
Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera

Objetivo: Prescribir cómo se incorporan, en los estados financieros de una entidad, las transacciones en moneda extranjera y los negocios en el extranjero, y cómo convertir los estados financieros a la moneda de presentación elegida.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X) SI x NO

MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE

Número de párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
21	1	¿Se registra toda transacción en moneda extranjera en el momento de su reconocimiento inicial, utilizando la moneda funcional, al importe en moneda extranjera, de la tasa de cambio de contado a la fecha de la transacción entre la moneda funcional y la moneda extranjera?		1		
23	1	En cada fecha de presentación de los estados financieros posteriores: ¿las partidas monetarias en moneda extranjera se convierten utilizando la tasa de cambio de cierre?			1	
23	1	En cada fecha de presentación de los estados financieros posteriores: ¿las partidas no monetarias en moneda extranjera, que se midan en términos de costo histórico, se convierten utilizando la tasa de cambio de la fecha de la transacción?		1		
23	1	En cada fecha de presentación de los estados financieros posteriores: ¿las partidas no monetarias que se midan al valor razonable en una moneda extranjera, se convertirán utilizando las tasas de cambio de la fecha en que fue determinado?		1		
28	1	Cuando se disponga de varios tipos de cambio ¿se utiliza aquél en el que pudieran ser liquidados los flujos futuros de efectivo representados por la transacción o el saldo considerado, si tales flujos hubieran ocurrido en la fecha de la medición?	1			
30	1	Cuando la pérdida o ganancia, derivada de una partida no monetaria, sea reconocida en el resultado del periodo, cualquier diferencia de cambio, componente de esta ganancia o pérdida, ¿se reconoce en el resultado del periodo?		1		
35	1	Cuando se produzca un cambio de moneda funcional en la entidad, ¿se aplican los procedimientos de conversión que sean aplicables a la nueva moneda funcional de forma prospectiva, desde la fecha del cambio?		1		
39	1	El rendimiento financiero y la situación financiera de una entidad, cuya moneda funcional no pertenece a una economía hiperinflacionaria, ¿se convertirán a una moneda de presentación diferente utilizando los siguientes procedimientos: todos los importes se convierten a la tasa de cambio de cierre correspondiente a la fecha del estado de situación financiera más reciente?"	1			
53	1	¿Se revela la identidad de la moneda funcional, así como la razón de utilizar una moneda de presentación diferente en caso que proceda?		1		
54	1	Cuando se haya producido un cambio en la moneda funcional, ya sea de la entidad que informa o de algún negocio significativo en el extranjero, ¿se revela este hecho, así como la razón de dicho cambio?	1			
55	1	Cuando la entidad presente sus estados financieros, u otra información financiera, en una moneda diferente de su moneda funcional y de su moneda de presentación, y no cumple los requerimientos: ¿identifica claramente esta información como complementaria, para distinguirla de la información que cumple con las NIIF?	1			
Totales	14		7	6	1	

VERIFICACION DE RESPUESTAS

0

Número de ítems 14

Ítems aplicables 7

Ítems cumplidos 6

Porcentaje de aplicación 86%

NIC 23
Costos por Préstamos

Objetivo: Prescribir el tratamiento contable de los costos por préstamos.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)

SI

x

NO

MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE

Número de párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
8	1	Bajo el tratamiento de referencia, ¿los costos por préstamos se reconocen como gastos del periodo en que se incurre en ellos, con independencia de los activos a los que fuesen aplicables?		1		
12	1	En la medida que los fondos se hayan tomado prestados específicamente con el propósito de obtener un activo apto, ¿el importe de los costos por intereses susceptibles de capitalización en ese activo se determina según los costos reales incurridos por tales préstamos durante el periodo, menos los rendimientos conseguidos por la colocación de tales fondos?		1		
14	1	¿El importe de los costos por préstamos que la entidad capitaliza durante el periodo excede el total de costo por préstamos en que se han incurrido durante ese mismo periodo?	1			
17	1	¿La capitalización de los costos por intereses como parte del costo de un activo apto si inicia cuando: (a) se haya incurrido en desembolsos con relación al activo; (b) se haya incurrido en costos por préstamos; y (c) se estén llevando a cabo las actividades necesarias para preparar el activo para su uso deseado o para su venta??		1		
20	1	¿La capitalización de los costos por préstamos se suspende durante los periodos en los que se interrumpe el desarrollo de actividades, si éstos se extienden en el tiempo?	1			
22	1	¿La capitalización de los costos por intereses se finaliza cuando se han completado sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo apto para el uso al que va destinado o para su venta?		1		
26	1	¿Los estados financieros deben revelar la siguiente información: (a) el importe de los costos por préstamos capitalizados durante el periodo; y (b) La tasa de capitalización utilizada para determinar el importe de los costos por préstamos susceptibles de capitalización?				El proyecto estuvo listo para la venta en el periodo 2019 así también la deuda vigente con el Scot. Pero no se registra gasto financiero por este rubro.
Totales	7		2	4	1	
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0			
Número de ítems						7
Ítems aplicables						5
Ítems cumplidos						4
Porcentaje de aplicación						80%

NIC 24
Información a Revelar Sobre Partes Relacionadas

Objetivo: Asegurar que los EF de una entidad contengan la información a revelar necesaria para poner de manifiesto la posibilidad de que su situación financiera y resultados del periodo puedan haber visto afectados por la existencia de partes relacionadas, así como por transacciones y saldos pendientes, incluyendo compromisos, con dichas partes.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)				SI	NO	x
MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE						
Número párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
13	1	¿Se revela relaciones entre controladoras y sus subsidiarias?	1			
17	1	¿La entidad revela en los Estados Financieros remuneración total del personal clave de la gerencia y el número de individuos, determinado como el equivalente en una base de medición de jornada completa, que recibe remuneración dentro de esta categoría, mostrando las clases principales de personal clave de la gerencia e incluyendo una descripción de cada clase?	1			
18	1	Con respecto a las transacciones entre partes relacionadas la entidad que presenta sus estados financieros revela la naturaleza de la relación con la parte relacionada, los tipos de transacciones que han tenido lugar así los elementos de las transacciones necesarios para clarificar el significado de las mismas para sus operaciones y suficientes como para permitir que los estados financieros proporcionen información relevante y fiable para la toma de decisiones y a efectos de la rendición de cuentas.	1			
19	1	¿Se presenta la información por separado de acuerdo a la controladora, entidades de control conjunto o influencia significativa sobre la entidad, subsidiarias, asociadas, negocios conjuntos en los que la entidad es un participante en el negocio conjunto, personal clave de la gerencia de la entidad o de su controladora y otras partes relacionadas?	1			
24	1	¿Las partidas de naturaleza similar se revelan de forma agregada excepto cuando la revelación por separado sea necesaria para suministrar información relevante y fiable para la toma de decisiones y a efectos de la rendición de cuentas??	1			
25	1	¿Está la entidad exenta de los requerimientos de información a revelar?	1			
Totales	6		6	0	0	
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0			
Número de ítems						6
Ítems aplicables						0
Ítems cumplidos						0
Porcentaje de aplicación						0%

NIC 26

Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Beneficio por Retiro

Objetivo:

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)

SI

NO

x

MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE

Número párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
13	1	¿Se incluye en la información procedente de un plan de aportaciones definidas un estado de los activos para atender beneficios, así como una descripción de la política de capitalización?	1			
17a	1	El plan de beneficios definido muestra información reseñada en uno de los siguientes apartados: (a) Un estado que muestre: (i) los activos netos para atender beneficios, (ii) el valor actuarial presente de los beneficios prometidos distinguiendo entre los beneficios irrevocables y los que no lo son y (iii) el superávit o déficit resultante	1			
17b	1	El plan de beneficios definido muestra información reseñada en uno de los siguientes apartados: (b) un estado de los activos netos para atender beneficios incluyendo o bien (i) una nota en la que se revele el valor actuarial presente de los beneficios prometidos distinguiendo entre beneficios irrevocables y los que no lo son o (ii) una remisión al informe adjunto del actuario que contenga esta información?	1			
18	1	¿El valor actuarial de los beneficios se basa en los beneficios definidos en virtud del plan?	1			
19	1	¿Revelan los estados financieros la relación existente entre el valor actuarial presente de los beneficios prometidos y los activos netos para atender tales beneficios, así como de la política seguida para la capitalización de los beneficios prometidos?	1			
32	1	¿El plan de beneficios se contabiliza de acuerdo a su valor razonable?	1			
34	1	¿Se incluye en el plan de beneficios (a) un estado de cambios en los activos netos para atender beneficios (b) un resumen de las políticas contables significativas (c) una descripción de plan y del efecto de cualesquiera cambios habidos en el plan durante el periodo?	1			
Totales	7		7	0	0	
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0			
				Número de ítems	9	
				Ítems aplicables	2	
				Ítems cumplidos	0	
				Porcentaje de aplicación	0%	

NIC 27
Estados Financieros Separados

Objetivo: Prescribir los requerimientos de contabilización e información a revelar para inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas cuando una entidad prepara estados financieros separados.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)				SI		NO	x
MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE							
Número de párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones	
10	1	Si la entidad presenta estados financieros separados contabiliza las inversiones, en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, ¿Realiza los siguientes pasos: (a) al costo (b) de acuerdo con la NIIF 9 (c) utilizando método de la participación tal y como se describe en la NIC 28?	1				
12	1	¿Se revela en los Estados Financieros separados del periodo los dividendos procedentes de una subsidiaria, un negocio conjunto o una asociada cuando establezca su derecho a recibirlos?	1				
16a	1	Cuando se elaboran los estados financieros separados de una controladora, que haya optado por no presentar estados financieros consolidados ¿Se revela el hecho de que los estados financieros son estados financieros separados; que se ha utilizado la exención de consolidación; el nombre de la entidad cuyos estados financieros consolidados que cumplen con las NICSP se han elaborado para uso público y la jurisdicción en la que la entidad opera (cuando sea diferente a los de la entidad controladora); y la dirección donde se pueden obtener los estados financieros consolidados?	1				
16b	1	Cuando se elaboren los estados financieros separados de una controladora, que haya optado por no presentar estados financieros consolidados ¿Se revela una lista de las entidades controladas significativas, así como las controladas conjuntamente y asociadas, en la que figure el nombre, la jurisdicción en que operan (si operan en una jurisdicción diferente a la de la controladora), la proporción de participación en la propiedad y, cuando esta participación se dé bajo la forma de acciones, la proporción de los derechos de voto que posea?	1				
16c	1	Cuando se elaboren los estados financieros separados de una controladora, que haya optado por no presentar estados financieros consolidados ¿Se revela una descripción del método utilizado para contabilizar las inversiones incluidas en la lista una lista de apartados?	1				
17a	1	Cuando un participe en una entidad controlada conjuntamente o un inversor en una asociada elabore estados financieros separados ¿Se revela el hecho de que se trata de estados financieros separados, así como las razones por las que se han preparado, en caso de que no fueran requeridos por ley, legislación u otra disposición?	1				
17b	1	Cuando un participe en una entidad controlada conjuntamente o un inversor en una asociada elabore estados financieros separados revela una lista de inversiones significativas en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, incluyendo i- El nombre de participadas ii- el dominio principal donde realizan sus actividades las participadas (y paso donde están constituidas, si fuera diferente) iii- Su proporción de participación mantenida en la propiedad de las participadas (y su proporción en los derechos de voto si fuera diferente?	1				
17c	1	¿Revela descripción del método utilizado para contabilizar las inversiones incluidas en la lista en el apartado?	1				
Totales	8		8	0	0		
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0				
Número de ítems						8	
Ítems aplicables						0	
Ítems cumplidos						0	
Porcentaje de aplicación						0%	

NIC 28
Inversión en Asociadas y Negocios Conjuntos

Objetivo: Prescribir la contabilidad de las inversiones en asociadas y establecer los requerimientos para la aplicación del método de la participación al contabilizar las inversiones en asociadas y negocios conjuntos.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)				SI	x	NO	
MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE							
Número de párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones	
2	1	¿Revela la entidad si cuenta con influencia significativa en otras compañías?			1		
17	1	¿Se contabilizan las inversiones en una entidad asociada por el método de la participación?	1				
22	1	¿Existe interrupción del uso del método de la participación a partir de la fecha en que su inversión deje de ser una asociada o negocio conjunto?	1				
24	1	¿Existe alguna inversión en una asociada que pasara a ser inversión en un negocio conjunto o una en un negocio conjunto a ser una inversión en una asociada que cambiara el método de la participación?	1				
33	1	¿Al aplicar el método de participación, se utiliza los estados financieros disponibles más recientes de la asociada o negocio conjunto?	1				
34	1	¿Existen diferencias en la fecha utilizada por la entidad y la de los estados financieros utilizados para aplicar el método de la participación?	1				
35	1	¿Los estados financieros de la entidad se elaboran aplicando políticas contables uniformes para transacciones y otros eventos que, siendo similares, se haya producido en circunstancias parecidas?	1				
Totales	7		6	0	1		
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0				
Número de ítems							7
Ítems aplicables							1
Ítems cumplidos							0
Porcentaje de aplicación							0%

NIC 29
Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias

Objetivo: Prescribir estándares específicos para las entidades que reporten en la moneda de una economía hiper-inflacionaria, de manera que la información financiera (incluyendo la información financiera consolidada) proporcionada sea significativa

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)		SI	NO	x		
MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE						
Número de párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
8	1	Los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la moneda de una economía hiperinflacionaria, ¿refleja tal hecho en términos de la unidad de medida corriente en la fecha de presentación de los estados financieros.?	1			
9	1	El resultado en la posición monetaria neta ¿Se revela en el estado de rendimiento financiero de forma separada?	1			
13	1	Los activos y las obligaciones vinculadas, mediante acuerdos o convenios, a cambios en los precios, tales como los bonos o préstamos indexados, ¿se ajustan en función del acuerdo o convenio para expresar el saldo pendiente a la fecha de presentación de los estados financieros?	1			
22	1	Una entidad puede adquirir activos mediante un acuerdo que le permita diferir el pago, sin incurrir explícitamente en ningún cargo por intereses. Cuando no se pueda determinar el importe de los intereses, tales activos ¿se re expresan utilizando la fecha de pago y no la de adquisición?	1			
35	1	Los Estados financieros de entidades controladas que informan en monedas de economías hiperinflacionarias ¿Se re expresan, mediante la aplicación de un índice general de precios correspondiente al país en cuya moneda presentan la información, antes de incluirse en los estados financieros consolidados a presentar por la controladora?	1			
38	1	¿Se revela en los Estados Financieros el hecho de que los estados financieros, así como las cifras correspondientes para periodos anteriores, han sido re expresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la unidad monetaria de medida y que, como resultado, están expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de presentación de los estados financieros?	1			
Totales	6		6	0	0	
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0			
Número de ítems						6
Ítems aplicables						0
Ítems cumplidos						0
Porcentaje de aplicación						0%

NIC 32

Instrumentos Financieros: Presentación

Objetivo: Establecer los principios para presentar los instrumentos financieros como pasivos o patrimonio y para compensar activos financieros y pasivos financieros.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)

SI

x

NO

MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE

Número de párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
15	1	¿Todo instrumento financiero se clasifica en su totalidad o en cada una de sus partes integrantes, en el momento de su reconocimiento inicial, como un pasivo financiero, un activo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con la esencia económica del acuerdo contractual y con las definiciones de pasivo financiero, de activo financiero y de instrumento de patrimonio?		1		
26	1	¿Cuándo se tienen instrumentos financieros derivado de a una de las partes el derecho a elegir la forma de liquidación, será un activo o un pasivo financiero, a menos que todas las alternativas de liquidación indiquen que se trata de un instrumento de patrimonio?		1		
33	1	Si la entidad readquiriese sus instrumentos de patrimonio propio, ¿el importe de estos instrumentos ("acciones propias en cartera") se deducen del patrimonio.?	1			
35	1	¿Los intereses, dividendos o distribuciones similares, pérdidas y ganancias relativas a un instrumento financiero o a un componente del mismo, que sea un pasivo financiero, se reconocerán como ingresos o gastos en el resultado del periodo)??		1		
42	1	¿Se compensan activos y pasivos financieros: (a) tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos (b) tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo liquidar el pasivo simultáneamente??	1			
42	1	¿En la contabilización de una transferencia de un activo financiero que no cumpla las condiciones para darlo de baja en cuentas, la entidad no compensa el activo transferido con el pasivo asociado?	1			
Totales	6		3	3	0	
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0			
Número de ítems						6
Ítems aplicables						3
Ítems cumplidos						3
Porcentaje de aplicación						100%

NIC 33
Ganancias por Acción

Objetivo: Establecer los principios para la determinación y presentación de la cifra de ganancias por acción de las entidades

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)

	SI		NO	x
--	----	--	----	---

MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE

Número de párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
10	1	¿Se calcula la ganancia por acción básicas calculando el resultado del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio de la controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo?	1			
12	1	¿Son los importes recogidos en el resultado del periodo de las actividades continuadas atribuibles a la controladora y el resultado del periodo atribuible a la controladora, ajustados por los importes después de impuestos de los dividendos preferentes, las diferencias que resulten de la cancelación de acciones preferentes, y otros efectos similares provocados por las acciones preferentes clasificadas patrimonio?	1			
26	1	¿Se ajusta el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo y durante todos los periodos para los que se informa, ajustando por los hechos?	1			
30	1	¿Se calcula la ganancia por acción diluidas calculando el resultado del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio de la controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo?	1			
41	1	¿Existen acciones ordinarias potenciales tratadas como delusivas?	1			
58	1	La entidad ha suscrito contrato que pueda ser liquidado en acciones ordinarias o en efectivo, a elección de la entidad.	1			
68	1	¿Presenta información acerca de una operación discontinuada que implique que deba revelar los importes por acción básico y diluidos correspondientes a dicha actividad, ya sea en el estado del resultado integral o en las notas?	1			
69	1	Presenta la entidad las ganancias por acción básicas y diluidas, aún en el caso de que los importes fueran negativos (¿es decir, que se trate de una pérdida por acción?	1			
70a	1	Revela la entidad Los importes empleados como numeradores en el cálculo de las ganancias por acción básicas y diluidas, y una conciliación de dichos importes con el resultado del periodo atribuible a la controladora durante el periodo. ¿La conciliación incluirá el efecto individual de cada clase de instrumentos que afecte a las ganancias por acción?	1			
70b	1	Revela la entidad el promedio ponderado del número de acciones ordinarias utilizadas en el denominador para el cálculo de las ganancias por acción básicas y diluidas, y una conciliación de los denominadores entre sí. ¿La conciliación incluirá el efecto individual de cada clase de instrumentos que afecte a las ganancias por acción?	1			
70c	1	Revela la entidad los instrumentos (incluyendo las acciones de emisión condicionada) que podrían potencialmente diluir las ganancias por acción básicas en el futuro, pero que no han sido incluidos en el cálculo de las ganancias por acción diluidas porque tienen efectos antidilusivos en el periodo o periodos sobre los que se informa.	1			
73	1	¿Revela la entidad además de las ganancias por acción básicas y diluidas, importes por acción utilizando algún componente del estado del resultado integral distinto del requerido por esta Norma, dichos importes se calcularán utilizando el promedio ponderado de acciones ordinarias determinado de acuerdo con esta Norma?	1			
Totales	16		16	0	0	

VERIFICACION DE RESPUESTAS

	0			
Número de ítems	16			
Ítems aplicables	0			
Ítems cumplidos	0			
Porcentaje de aplicación	0%			

NIC 33
Información Financiera Intermedia

Objetivo: Establecer el contenido mínimo de la información financiera intermedia así como prescribir los criterios para el reconocimiento para el reconocimiento y la medición que deben ser seguidos.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X) SI NO x

MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE

Número de párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
8	1	¿Se cumple con el juego completo de estados financieros?	1			
9	1	¿Al presentar estados financieros completo en su información financiera intermedia, se cumple con las exigencias de la NIC 1?	1			
10	1	¿Se cumple con la estructura de grupos de cuentas presentados en los estados financieros anuales?	1			
16Ab	1	¿Se revela en los estados financieros intermedios Comentarios explicativos acerca de la estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones del periodo intermedio?	1			
16Ac	1	¿Se revela en los estados financieros intermedios La naturaleza e importe de las partidas, ya afecten a los activos, pasivos, patrimonio, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia?	1			
16Ad	1	¿Se revela en los estados financieros intermedios La naturaleza e importe de cambios en estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores al ejercicio financiero corriente o cambios en estimaciones de importes presentados en ejercicios financieros anteriores?	1			
16Ae	1	¿Se revela en los estados financieros intermedios Emisiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de la deuda o del capital de la entidad?	1			
16Af	1	¿Se revela en los estados financieros intermedios Dividendos pagados (ya sea en términos agregados o por acción), separando los correspondientes a las acciones ordinarias y a otros tipos de acciones?	1			
17	1	¿Se cumple con esta norma en los diferentes aspectos para la presentación de los estados financieros intermedio?	1			
20a	1	Incluyen los estados financieros (ya sean condensados o completos) para los periodos de la forma siguiente: ¿Estado de situación financiera al final del periodo intermedio corriente y un estado comparativo de la situación financiera al final del periodo contable inmediatamente anterior?	1			
20c	1	Incluyen los estados financieros (ya sean condensados o completos) para los periodos de la forma siguiente: ¿Un estado de los cambios en el patrimonio, acumulado para todo el periodo contable hasta la fecha, junto con un estado comparativo del mismo periodo de tiempo referido al periodo contable anual precedente?	1			
20d	1	Incluyen los estados financieros (ya sean condensados o completos) para los periodos de la forma siguiente: Un estado de flujos de efectivo acumulado para todo el periodo contable hasta la fecha, junto con un estado comparativo del mismo periodo de tiempo referido al periodo contable anual precedente.	1			
23	1	¿Se evalúa la importancia relativa en relación a los datos financieros del periodo intermedio en cuestión?	1			
26	1	¿Existe alguna estimación a una partida modificada de forma significativa durante el periodo intermedio que sea objeto de información específica?	1			
28	1	¿Se aplican las mismas políticas contables para los estados financieros intermedio como para los anuales?	1			
37	1	¿Existen ingresos de actividades ordinarias que se reciben estacional, cíclica u ocasionalmente dentro de un periodo anual que fuesen diferidos?	1			
43	1	¿Se refleja algún cambio en una política contable, distinto de aquellos cuyo régimen transitorio haya sido especificado por una nueva NIIF?	1			
Totales	27		27	0	0	

VERIFICACION DE RESPUESTAS

0

Número de ítems 27

Ítems aplicables 0

Ítems cumplidos 0

Porcentaje de aplicación 0%

NIC 36

Deterioro del Valor de Activos

Objetivo: establecer los procedimientos que una entidad aplicará para asegurarse de que sus activos están contabilizados por un importe que no sea superior a su importe recuperable.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)				SI	NO	X
MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE						
Número párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
9	1	¿La entidad evalúa, en cada fecha de presentación, si existe algún indicio de deterioro del valor de sus activos? ¿Si se detectase algún indicio, la entidad estima el importe recuperable del activo?	1			
10a	1	¿Independientemente de cualquier indicio de deterioro del valor la entidad también comprueba anualmente si un activo intangible con una vida útil indefinida o si un activo intangible que no está todavía disponible para el uso ha experimentado deterioro del valor comparando su importe en libros con su importe recuperable?	1			
12	1	"La entidad considera los indicios que indica la norma que pueda haber deteriorado el valor de un activo?"	1			
39a	1	Se incluye en las estimaciones de los flujos de efectivo futuros lo siguiente: proyecciones de entradas de efectivo procedentes de la utilización continuada del activo;	1			
44	1	¿Se estiman los flujos futuros, para el activo, teniendo en cuenta su estado actual?	1			
55	1	¿Se utiliza la tasa de descuento antes de impuestos que reflejen las evaluaciones actuales del mercado correspondiente?	1			
59	1	¿Se reduce el importe en libros de un activo hasta que alcance su importe recuperable si, y solo si, este importe recuperable es inferior al importe en libros?	1			
60	1	¿Se reconoce la pérdida por deterioro del valor inmediatamente en el resultado del periodo?	1			
66	1	¿Se estima el indicio de deterioro del valor de un activo de acuerdo al activo individualmente considerado?	1			
70	1	¿Existe un mercado activo para los productos elaborados por un activo o un grupo de activos, uno u otros se identificarán como una unidad generadora de efectivo, incluso si alguno o todos los productos elaborados se utilizasen internamente?	1			
72	1	¿La entidad revela los criterios desarrollados por la entidad para distinguir los activos no generadores de efectivo de un perdido a otro?	1			
84	1	¿Existe alguna plusvalía adquirida en una combinación de negocios que no pudiera completarse antes del cierre del periodo anual?	1			
87	1	¿La entidad ha reorganizado su estructura de información de tal forma que cambiase la composición de una o más unidades generadoras de efectivo a las que se haya distribuido la plusvalía, se redistribuirá el importe de la misma entre las unidades afectadas?	1			
99a	1	Existe un cálculo detallado reciente efectuados en periodos anteriores del importe recuperable de una unidad generadora de efectivo a la que se ha distribuido la plusvalía, que pudiera ser utilizado para el cálculo del periodo corriente de acuerdo al siguiente criterio: los activos y pasivos que componen esa unidad no han cambiado significativamente desde el cálculo del importe recuperable más reciente;	1			
102	1	¿Al determinar si una unidad generadora de efectivo ha deteriorado su valor, la entidad identifica todos los activos comunes que se relacionan con dicha unidad?	1			
110	1	La entidad evaluará, al final de cada periodo sobre el que se informa, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro del valor reconocida, en periodos anteriores, para un activo distinto de la plusvalía, ya no existe o podría haber disminuido.	1			
119	1	¿Se reconoce la pérdida por deterioro del valor del activo distinto de la plusvalía inmediatamente en el resultado del periodo?	1			
122	1	¿Se distribuye entre los activos de esa unidad el importe de la reversión de una pérdida por deterioro del valor de una unidad generadora de efectivo?	1			
126a	1	La entidad revela: El importe de las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en el resultado del periodo, así como la partida o partidas del estado del resultado integral [Referencia: ¿párrafos 82 a 96, NIC 1] en las que tales pérdidas por deterioro del valor estén incluidas?	1			
126b	1	La entidad revela: ¿El importe de las reversiones de pérdidas por deterioro del valor reconocidas en el resultado del periodo, así como la partida o partidas del estado del resultado integral en que tales reversiones estén incluidas?	1			
126c	1	La entidad revela: ¿El importe de las pérdidas por deterioro del valor de activos revaluados reconocidas directamente en otro resultado integral durante el periodo?	1			
126d	1	La entidad revela: ¿El importe de las reversiones de pérdidas por deterioro del valor de activos revaluados reconocido en otro resultado integral durante el periodo?	1			
Totales	31		31	0	0	
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0			
Número de ítems						31
Ítems aplicables						0
Ítems cumplidos						0
Porcentaje de aplicación						0%

NIC 37

Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes

Objetivo: asegurar que se utilicen las bases apropiadas para el reconocimiento y la medición de las provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes, así como que se revele la información complementaria suficiente, por medio de las notas, como para permitir a los usuarios comprender la naturaleza, calendario de vencimiento e importes de las anteriores partidas.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)

SI NO x

MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE

Número párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
14a	1	¿Se reconoce una provisión cuando una entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado?	1			
14b	1	¿Se reconoce una provisión cuando es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación?	1			
14c	1	¿Se reconoce una provisión cuando puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación?	1			
42	1	¿Para llegar a la mejor estimación de una provisión se tienen en cuenta los riesgos e incertidumbres que inevitablemente rodean a muchos sucesos y circunstancias?	1			
45	1	Cuando resulte importante el efecto temporal sobre el valor del dinero, el importe de la provisión ¿se calcula usando el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para cancelar la obligación?	1			
47	1	¿Se considera la tasa de descuento antes de impuestos?	1			
48	1	Los sucesos futuros, que puedan afectar a la cuantía necesaria para liquidar una obligación ¿se reflejan en el importe de la provisión, siempre que haya una evidencia objetiva suficiente de que tales hechos van a ocurrir?	1			
51	1	¿Las ganancias esperadas por la disposición de activos no son tenidas en cuenta al evaluar el importe de la provisión?	1			
53	1	En el caso de que la entidad espere que una parte o la totalidad del desembolso necesario para liquidar la provisión le sea reembolsado por un tercero, ¿tal reembolso es objeto de reconocimiento cuando, y solo cuando, sea prácticamente segura su recepción si la entidad cancela la obligación objeto de la provisión?	1			
54	1	¿En el estado de rendimiento financiero, el gasto relacionado con la provisión se presenta por el neto después de descontar el importe reconocido para el reembolso??	1			
59	1	¿Las provisiones se revisan en cada fecha de presentación, y deben ajustarse, en su caso, para reflejar la mejor estimación existente en ese momento?	1			
59	1	Si ya no es probable que, para liquidar la obligación, se vaya a requerir de un flujo de salida de recursos que incorporen beneficios económicos o un potencial de servicio, ¿se reversa la provisión?	1			
61	1	¿Las provisiones son utilizadas solo para afrontar los desembolsos para los cuales fueron originalmente reconocidas?	1			
63	1	¿La entidad reconoce provisiones por resultados negativos netos futuros derivados de las operaciones?	1			
66	1	¿Si la entidad tiene un contrato de carácter oneroso, las obligaciones presentes bajo tal contrato se reconocen y miden como provisiones?	1			
72	1	¿Se reconoce una provisión por costos de reestructuración?	1			
80	1	¿La provisión por reestructuración incluye solo los desembolsos que surjan directamente de la reestructuración, que son aquellos que de forma simultánea están: (a) necesariamente impuestos por la reestructuración; y (b) no asociados con las actividades que continúan en la entidad?"	1			
86	1	Salvo que la posibilidad de que vaya a existir un flujo de salida de recursos para liquidar una obligación sea remota, ¿la entidad presenta, para cada clase de pasivo contingente en la fecha de presentación, una breve descripción de la naturaleza del pasivo contingente?	1			
89	1	Cuando es probable que exista un flujo de entrada de beneficios económicos ¿la entidad presenta una breve descripción de la naturaleza de los activos contingentes en la fecha de presentación y, cuando sea factible, una estimación de su efecto financiero?	1			
Totales	21		21	0	0	

VERIFICACION DE RESPUESTAS

0

Número de ítems 21

Ítems aplicables 0

Ítems cumplidos 0

Porcentaje de aplicación 0%

NIC 38

Activos intangibles

Objetivo: Establecer el tratamiento contable de los activos intangibles que no estén contemplados específicamente en otra Norma.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)

SI

NO

x

MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE

Número de párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
21	1	¿Un activo intangible se reconoce sí, y solo si: (a) es probable que los beneficios económicos o potencial de servicio futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la entidad; y (b) el valor razonable o el costo del activo puede ser medidos de forma fiable?	1			
54	1	¿No se reconocen activos intangibles surgidos de la investigación (o de la fase de investigación en proyectos internos)?	1			
68a	1	Existe algún desembolso sobre una partida intangible que deba reconocerse como un gasto cuando se incurra en ellos a no ser que: formen parte del costo de un activo intangible que cumpla con los criterios de reconocimiento (véanse los párrafos 18 a 67); o	1			
68b	1	Existe algún desembolso sobre una partida intangible que deba reconocerse como un gasto cuando se incurra en ellos a no ser que: la partida sea adquirida en una combinación de negocios, y no pueda ser reconocida como un activo intangible.	1			
72	1	Si un activo intangible se contabiliza según el modelo de revaluación, ¿todos los demás activos pertenecientes a la misma clase también se contabilizarán utilizando el mismo modelo, a menos que no exista un mercado activo para esa clase de activos?	1			
74	1	¿Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible se registrará por su costo menos la amortización acumulada y el importe de las pérdidas por deterioro del valor?	1			
85	1	Si el importe en libros de un activo intangible se incrementa como consecuencia de una revaluación, ¿dicho aumento se reconocerá en otro resultado integral y acumulado en el patrimonio en una cuenta de superávit de revaluación.?	1			
86	1	Si el importe en libros de un activo intangible se reduce como consecuencia de una revaluación, ¿dicha disminución se reconocerá en el resultado del periodo?	1			
88	1	¿La entidad evalúa si la vida útil de un activo intangible es finita o indefinida y, si es finita, evalúa la duración o el número de unidades productivas u otras similares que constituyan su vida útil??	1			
97	1	¿El importe depreciable de un activo intangible con una vida útil finita, se distribuye sobre una base sistemática a lo largo de su vida útil??	1			
104	1	¿El periodo y método de amortización utilizado para un activo intangible con vida útil finita se revisarán, como mínimo, a cada fecha de presentación?	1			
113	1	La pérdida o ganancia surgida por la baja de un activo intangible se determina como la diferencia entre el importe neto obtenido por su disposición, si lo hubiera, y el importe en libros del activo. ¿Se reconoce en el resultado cuando se dé de baja el activo?	1			
119	1	¿La entidad revela información sobre los activos intangibles que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor?	1			
122a	1	¿La entidad revela en el caso de un activo intangible evaluado como con vida útil indefinida, el importe en libros de dicho activo y las razones sobre las que se apoya la evaluación de una vida útil indefinida, describiendo el factor o los factores que han jugado un papel significativo al determinar que el activo tiene una vida útil indefinida??	1			
122b	1	¿La entidad revela una descripción, el importe en libros y el periodo restante de amortización de cualquier activo intangible individual que sea significativo en los estados financieros de la entidad??	1			
122c	1	¿La entidad revela para los activos intangibles adquiridos mediante una subvención del gobierno y reconocidos inicialmente por su valor razonable (véase el párrafo 44): (i) el valor razonable por el que se han registrado inicialmente tales activos; (ii) su importe en libros; y (iii) si la medición posterior al reconocimiento se realiza utilizando el modelo del costo o el modelo de revaluación?	1			
122d	1	¿La entidad revela la existencia y el importe en libros de los activos intangibles cuya titularidad tiene alguna restricción, así como el importe en libros de los activos intangibles que sirven como garantías de deudas??	1			
122e	1	¿La entidad revela el importe de los compromisos contractuales para la adquisición de activos intangibles?	1			
124a	1	Si los activos intangibles se contabilizan por sus importes revaluados, ¿La entidad revela para cada clase de activos intangibles: (i) la fecha efectiva de la revaluación; (ii) el importe en libros de los activos intangibles revaluados; y (iii) el importe en libros que se habría reconocido si los activos intangibles se hubieran medido posteriormente al reconocimiento utilizando el modelo del costo?"	1			
126	1	¿La entidad revela el importe agregado de los desembolsos por investigación y desarrollo reconocidos como gastos durante el periodo?	1			
Totales	25		25	0	0	

VERIFICACION DE RESPUESTAS

0

Número de ítems 25

Ítems aplicables 0

Ítems cumplidos 0

Porcentaje de aplicación 0%

NIC 39

Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición

Objetivo: Establecer los principio de reconocimiento y valoración de los instrumentos financieros.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)				SI		NO	x
MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE							
Número de párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones	
78	1	¿Existen en la entidad partidas cubiertas ya sean activos o pasivos reconocidos, compromisos en firme no reconocido, una transacción prevista altamente probable o una inversión neta en un negocio en el extranjero?	1				
82	1	¿Se designa como partida cubierta (a) por los riesgos asociados con las monedas extranjeras, (b) en su totalidad por todos los riesgos que soporte, debido a la dificultad de aislar y medir de manera adecuada los cambios en los flujos de efectivo o en el valor razonable atribuible a riesgos específicos distintos de los relacionados con las monedas extranjeras?	1				
86a	1	¿Existe relación de cobertura del valor razonable?	1				
86b	1	¿Existe relación de cobertura del flujo de efectivo?	1				
86c	1	¿Existe relación de cobertura de acuerdo a la NIC 21?	1				
88a	1	Cumple con: ¿Al inicio de la cobertura, existe una designación y una documentación formales de la relación de cobertura y del objetivo y estrategia de gestión del riesgo de la entidad para emprender la cobertura?	1				
88b	1	Cumple con: ¿Se espera que la cobertura sea altamente eficaz en la consecución de la compensación de los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto, de manera congruente con la estrategia de gestión del riesgo para tal relación de cobertura en particular que se haya documentado inicialmente?"	1				
88c	1	Se cumple con: ¿Para las coberturas del flujo de efectivo, la transacción prevista que es objeto de la cobertura, deberá ser altamente probable y presentar además una exposición a las variaciones en los flujos de efectivo que podrían, a la postre, afectar los resultados?	1				
88d	1	Cumple con: ¿La eficacia de la cobertura puede medirse con fiabilidad, es decir, el valor razonable o los flujos de efectivo de la partida cubierta que son atribuibles al riesgo cubierto y el valor razonable del instrumento de cobertura pueden medirse con fiabilidad?	1				
88e	1	Cumple con: ¿La cobertura se evalúa en un contexto de negocio en marcha y realmente se puede concluir que ha sido altamente eficaz a lo largo de todos los períodos para los cuales ha sido designada?	1				
89a	1	Se contabiliza la cobertura del valor razonable de la siguiente manera: ¿la ganancia o pérdida procedente de volver a medir el instrumento de cobertura al valor razonable (en el caso de un derivado que sea instrumento de cobertura) o del componente de moneda extranjera medido de acuerdo con la NIC 21 se reconocerá en el resultado del período?	1				
91	1	¿Existen instrumentos de cobertura expirados, vencidos, resuelto o ejercido que implique interrumpir de forma prospectiva la contabilidad de coberturas específicas de acuerdo al párrafo 89?	1				
95	1	¿Existen coberturas del flujo de efectivo que cumpla, durante el periodo, las condiciones establecidas en el párrafo 88?	1				
Totales	15		15	0	0		
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0				
Número de ítems							15
Ítems aplicables							0
Ítems cumplidos							0
Porcentaje de aplicación							0%

NIC 40
Propiedades de Inversión

Objetivo: Prescribir el tratamiento contable de las propiedades de inversión y las exigencias de revelación de información correspondientes						
La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)				SI	NO	X
MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE						
Número de párrafo	Número de pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
16	1	¿Las propiedades de inversión se reconocen como un activo cuando, y solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros o potencial de servicio que están asociados con las propiedades de inversión fluyan hacia la entidad?	1			
16	1	¿Las propiedades de inversión se reconocen como un activo cuando, y solo cuando el costo o el valor razonable de las propiedades de inversión pueda ser medido en forma fiable?	1			
20	1	¿Una propiedad de inversión se mide inicialmente a su costo (Los costos de transacción deben incluirse en la medición inicial)?	1			
25	1	El costo inicial del derecho sobre una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento financiero y clasificado como propiedad de inversión, el activo ¿se reconoce por el menor importe entre el valor razonable de la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento.?	1			
32	1	¿La entidad elegirá como política contable el modelo del valor razonable, o el modelo del costo y aplica esa política a todas sus propiedades de inversión?	1			
33	1	¿Si la entidad utiliza el modelo de valor razonable, mide todas sus propiedades de inversión al valor razonable?	1			
35	1	¿Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de una propiedad de inversión se incluyen en el resultado del periodo en que surgen??	1			
53	1	¿Si la entidad determina que el valor razonable de una propiedad de inversión no se puede establecer con fiabilidad de una forma continuada, la entidad mide dicha propiedad de inversión aplicando el modelo del costo?	1			
56	1	Si la una entidad que escoge el modelo del costo, ¿mide todas sus propiedades de inversión según los requerimientos de la NIC 16 para ese modelo?	1			
57a	1	¿Se realizan transferencias a, o de, propiedad de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por el inicio de la ocupación por parte del propietario, en el caso de una transferencia de propiedades de inversión a una instalación ocupada por el dueño?	1			
57b	1	¿Se realizan transferencias a, o de, propiedad de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por el inicio de un desarrollo con intención de venta, para una transferencia de propiedades de inversión a inventarios?	1			
57c	1	¿Se realizan transferencias a, o de, propiedad de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por el fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una propiedad de inversión?	1			
63	1	En caso de una transferencia de un elemento desde inventarios a propiedades de inversión para contabilizarlo por su valor razonable, ¿cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se reconoce en el resultado?	1			
65	1	Cuando la entidad termine la construcción o desarrollo de una propiedad de inversión construida por la propia entidad, que vaya a ser contabilizada por su valor razonable, ¿cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior, se reconoce en el resultado?	1			
66	1	Las propiedades de inversión se dan de baja (eliminada del estado de situación financiera) cuando se dispone de ella o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos futuros o un potencial de servicio por su disposición.?	1			
69	1	¿La pérdida o ganancia resultante del retiro o disposición de una propiedad de inversión se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconoce en el resultado del periodo en que tenga lugar el retiro o la disposición?	1			
72	1	¿Las compensaciones de terceros por causa de propiedades de inversión que hayan deteriorado su valor, se hayan perdido o abandonado, se reconocen en el resultado del periodo cuando dichas compensaciones sean exigibles?	1			
75a	1	¿La entidad revela en Estados Financieros si aplica el modelo del valor razonable o el modelo del costo?	1			
75b	1	¿La entidad revela en Estados Financieros cuando aplique el modelo del valor razonable, si, y en qué circunstancias se clasifican y contabilizan como propiedades de inversión los derechos sobre propiedades mantenidas en régimen de arrendamiento operativo?	1			
75c	1	¿La entidad revela en Estados Financieros cuando la clasificación resulte difícil los criterios desarrollados por la entidad para distinguir las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por el dueño y de las propiedades que se tienen para vender en el curso normal de las actividades del negocio?	1			
Totales	33		33	0	0	
VERIFICACION DE RESPUESTAS			0			
Número de ítems						33
Ítems aplicables						0
Ítems cumplidos						0
Porcentaje de aplicación						0%

NIC 41

Agricultura

Objetivo: Establecer el tratamiento contable y la información a revelar de la actividad agrícola.

La norma es aplicable en la entidad (MARQUE CON X)

SI

NO

X

MARQUE CON 1 LA OPCION QUE CORRESPONDE ENTRE N/A-CUMPLE-NO CUMPLE

Número de párrafo	Número pregunta	Requisito de la Norma	N/A	Cumple	No cumple	Observaciones
10	1	¿La entidad reconoce un activo biológico o un producto agrícola cuando, y solo cuando: (a) la entidad controle el activo como resultado de sucesos pasados; (b) sea probable que la entidad reciba beneficios económicos o potenciales servicios futuros asociados con el activo; y (c) el valor razonable o el costo del activo puedan ser medidos de forma fiable?	1			
12	1	¿Un activo biológico se mide en el momento inicial de su reconocimiento inicial y en cada fecha de presentación, a su valor razonable menos los costos de venta?	1			
13	1	¿El producto agrícola cosechado que proceda de activos biológicos de una entidad se mide a su valor razonable menos los costos de venta en el momento de la cosecha o recolección?	1			
26	1	Las ganancias o pérdidas que surjan entre el reconocimiento inicial de un activo biológico al valor razonable menos los costos de venta, y un cambio en el valor razonable menos los costos de venta de un activo biológico, serán incluidas en los resultados (ahorro o desahorro) del periodo en que aparezcan.	1			
28	1	¿Una ganancia o pérdida surgida en el reconocimiento inicial de un producto agrícola al valor razonable menos los costos de venta, se incluye en los resultados (ahorro o desahorro) del periodo en que aparezca?	1			
34	1	¿Existen subvenciones de gobierno?	1			
40	1	¿La entidad revela la ganancia o pérdida acumulada surgida durante el periodo corriente entre el reconocimiento inicial de los activos biológicos y productos agrícolas, así como por los cambios en el valor razonable menos los costos de venta de los activos biológicos?	1			
41	1	¿Presenta descripción de cada grupo de activos biológicos??	1			
50	1	¿La entidad presenta una conciliación de los cambios en el importe en libros de los activos biológicos entre el comienzo y el final del periodo corriente?	1			
55	1	Si durante el periodo corriente, una entidad mide los activos biológicos por su costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas, ¿La entidad revela cualquier ganancia o pérdida reconocida por causa de la disposición de tales activos biológicos y, en la conciliación, reverá por separado las cuantías relacionadas con esos activos biológicos?	1			
56	1	“Si el valor razonable de un activo biológico, medido previamente por su costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas puede llegar a ser medido de forma fiable durante el periodo corriente, la entidad revelará para dichos activos biológicos: (a) una descripción de los activos biológicos; (b) una explicación de las razones por las que el valor razonable ha pasado a ser medido con fiabilidad; ¿y (c) el efecto del cambio?	1			
57	1	¿Revela la entidad: (a) la naturaleza y alcance de las subvenciones del gobierno reconocidas [Referencia: párrafos 34 a 38] en los estados financieros; (b) las condiciones no cumplidas y otras contingencias anexas a las subvenciones del gobierno; y (c) los decrementos significativos esperados en el nivel de las subvenciones del gobierno?	1			
Totales	15		15	0	0	

VERIFICACION DE RESPUESTAS

0

Número de ítems 15

Ítems aplicables 0

Ítems cumplidos 0

Porcentaje de aplicación 0%

Anexo 7: Correo

Buen día estimado Don Ronny, espero se encuentre muy bien, le comento que esto funciona de la siguiente manera:

Cuando se registra la venta del contrato se usan las siguientes cuentas:

Suscripciones por cobrar	100,000.00	
Opciones de venta suscritas		100,000.00

Cuando se hacen abonos son las siguientes:

Adelanto de clientes por aplicar	100,000.00	
Suscripciones por cobrar		100,000.00
Opciones de venta suscritas	100,000.00	
Depositos en garantía clientes		100,000.00

Y cuando se hace la venta como tal (formalización):

Depositos en garantía clientes	xxxxxxx	
Ventas		xxxxxxx
Costo de ventas	xxxxxxx	
Inventario		xxxxxxx
Gastos de ventas	xxxxxxx	
Gastos Preoperativos		xxxxxxx

Quedo a sus ordenes en torno al tema.

Saludos cordiales.

Sergio Rodríguez Fallas

Analista Financiero.

Anexo 8: MEIC, Lista de Proyectos Autorizados



Inicio | Enlaces de interés | Mapa de sitio | A- A A+



DAC- CNC- Trámites y servicios- Educación al consumidor- Estudios- Noticias- Contáctenos-

Inicio y cumplimiento de requisitos de registro de empresas y autorización de proyectos

Lista de proyectos inmobiliarios a plazo autorizados:

Puede también descargar la lista [aquí](#)

Mostrar: 50 registros

Buscar: inversiones tempi

Nombre Comercial del proyecto	Empresa Desarrolladora	Empresa Vendedora	Cedula jurídica
Urban Escalante	INVERSIONES TEMPILAQ, S.A		3-101-446908