

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL
DE LAS AMÉRICAS**

**ESCUELA DE CIENCIAS ECONÓMICAS
CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA**

**Análisis de los estados financieros de la Compañía
Inmobiliaria MGK S.A para el período 2017 y su aplicación
de acuerdo con Normas Internacionales de Contabilidad;
NIC 1, NIC 16, NIC 8, NIC 36**

NOMBRE DEL AUTOR

Ericka Jiménez Bermúdez

SAN JOSÉ, ABRIL 2018

Dedicatoria de Tesis

A Dios por todas las bendiciones que he recibido de él, por el regalo de la vida, la salud, el conocimiento, la paciencia, pero principalmente por la segunda oportunidad que me brindó para poder alcanzar este sueño.

A mi familia por todo el apoyo que me dieron durante todos estos años de estudio por estar siempre a mi lado de manera incondicional, como siempre lo han hecho, pero más en un momento como éste, que es uno de los más importantes de mi vida.

A mis profesores; por instruirme durante todo este camino brindándome sus mejores conocimientos y consejos profesionales

A mis compañeros; con quienes de manera conjunta hemos trabajado por el logro de un mismo fin, ser profesionales.

Y a todas aquellas personas que, de alguna forma u otra, han colaborado para que yo haya terminado mis estudios y con ello cerrar este ciclo tan importante en mi vida.

Resumen Ejecutivo

El presente proyecto tiene como finalidad analizar los estados financieros de la Inmobiliaria MGK S.A para el período 2017, y su aplicación de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad basados en aspectos relevantes de la NIC 1, NIC 16, NIC 8 y la NIC 36.

Para llevar a cabo el estudio se analizó varios aspectos de la compañía como su estructura contable, el proceso de elaboración de estados financieros y las políticas y procedimientos contables con los que la compañía registra sus transacciones económicas.

La Compañía Inmobiliaria MGK S.A tiene alrededor de 20 años en el país y surgió a partir de la idea de cinco socios costarricenses quienes querían brindar opciones habitacionales a la sociedad, el giro de negocio de la compañía es el desarrollo y venta de proyectos inmobiliarios.

Mediante el análisis realizado se logró identificar que la compañía no elabora sus estados financieros bajo los lineamientos de las Normas Internacionales de Contabilidad, el implementar y adoptar este marco de referencia, le permite a la organización contar con información fiable, comprensible y comparable para la adecuada toma de decisiones.

Se desarrolló un análisis de los estados financieros para conocer su estructura e identificar las políticas y procedimientos aplicados por la compañía, adicionalmente se aplicó un cuestionario a empleados del área financiera y contable, con el fin de obtener información relevante sobre los reportes financieros preparados por la compañía, así como aspectos de control internos basados en el elemento ambiente de control principalmente.

Una vez obtenidos los resultados del cuestionario, se concluyó sobre los siguientes puntos:

De acuerdo con el análisis de los instrumentos aplicados para la recolección de datos durante la investigación, se observó que la empresa inmobiliaria MGK S.A no prepara sus estados financieros basada en los lineamientos de las Normas Internacionales de Contabilidad.

Se determinó que la empresa registra sus transacciones bajo una estructura contable que no es la más adecuada, ya que no refleja la realidad financiera de la compañía, la estructura no se encuentra alineada a la normativa vigente en cuanto al registro de su propiedad planta y equipo.

Con respecto a las políticas contables utilizadas en el registro, revelación y presentación de la información contable en los estados financieros se determinó que la inmobiliaria no cuenta con procedimientos definidos por escrito que establezcan cómo deben realizarse los procesos por parte de los funcionarios

Durante el desarrollo de la investigación se identificó que la empresa no cuenta con un sistema de centro de costos, para asignar los costos de forma unitaria, por el contrario, utilizan un costo global que al aplicarse a los proyectos inmobiliarios se diluye en el valor total de la venta realizada.

Durante el análisis efectuado no fue posible estimar el gasto por depreciación de los activos, debido a la forma operativa en la que se hizo el registro inicial de estos.

De acuerdo con las conclusiones obtenidas producto de la investigación, se realiza una propuesta enfocada en varios aspectos con los cuales la entidad pueda llevar a cabo el proceso de aplicación de los lineamientos de las Normas Internacionales de Contabilidad, dicha propuesta está conformada por los siguientes puntos:

Presentación de un juego completo de estados financieros con las respectivas notas explicativas según la NIC 1

Controles físicos y financieros sobre la cuenta de activo fijo de la Compañía, registro del gasto por la depreciación y el deterioro de los activos.

Reestructuración del catálogo contable actual, desarrollo de una manual contable de cuentas y políticas contables generales.

Incorporación de un Departamento de Auditoría Interna

Implementación de un sistema de información contable que permita manejar centros de costos

Contenido

CAPÍTULO I	13
INTRODUCCIÓN	13
Planteamiento del Problema de Investigación	13
Objetivos de la investigación	14
Objetivo general	14
Objetivos específicos	14
Justificación de la investigación	15
Antecedentes de la investigación	16
Proyecciones de la investigación	22
CAPÍTULO II	23
MARCO TEÓRICO	23
Contabilidad	23
Tipos de Usuarios de la Contabilidad	23
Usuarios externos	24
Usuarios Internos	24
Tipos de Contabilidad	24
Contabilidad financiera	25
Contabilidad fiscal	25
Contabilidad administrativa	25
Postulados básicos de la información financiera	26
Sustancia económica	26
Entidad	27
Negocio en Marcha	27
Base de Devengo	27
Dualidad económica	28
Consistencia	28
Características cualitativas de la información financiera	29
Confiabilidad	29
Relevancia	30

Comprensibilidad	30
Comparabilidad	30
Elementos básicos de los estados financieros	31
Activo	31
Pasivo	32
Patrimonio	32
Ingresos	33
Gastos	33
Costo	34
Utilidad	34
Pérdida	34
Estados financieros	34
Estado de Situación Financiera o balance general	35
Estado de Resultados Integral	36
Estado de Flujos de Efectivo	36
Estado de cambios en el Patrimonio	37
Notas a los estados financieros	37
Transacción	38
Partida Doble	38
Regla del cargo y el abono	39
Catálogo de Cuentas	39
Política Contable	40
Manuales Contables	40
Activo Corriente	40
Activo no corriente	41
Depreciación de activos fijos	41
Importe depreciable	42
Importe en Libros	42
Vida Útil	42
Valor Residual	43
Métodos de depreciación	43
Depreciación en línea recta	43
Depreciación por Unidades producidas	44

Método del doble saldo decreciente	44
Método de la suma de dígitos	45
Inventarios	45
Marco de referencia de información financiera aplicable	46
Normas Internacionales de Información Financiera	46
Norma Internacional de Contabilidad NIC 1: Presentación de Estados Financieros	47
Norma Internacional de Contabilidad NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo	47
Alcance	48
Norma Internacional de Contabilidad NIC 17 Arrendamientos	49
Norma Internacional de Contabilidad NIC 36 Deterioro del valor de los Activos	49
Norma Internacional de Contabilidad NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores	50
Control Interno	51
Ambiente de Control	52
Evaluación de Riesgo	53
Actividades de Control	54
Sistemas de información y comunicación	55
Monitoreo	55
Marco Legal	56
Impuesto solidario para el fortalecimiento de programas de vivienda (ISO)	56
Impuestos sobre el traspaso de bienes inmuebles	57
Ley de Impuesto sobre bienes inmuebles	57
CAPÍTULO III	58
MARCO METODOLÓGICO	58
Enfoque de la investigación	58
Diseño de la investigación	60
Muestra de la investigación	61
Población	61
Muestra	62
Instrumentos utilizados en la investigación	66
Cuestionario	66
Entrevista	67
Proceso para la recolección de datos	67

Fuentes primarias	67
Fuentes secundarias	68
Método de análisis de datos	68
ANÁLISIS DE RESULTADOS	70
Análisis de las respuestas obtenidas en el cuestionario	70
Análisis del cuestionario	71
Pregunta No. 2	71
Interpretación	71
Análisis	72
Pregunta No. 5	72
Interpretación	72
Análisis	72
Pregunta No.6	73
Interpretación	73
Análisis	73
Pregunta No.7	74
Interpretación	75
Análisis	75
Pregunta No. 9	75
Interpretación	76
Análisis	76
Pregunta No.11	76
Interpretación	77
Análisis	77
Pregunta No.12	78
Interpretación	79
Análisis	79
Pregunta No.13	79
Interpretación:	80
Análisis	80
Pregunta No.16	80
Interpretación	81
Análisis	81

Pregunta No 17	82
Interpretación	83
Análisis	83
Pregunta No.18	84
Interpretación	85
Análisis	85
Pregunta No.20	86
Interpretación	86
Análisis	86
Pregunta No.21	86
Interpretación	87
Análisis	87
Pregunta No.23	87
Interpretación	88
Análisis	88
Pregunta No.24	89
Interpretación	89
Análisis	89
Ambito Control Interno	90
Pregunta No. 26	90
Interpretación	90
Análisis	91
Pregunta No.27	91
Interpretación	91
Análisis	91
Pregunta No.29	92
Interpretación	92
Análisis	92
Pregunta No.30	92
Interpretación	92
Análisis	93
Análisis de los estados Financieros	93
Estado de Situación Financiera	95

	10
Estado de Resultados	95
CAPÍTULO V	97
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	97
Conclusiones	97
Ámbito contable	97
Ámbito de Control Interno	98
Recomendaciones	99
Ámbito contable	99
Ámbito Control Interno	100
CAPÍTULO VI	101
PROPUESTA	101
Objetivo de la propuesta	101
Presentación de Estados Financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad NIC 1	101
Estado de situación financiera:	103
Estado de Resultados	104
Estado de cambios en el patrimonio	104
Estado de flujo de efectivo	105
Notas a los estados financieros	106
Control adecuado de los activos de la Compañía	108
Depreciación de Activos	109
Reestructuración del Catálogo Contable	110
Departamento de Auditoría Interna	113
Sistemas de información Contable	114
Manual de Políticas y Procedimientos Contables	114
REFERENCIAS	122
Páginas Web	123
ANEXOS	124
Anexo 1	124
Anexo 2	128

CONTENIDO DE TABLAS

Tabla 1.....	74
Tabla 2.....	80
Tabla 3.....	83
Tabla 4.....	84
Tabla 5.....	87
Tabla 6.....	90

CONTENIDO DE GRÁFICOS

Gráfico 1.....	75
Gráfico 2.....	81
Gráfico 3.....	83
Gráfico 4.....	85
Gráfico 5.....	88
Gráfico 6.....	90

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

Planteamiento del Problema de Investigación

El mercado inmobiliario es uno de los campos que ha presentado mayor crecimiento, en la sociedad cumple una función importante para las personas porque se enfoca en cubrir la necesidad de contar con una vivienda digna. Debido a esto las empresas que tienen como actividad económica el desarrollo y venta de propiedades inmobiliarias juegan un papel importante en la economía actual

Las compañías que pertenecen al sector inmobiliario se caracterizan por su actividad intensa, la cual genera exigencias a nivel financiero. Lo anterior sugiere una mejora en la elaboración y la presentación de la información contable a nivel empresarial, que favorezca la comprensión, comparabilidad y transparencia de los estados financieros para la toma de decisiones.

El proceso de lograr la uniformidad en los estados financieros mediante la adopción de las normas en compañías inmobiliarias ha tenido lugar recientemente, lo que permite a las empresas llevar a cabo la medición de los bienes inmuebles utilizando diferentes criterios como el valor histórico y el del valor razonable.

La globalización económica y financiera ha repercutido en la decisión de aplicar las normativas contables emitidas por el IASB, en cada una de las compañías desarrolladas en este sector se ha convertido en un reto importante, el cual involucra asumir mejores prácticas a nivel empresarial que permitan obtener información real y oportuna de la situación de las compañías.

Las empresas que enfocan su giro de negocio en este tipo de actividad, buscan obtener niveles máximos en la utilidad, para alcanzar esa meta, requieren modelos de control y medición de sus bienes inmuebles, que les permitan alcanzar un nivel de solidez organizacional y a su vez ser competitivos en el mercado en el que interactúan.

Una vez expuesto lo anterior se hace necesario establecer la interrogante a la cual se buscará solución en la presente investigación, que queda delimitada de la siguiente forma: ¿Cuál es la condición a nivel financiero y contable de la Inmobiliaria MGK S.A., con respecto a la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad al cierre del período 2017?

Objetivos de la investigación

Objetivo general

Analizar los estados financieros de la Inmobiliaria MGK para el período 2017, y su aplicación de acuerdo a Normas Internacionales de Contabilidad.

Objetivos específicos

Analizar el catalogo de cuentas actual y estructura contable para la elaboración y preparación de los estados financieros al cierre del período 2017.

Evaluar la ejecución de los estados financieros de conformidad con los lineamientos de las Normas Internacionales de Contabilidad, en cuanto a reconocimiento, medición y revelación.

Analizar las actuales políticas y procedimientos contables y proponer las mejoras necesarias de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Contabilidad.

Justificación de la investigación

Dentro de las diferentes actividades económicas que se desarrollan en Costa Rica, el mercado de bienes y raíces ha mantenido un crecimiento importante que favorece la economía y atrae la posible inversión extranjera.

La necesidad de la población recae en mejorar su calidad de vida, vivir cerca de su lugar de trabajo y también tener comercios y servicios financieros cercanos, lo anterior impulsa el desarrollo de inmuebles que satisfagan dichas necesidades.

La administración financiera de cualquier empresa no es ajena a la globalización e integración económica mundial que se ha venido desarrollando en los últimos años, a partir de ahí surge la necesidad de que en las empresas se inserten mejores prácticas financieras enfocadas en una adecuada gestión del control interno, con el fin de alcanzar las metas planteadas por las altas gerencias de las compañías.

La presente investigación se enfoca en analizar los estados financieros desde la perspectiva de la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad en los estados financieros de una compañía inmobiliaria. Debido a que el estudio se encuentra enfocado en el mercado de bienes inmuebles, se analiza la importancia de que estas compañías valoren correctamente todo inmueble, sea terreno o edificio, que sea propiedad de la empresa con el fin de aumentar el valor de los inmuebles y no para ser usado en la producción.

Esta investigación tiene como objetivo principal, analizar cuáles son los procedimientos a seguir para la elaboración y preparación de los estados financieros, para proponer estrategias adecuadas en el registro de activos, ya que en caso de que la empresa realice una valoración incorrecta puede afectar de manera directa sus actividades comerciales y sus utilidades.

La adopción de la normativa contable emitida por el IABS, consiste en un proceso de mejora y uniformidad, el cual permite obtener información contable razonable, facilita la presentación de información y el cumplimiento de obligaciones tributarias y comerciales con los organismos reguladores.

Además, la investigación espera ofrecer los procedimientos para poder realizar una valoración de los procesos utilizados internamente, así como también brindar la referencia para establecer las mejoras necesarias tomando en cuenta los requerimientos normativos, con respecto a la medición, registro y revelación de las partidas de bienes inmuebles, que la empresa tiene en su poder, pero no utiliza con fines productivos, administrativos o para la venta.

Para lograr lo expuesto anteriormente diferentes organizaciones internacionales como la Federación Internacional de Contadores y el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, conocidos por sus siglas en inglés como IFAC e IASB, se dieron a la tarea de emitir una serie de normas técnicas las cuales rigen el tratamiento y registro de las transacciones de una compañía. De tal forma, constituyen un conjunto de normas legalmente exigibles y globalmente aceptadas, basadas en principios definidos claramente, que se convierten en parte integral de las empresas que las adoptan.

La investigación se considera viable ya que se pretende validar toda la información financiera y contable, así como los procedimientos internos de la compañía Inmobiliaria MGK S.A , sobre el registro y tratamiento contable que la compañía le da a los bienes inmuebles que forman parte de sus activos.

Antecedentes de la investigación

El sector inmobiliario es un sector que a través de los años ha presentado un alto nivel de crecimiento, debido al aumento de la demanda en la compra de viviendas, como ejemplo cabe mencionar que para el primer semestre del año 2017 se registró un incremento del 14 % en la compra de viviendas.

En el sector inmobiliario la inversión depende, entre otros, de los siguientes factores: entorno económico mundial, regional, nacional, variaciones de las tasas de interés, conocimiento y proyecciones de crecimiento del sector, de los precios, rentabilidad, el riesgo, y las alternativas de inversión existentes en ese mercado. Debido a esto es importante para las compañías

inmobiliarias llevar a cabo el tratamiento contable de las inversiones inmobiliarias de forma adecuada, mediante los controles necesarios definidos por políticas y procedimientos.

Las Normas Internacionales de Información Financiera constituyen el conjunto de normas, reglas y procedimientos que tienen como propósito principal definir las prácticas aceptadas en un nivel contable en un momento determinado para la correcta apreciación de la información financiera.

Los organismos internacionales han incentivado la aplicación de estándares globales de calidad en la información financiera. De esta forma organizaciones como el Banco Mundial, el Comité de Basilea, la Organización Internacional de Contadores, también conocida como IFAC por sus siglas en inglés, se han propuesto la adopción de las NIIF a nivel mundial, y el avance obtenido tras su evolución como resultado de esta iniciativa ha sido de suma importancia.

En Costa Rica, la función de regulación de la profesión contable la ejerce el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, el cual mediante la sesión 27-2001 celebrada el día 21 de agosto de 2001, aprobó la adopción de las Normas Internacionales de Contabilidad como marco regulatorio para los registros contables su presentación y revelación en los estados financieros.

Sobre diferentes análisis de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, de los trabajos consultados, se concretan que tres fueron de utilidad para reforzar la presente investigación.

El primero de ellos corresponde a una tesis para optar por el grado académico de licenciatura en Contaduría Pública en la Universidad Internacional de las Américas, presentada en el mes de abril del año 2014, por la estudiante Mónica implementación y adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en los estados financieros de Corporación Automotora M & R, S.A. para los períodos fiscales posteriores al 2013

El objetivo principal que se planteó Araya (2014), en este trabajo es proponer la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera en los estados financieros de Corporación Automotora M & R, S.A. para los periodos fiscales posteriores al 2013 . (p.5)

Entre las principales conclusiones del trabajo de Araya (2014) se señaló que los estados financieros de la compañía no presentan información confiable, tienden a generar confusiones de interpretación, adicionalmente, la empresa no cuenta con políticas contables claramente definidas.

Otra conclusión del estudio realizado por Araya (2014) es que la empresa no realiza estimaciones contables para sus cuentas por cobrar, y no dispone del juego completo de estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad NIC 1.

Se seleccionó la investigación anterior debido a que se trata de un estudio enfocado en el análisis de estados financieros y su preparación de acuerdo con lo dispuesto en las normas internacionales de contabilidad, evaluando factores que forman parte del control interno de una compañía, que pretenden como producto final obtener rentabilidad del giro del negocio.

El segundo estudio NIIF en una empresa de venta y diseño de productos corresponde a una tesis realizada por Gustavo Adolfo Villalobos Vargas. Este trabajo fue realizado en San José, Costa Rica, en la Universidad Estatal a Distancia para optar al título de Licenciatura en Administración de Empresas con énfasis en Contaduría en el mes de noviembre del año 2014.

Para Villalobos (2014) el objetivo de dicha investigación se fundamentó en evaluar la situación actual de los registros contables de una empresa dedicada a la venta y diseño de equipo electrónico y a su vez aportar una propuesta para la utilización de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) como base contable en una empresa dedicada a la venta y diseño de equipo electrónico (p.5).

Al final de la investigación se obtuvieron varias conclusiones, entre ellas se puede mencionar que alrededor de un 80 % de los empleados de la compañía no tienen conocimiento de las NIIF, ni han recibido capacitación de temas relacionados a esto, existe un alto nivel de carencia en cuanto a conocimientos contables por parte del personal de la compañía.

Otra de las conclusiones importantes a las que llegó el autor en la valoración de la partida de mobiliario de oficina y equipo de taller no se está cumpliendo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, debido a que no se calcula el deterioro del valor, así mismo no se reconoce el activo a su valor razonable, dicha valoración se debe realizar al menos una vez al año.

Esta investigación se seleccionó debido a que se trata de un estudio que tiene como finalidad analizar la información contable y financiera que genera la compañía, producto de sus operaciones y estandarizar su presentación de manera que los usuarios puedan entenderla y compararla con empresas similares en la industria.

También se consultó el estudio
MYS, S.A. a efectos de validar la conveniencia de implementar la Norma Internacional de
realizada por el estudiante Michael Ricardo
Monge Hine, para optar por el grado de Licenciatura en Contaduría Pública, presentada en agosto
de 2016, en la Universidad Internacional de las Americas

Según lo investigado por Monge (2016), la compañía INMOBILIARIA MYS, S.A. es una empresa que se creó en 1991 con un pequeño local ubicado en San Pedro con la finalidad de ofrecer el servicio de fotocopiado a los estudiantes de la Universidad de Costa Rica. Con el paso del tiempo, ha ido creciendo al punto que hoy en día cuentan con cuatro locales, dos dentro del campus de la Universidad de Costa Rica, propiamente en las Facultades de Ciencias Sociales y en la Facultad de Ciencias Económicas. (p.44)

El objetivo planteado por Monge (2016) en este estudio se basa en determinar mediante un diagnóstico general la conveniencia de adoptar la Norma Internacional de Información

Financiera para Pymes, con el fin de obtener estados financieros que muestren la realidad económica de la compañía facilitando la toma de decisiones económicas . (p.5)

Algunas de las conclusiones importantes que arrojó dicha investigación fueron: con base en el análisis se puede concluir que la compañía refleja una serie de deficiencias contables que imposibilitan la obtención de estados financieros que reflejen la situación real de la compañía, lo que puede inducir a error a los usuarios de dicha información financiera.

Además, como parte de las conclusiones de la investigación Monge (2016) determinó que la empresa no cuenta con manuales de políticas contables formales los cuales son relevantes en cualquier tipo de compañía porque le permite a los usuarios que tienen acceso a la información y a la contabilización de las transacciones de la empresa contar con un registro uniforme y formal de esas transacciones (p.10).

Adicionalmente, mediante la observación y el análisis de la información suministrada por la empresa se llegó a la conclusión de que el catálogo de cuentas que utiliza la empresa no es recomendable para esta, debido a que no cumple con lo estipulado por la normativa aplicable.

Otra investigación consultada es la realizada por José Ernesto Gómez Castillo, titulada , realizada en la Universidad Complutense de Madrid en el año 2015.

El objetivo principal planteado por Gomez (2015) en el analizar el impacto financiero que tiene el uso del modelo del valor razonable establecido en la NIC 40 para la valoración de las propiedades de inversión planteando para ello el caso de una empresa mexicana que aplica las normas de información financiera nacionales las cuales no le permiten el uso del p.115).

Las conclusiones obtenidas por Gómez (2015), basadas en los resultados de la investigación mencionada, son que si la compañía aplica la NIC 40 respecto a las inversiones inmobiliarias, le proporciona a la entidad un enfoque más real sobre el valor de sus bienes inmuebles, por lo tanto,

sus estados financieros tienen una imagen más fiel de su situación financiera, esto se deriva del uso del modelo del valor razonable en lugar del modelo de costo, lo cual incrementa el valor del activo así como los márgenes de utilidad de la entidad.(p.133)

Lo anterior representa un análisis muy importante debido a que el patrimonio de la compañía sufre un incremento, esto representa de forma transparente y fiel la situación financiera de la empresa, ya que la valoración anual de los inmuebles permite obtener el valor real en el mercado.

Por último, se analizó el tr

La Universidad Nacional de Colombia, para optar por el título de Magister en Administración.

El propósito principal establecido por Barrientos (2013) en esta investigación es analizar cómo el valor razonable de las propiedades de inversión afecta la visión verdadera y justa de la información de las compañías inmobiliarias (p.5).

Mediante las conclusiones planteadas por la autora se determinó que el uso del valor razonable aumenta el reconocimiento de ganancias y pérdidas no realizadas en el estado de resultados de modo que incrementa la volatilidad de las cuentas que lo conforman; sin embargo, ese incremento en la volatilidad de las cifras contables exige que la transición a este modelo de valoración de las inversiones inmobiliarias se realice de forma gradual con el fin de que los inversionistas asimilen las ventajas y las alteraciones mínimas en los mercados.

Existen numerosas investigaciones sobre la utilidad del valor razonable, pero hay una conclusión que se destaca, y es que el valor razonable usado al valorar las propiedades de inversión es información relevante para los inversores, por tal razón, es útil y se puede calcular con cierto grado de confiabilidad como para quedar reflejado en el estado de situación financiera. El valor razonable facilita datos coherentes que van acordes con el objetivo de la información financiera que establece el marco conceptual, en el sentido que el objetivo de esta es proporcionar información financiera que sea útil a los inversores y los

acreedores actuales y potenciales para tomar decisiones económicas (Barrientos, 2013 p 65.).

Como quedó evidenciado con anterioridad, un correcto manejo de la información financiera de una compañía, sumado a la implementación de controles y políticas contables bien definidos con base en la normativa contable aplicada a las diferentes cuentas que conforman los estados financieros, resulta una herramienta muy útil para las compañías a nivel mundial, ya que esto permite evaluar en qué condición se encuentran y, a partir de ahí, tomar la decisión adecuada, enfocada en la rentabilidad del negocio.

Proyecciones de la investigación

Para cumplir con los objetivos planteados inicialmente se requiere que la empresa inmobiliaria efectúe un análisis de la estructura contable que utiliza para la elaboración y preparación de los estados financieros del período 2017 e identificar las brechas existentes entre el manejo actual de la contabilidad y lo indicado en la normativa contable, para así maximizar los rendimientos, producto del giro de negocio y además una toma de decisiones estratégica y transparente.

Adicionalmente a lo anterior, se realizará un estudio del tratamiento contable que la compañía le da a los bienes inmuebles, tomando en cuenta los aspectos sobre el costo, reconocimiento, medición y revelación, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Internacionales de Contabilidad.

De acuerdo con el desarrollo de esta investigación se plantea reconocer las deficiencias y posibles mejoras que se consideren convenientes para implementar y optimizar, en el nivel de políticas y procedimientos, en las cuales se definan los controles necesarios en el registro de las inversiones inmobiliarias. Una vez identificados los problemas que se detecten en estos procesos, se podrá perfeccionar el tratamiento aplicado a los bienes inmuebles, con el objetivo de lograr un mejor y más eficiente cumplimiento de metas que se establezcan a nivel organizacional y se plasme como parte de la estrategia de la organización.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

Para el desarrollo de esta investigación se procede a presentar el marco teórico con el fin de brindar una explicación de conceptos, que se consideran necesarios para validar e introducir a la fundamentación teórica de la investigación, lo cual permite al lector formarse una visión integral acerca de la temática del trabajo.

Contabilidad

Es importante resaltar que la contabilización correcta de los bienes e inmuebles es fundamental dentro del ciclo contable de una compañía, el registro adecuado de las transacciones permite visualizar el panorama económico en el que se encuentra inmersa la compañía.

Con el fin de aclarar un poco el objetivo de la contabilidad, Guajardo & Andrade (2014) establecen oportuna toma de decisiones de los acreedores y accionistas de un negocio, así como de otros

Se entiende que la contabilidad es un elemento muy importante en las empresas, debido a que permite conocer la realidad económica y financiera, su crecimiento, sus tendencias y variaciones, además, satisface la necesidad de llevar un control sobre los principales gastos e ingresos.

Tipos de Usuarios de la Contabilidad

La contabilidad se convierte en una fuente de información para los usuarios que la requieran, dentro del proceso contable se pueden definir usuarios internos y usuarios externos.

Usuarios externos

Guajardo & Andrade (2014) afirman que los usuarios externos son los que pretenden satisfacer las necesidades de inversión de un grupo diverso de usuarios, principalmente inversionistas presentes, inversionistas potenciales, acreedores, proveedores y otros acreedores comerciales, clientes, empleados, órganos internos o externos de revisión, gobiernos, organismos públicos de supervisión financiera y público en general. (p. 16).

Es decir, los usuarios externos son personas o entidades que requieren información financiera y contable para la toma de decisiones sobre la empresa de forma acertada, tomando en cuenta los análisis que permitan determinar el nivel de rentabilidad de una compañía.

Usuarios Internos

Por otra parte, los usuarios internos, según lo determinan Guajardo & Andrade (2014), son

En un sistema de información financiera juegan un papel importante los usuarios internos tales como propietarios o socios, quienes requieren la información para observar el rendimiento logrado por su compañía.

Tipos de Contabilidad

Guajardo & Andrade (2014) afirman que el propósito básico de 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, gobiernos) (p.18)

Realizar la contabilidad dentro de una organización es fundamental, porque permite medir la información de las actividades económicas que realiza la empresa, esta información se comunica mediante informes financieros que permiten la toma de decisiones en la administración.

Contabilidad financiera

Según Guajardo & Andrade (2014) este tipo de contabilidad es la que:

Se conforma por una serie de elementos como normas de registro, criterios de contabilización, formas de presentación, etc.; este tipo de contabilidad se conoce como contabilidad financiera porque expresa en términos cuantitativos y monetarios las transacciones que una entidad realiza y determinados acontecimientos que le afectan (p.19).

La contabilidad financiera juega un papel importante, permite a los usuarios de los estados financieros medir la rentabilidad de la compañía en un periodo determinado. También es útil en el caso de los acreedores para decidir si aprueban un préstamo. Es decir, este tipo de contabilidad es una herramienta para conocer el estado de una compañía y se caracteriza porque para preparar este tipo de información existe una serie de regulaciones y normativas.

Contabilidad fiscal

Para Guajardo & Andrade (2014), información diseñado para cumplir con las obligaciones tributarias de las organizaciones respecto

Este tipo de contabilidad es preparada con fines tributarios principalmente, las empresas adquieren obligaciones fiscales que deben cumplir periódicamente, la ventaja de tener un control sobre este tipo de reportes es contar con la información al día para el pago de impuestos y la presentación de declaraciones ante la Administración Tributaria.

Contabilidad administrativa

La conceptualización de este tipo de contabilidad para Guajardo & sistema de información al servicio de las necesidades internas de la administración, orientado a

(p.19).

Horngrén, Datar & Rajan (2012) indican que los gerentes usan la información de la contabilidad administrativa para desarrollar, comunicar e implementar las estrategias (p.4).

Este tipo de contabilidad está orientado al área gerencial de una organización, con el fin de determinar necesidades internas, principalmente se puede decir que la información obtenida mediante esta herramienta define la forma de operar el negocio. Cabe resaltar que la información obtenida de contabilidad administrativa exige responsabilidad sobre la administración de los recursos.

Postulados básicos de la información financiera

Estos postulados según Guajardo & generalmente aceptados sobre los que se basa su proceso de elaboración se clasifican en dos secciones: las que captan la entidad económica y las que establecen las bases para cuantificar las operaciones y su presentación.

Los postulados son importantes en el logro de la fiabilidad de la información financiera de cualquier compañía, de forma general, dichos postulados son principios básicos que permiten un grado mayor de seguridad en la información que se presenta tanto los sistemas contables como los reportes que se generan, ya que son el insumo más importante en la toma de decisiones gerencial.

La finalidad de estos postulados es explicar en qué momento y de qué manera deben reconocerse las transacciones económicas producto de un evento económico que afecta a la compañía.

Sustancia económica

Para Guajardo & Andrade (2014) este postulado se define de la siguiente manera:

Al 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 que se concrete (p.39).

Entidad

El principio de entidad se basa en definir quién es el sujeto a llevar a cabo la transacción económica, Guajardo & Andrade (2014) lo detallan de la siguiente forma:

Este supuesto indica 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 (p.39).

Negocio en Marcha

Al plantearse este principio, se indica que la empresa planea continuar con su actividad comercial en un largo plazo estimado, sin considerar un cierre a corto plazo.

Para los autores Guajardo & Andrade (2014) negocio en marcha se define como:

Este postulado 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 lo 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).

Base de Devengo

El principio de devengación contable hace mención al registro de todas las transacciones contables que realiza la empresa en el momento en que ocurren, sin tomar en cuenta la fecha en que se realice el pago o el cobro por la operación.

Para Guajardo & Andrade (2014) devengación contable se define de la siguiente manera:

Este postulado establece que, para fines contables, los efectos de transacciones y eventos económicos que afectan a una entidad deben de 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 el pago (p.40).

Dualidad económica

La dualidad económica es un principio importante, hace alusión a la definición de la ecuación contable, es decir, la estructura financiera de todas las empresas está constituida por los recursos económicos que tiene en su poder (activos) y por las fuentes por medio de las cuales obtuvo dichos recursos (pasivos, capital o utilidades).

Al respecto, Guajardo & Andrade (2014) establecen lo siguiente:

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 la transacción de la entidad debe ser registrada de tal forma que muestre el efecto sobre los recursos de propiedad de la organización (activos) y las obligaciones y derechos de terceros (pasivos y capital). Todas las transacciones susceptibles a cuantificarse tienen efecto sobre sus recursos, sus fuentes de financiamiento o sobre ambos (p.40).

Consistencia

El principio de consistencia hace referencia a que, si una empresa utiliza políticas, métodos de cuantificación y procedimientos contables, deben ser los apropiados de acuerdo con la situación de la compañía, así mismo, deben mantener su uniformidad a lo largo de un período y de un período a otro, para que la información financiera cumpla con la característica de comparabilidad.

Según Guajardo & Andrade (2014), el postulado de consistencia:

Establece que los supuestos y las reglas mediante las que se obtuvo información contable tienen una estabilidad que facilita compararla en el tiempo. Lo anterior no quiere decir que no pueda hacerse algún cambio a la norma de información financiera utilizada, lo que quiere promoverse es que el cambio se justifique y se anote el efecto que genera sobre las cifras contables (p. 40).

Características cualitativas de la información financiera

La información contable financiera cumple un papel muy importante dentro de una organización, por medio de esta permite identificar, registrar, medir, clasificar, analizar y evaluar de forma sistemática y ordenada todas las operaciones o actividades que se hacen en una compañía, adicionalmente a esto, contar con información contable es un requisito legal que deben cumplir las empresas ya que en cualquier momento puede ser solicitado por un ente supervisor.

Para Guajardo & Andrade (2014) el principal objetivo de la contabilidad es preparar información de calidad y para lograr esa calidad debe cumplirse con una serie de características

Confiabilidad

La información financiera que producen las compañías a través de sus operaciones debe cumplir con esta característica debido a la importancia y el impacto de las decisiones que se toman con base en esa información, Guajardo & Andrade (2014) lo define de la siguiente manera:

Para que la información financiera, así como la de un periódico o revista sean confiables 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).

Relevancia

La información financiera es relevante cuando influye en la toma de decisiones, ya que muestra aspectos significativos de la entidad. Definir el nivel de importancia de la información, depende no solo del importe o cuantía sino de otros factores como el juicio de un profesional.

Para Guajardo & financieros como en un periódico es relevante en la medida en que influye en la toma de decisiones

Comprensibilidad

La comprensibilidad es una característica cualitativa de la información financiera de las compañías, para que dicha información sea comprensible se debe presentar de forma clara y completa con el fin de reflejar la realidad económica de las compañías, sin ningún tipo de alteración u omisión.

Guajardo & Andrade (2014) indican comprensible para los usuarios, en el supuesto de que ellos tienen un conocimiento razonable de la economía y del mundo de los negocios (p.37).

Comparabilidad

La comparabilidad de la información financiera es de mucha importancia porque las decisiones basadas en este tipo de información, se toman con base en análisis comparativos que permitan un contraste de la información.

Guajardo & Andrade (2014), financiera suministrada a los usuarios debe permitirle hacer comparaciones con otras entidades,

Elementos básicos de los estados financieros

Como se ha mencionado con anterioridad, los estados financieros constituyen una estructura básica de información financiera y económica de las compañías y su razón de ser es comunicar a los tomadores de decisiones dentro y fuera de la empresa; como parte de los estados financieros existen varios elementos que conforman de manera integral el proceso contable, estos son activo, pasivo, capital, ingreso y gasto.

Con el fin de lograr una comprensión más amplia sobre un sistema contable y sus funciones, se considera necesario contar con conocimiento de estos elementos, los cuales se detallan a continuación.

Activo

El término activo se puede definir como los recursos económicos con los que cuenta un ente para operar, pueden ser tangibles o intangibles, por lo tanto, se adquiere el activo del cual se espera sea convertido en una ganancia producto de las actividades y operaciones en las que se aplique su uso.

Para efectos de la definición de un activo se conoce que debe cumplir las siguientes dos resultado de sucesos pasados; y del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios (Normas Internacionales de Información Financiera, glosario de términos).

Como complemento cabe citar la definición de activo de acuerdo con Guajardo & Andrade (2014):

Un activo es un recurso económico propiedad de una entidad, que se espera rinda beneficios en el futuro; su valor se determina con base en el costo de adquisición del artículo, más todas las erogaciones necesarias para su traslado, instalación y arranque de operación (p.41).

Pasivo

la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan bene (Normas Internacionales de Información Financiera, glosario de términos).

El término pasivo dentro de una organización abarca todas las deudas y derechos por terceros sobre los activos que tenga la compañía, es decir, una financiación mediante la cual la compañía aplaza una obligación para cancelarla en un plazo de tiempo determinado.

Adicionalmente, cabe destacar, que, de acuerdo con la literatura, Guajardo & Andrade (2014) en su libro definen el término pasivo de la siguiente manera:

El pasivo representa lo que el negocio debe a otras personas o entidades conocidas como acreedores. Estos tienen derecho prioritario sobre los activos del negocio, antes que los dueños, quienes siempre ocuparán el último lugar. En caso de disolución o cierre de un negocio, con el producto de la venta de los activos debe pagarse primero a los trabajadores; en segundo lugar, a los acreedores y el gobierno, y el último remanente queda para los dueños. (p.42).

Patrimonio

El patrimonio se puede definir como los derechos del dueño de la organización sobre los activos que se posean.

Guajardo & Andrade (2014) establecen que el capital se define por lo siguiente:

Es la aportación de los dueños, conocidos como accionistas; representa la parte de los activos que pertenecen a los dueños del negocio y es la diferencia entre el monto de los activos que posee el negocio y los pasivos que debe. Capital contable y capital neto son otros términos de uso frecuente para designar la participación de los dueños. (p. 42).

Con base en la definición anterior el patrimonio consiste en los recursos que los dueños o accionistas de la empresa hayan aportado, a partir de este se comienza a generar ingresos, también financiándose (deuda) para conformar el total de recursos que se tienen a disposición para generar rentabilidad en la empresa.

Ingresos

El concepto de ingresos se puede entender como un incremento de los recursos económicos producto de la prestación de un servicio o la venta de un bien, los ingresos favorecen al crecimiento de la compañía a nivel de rentabilidad y utilidades.

Según los autores Guajardo & Andrade (2014) el término ingresos se puede conceptualizar de la siguiente forma:

Representan recursos que recibe el negocio por la venta de un servicio o producto, en efectivo o a crédito. Cuando el cliente no paga en efectivo por el servicio o producto, se produce una venta a crédito conocida como cuenta por cobrar. Los ingresos aumentan el capital del negocio (p. 43).

Gastos

Los gastos se pueden definir como obligaciones en las que incurre la compañía para llevar a cabo su actividad económica, el gasto por lo general implica para las empresas un desembolso de una cantidad, lo cual implica disminuir el activo o aumentar el pasivo de la compañía.

Según los autores Guajardo & Andrade (2014) el término gastos se define que se han usado o consumido en el negocio para obtener ingresos y que disminuyen el capital de

Costo

Hornigren *et al*

sacrificio de recursos que se asigna para lograr un objetivo específico. Un costo (como los materiales directos o la publicidad) por lo general se mide como la cantidad monetaria que debe

Utilidad

Según Hornigren, Harrison y Olivier (2012) la utilidad es el exceso de los ingresos totales sobre los gastos totales. También se denomina ganancia neta .

Pérdida

Como bien lo plantean Hornigren, Harrison & Oliver (2012)

En conclusión, se puede detallar que la pérdida es la situación inversa a la utilidad, donde la administración de la compañía no fue suficientemente eficiente en su rentabilidad, por lo tanto, afecta de forma negativa el patrimonio de los dueños de la compañía.

Estados financieros

Los estados financieros son un conjunto de documentos empresariales que juegan un papel muy importante en las compañías ya que transmiten los resultados sobre la situación monetaria o financiera de la organización.

Según Hongren Harrison & Oliver (2012) los estados financieros se definen de la siguiente manera: proporcionan información para ayudar a las personas a tomar decisiones en negocios bien informado .

Guajardo & Andrade (2014) establecen la siguiente definición
producto final del proceso contable es la información financiera, elemento imprescindible para que

Las empresas elaboran cuatro estados financieros los cuales son: estado de situación financiera, estado de resultados integral, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio y las notas de los estados financieros; todos en conjunto permiten obtener una visión de la situación y rentabilidad de cualquier compañía, así como señalar la existencia de áreas críticas que requieren atención.

De acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad NIC 1 (2016), el objetivo de los estados financieros es:

Suministrar información acerca de la situación financiera, del rendimiento financiero y de los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil a una amplia variedad de usuarios a la hora de tomar sus decisiones económicas. Los estados financieros también muestran los resultados de la gestión realizada por los administradores con los recursos que les han sido confiados (párr.3).

Estado de Situación Financiera o balance general

Este estado financiero refleja la posición de los activos, pasivos y el patrimonio conformado por la entidad, es decir, permite visualizar la estructura económica de una compañía en un determinado período de tiempo.

Guajardo & Andrade (2014) conceptualizan el balance general de la siguiente manera:

El estado de situación financiera, también conocido como balance general, presenta, en un mismo reporte, la información necesaria para tomar decisiones en las áreas de inversión y financiamiento. Dicho estado incluye en el mismo informe ambos aspectos, pues se basa en la idea de que los recursos con que cuenta el negocio deben corresponderse directamente con las fuentes necesarias para adquirirlos (p. 48).

Estado de Resultados Integral

Este estado financiero agrupa todos los ingresos y los gastos de la organización, con el fin de obtener el margen de utilidad o pérdida al cierre de un periodo determinado, así como calcular la obligación tributaria correspondiente.

Según los autores Guajardo & Andrade (2014), el estado de resultados se define de la siguiente forma:

El primero de los estados financieros básicos es el estado de resultados, que 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).

Estado de Flujos de Efectivo

La finalidad de elaborar un estado de flujos de efectivo para las compañías, es clasificar las transacciones contables realizadas en efectivo en tres categorías, las cuales son actividades de operación, actividades de inversión y actividades de financiamiento de acuerdo con la naturaleza de cada una y así determinar cuáles proporcionan efectivo y cuales lo requieren, este tipo de estado es muy útil para las empresas cuando realizan análisis de liquidez comparativos.

De acuerdo con lo indicado por los autores Guajardo & Andrade (2014) complementan esta definición de la siguiente manera:

El estado de flujo de efectivo, anteriormente denominado estado de cambios de la situación financiera, a diferencia del estado de resultados, es un informe que desglosa los cambios en la situación financiera de un periodo a otro e incluye, de alguna forma, las entradas y salidas de efectivo para determinar el cambio en esta partida, el cual es un factor decisivo al evaluar la liquidez de un negocio (p. 49).

Estado de cambios en el Patrimonio

El estado de cambios en el patrimonio es uno de los estados contables de presentación obligatoria, muestra únicamente las partidas que se relacionan con la cuenta de los bienes patrimoniales, con el fin de analizar cada uno de los movimientos al cierre del ejercicio contable. Este estado financiero es importante porque brinda información sobre la situación patrimonial de la empresa, para la toma de decisiones enfocadas en aumentos en el capital social, excedentes, reservas y resultados acumulados.

Sobre el estado de cambios en el capital contable Guajardo & Andrade (2014) señalan lo siguiente:

El estado de cambios en el capital contable, también conocido como estado de variaciones en el capital contable, al igual que el de resultados, es un estado financiero básico que pretende explicar, en forma desglosada, las cuentas que han generado variaciones en la cuenta de capital contable (p.47).

Notas a los estados financieros

En relación con las notas a los estados financieros, Hongren *et al.* (2012) indican lo siguiente: notas son una parte importante de los estados financieros de una compañía, ya que proporcionan valiosos detalles que recargarían los datos tabulares que se presentan en los estados

Según Guajardo & Andrade (2014), las notas a los estados financieros se definen de la siguiente manera:

Las notas a los estados financieros 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).

Finalmente, las notas a los estados financieros representan anotaciones o aclaraciones con el fin de explicar situaciones que no se visualizan a simple vista en los estados financieros sino más bien están implícitas en las cuentas que los conforman. También en las notas se realizan revelaciones importantes que ayudan a inversores y acreedores, por ejemplo, en la toma de decisiones, de ahí la importancia de leerlas en forma simultánea con los estados financieros.

Sin embargo, es importante señalar que las notas a los estados financieros no son consideradas como un estado financiero, si no que estas forman parte integral de ellos y deben leerse de forma conjunta, y según las normas internacionales de información financiera, su elaboración y presentación deben ser obligatorias.

Transacción

Para Kieso *et al*

externo que

Como se ha mencionado anteriormente las transacciones son básicamente intercambios de bienes y servicios, las cuales involucran a dos o más personas naturales o jurídicas. A nivel contable se utiliza el método de la partida doble para realizar el registro contable de las transacciones.

Partida Doble

Según Hongren *et al.* (2012) se puede conceptualizar el término contable partida doble de la siguiente forma:

La contabilidad usa el sistema por partida doble, lo cual significa que registramos los efectos duales de cada transacción. Como resultado de ello, cada transacción afecta, por lo menos, dos cuentas. Sería incompleto registrar tan sólo el lado que da, o únicamente el lado que recibe, de una transacción (p.68).

Regla del cargo y el abono

Para el registro adecuado de las transacciones económicas fue necesario establecer un método mediante el cual, de forma clara, ordenada y comprensible, se registrarán los aumentos y disminuciones de las cuentas que conforman los estados financieros de las compañías.

Guajardo & Andrade (2014) definen dichas reglas de la siguiente manera:

Cargo: Movimiento del lado izquierdo de la cuenta. Representa un aumento de las cuentas de activo y gasto; y una disminución en las cuentas de pasivo, capital e ingreso.

Abono: Movimiento del lado derecho de la cuenta. Representa una disminución en las cuentas de activos y gastos, y un aumento en las cuentas de pasivo, capital e ingreso. (p.68)

Catálogo de Cuentas

El catálogo de cuentas es una lista de todas las cuentas que puede requerir una compañía en relación con la actividad económica a la que se dedique, para el registro de sus operaciones.

Guajardo & Andrade (2014) definen catálogo de cuentas de la siguiente manera:

El catálogo de cuentas representa la estructura del sistema contable. Este catálogo es una lista que contiene el número y el nombre de cada cuenta que se usa en el sistema de contabilidad de una entidad económica. Dicho listado debe relacionar los números y los nombres o títulos de las cuentas y estas deben colocarse en orden de las cinco clasificaciones básicas: activo, pasivo, capital, ingreso y gasto. Generalmente en este catálogo las cuentas las cuentas de activo comienzan con el número uno, las cuentas de pasivo con el dos, la de capital con el tres, las de ingreso con 4 y las de gasto con cinco (p. 67).

En relación con el catálogo contable es importante señalar lo mencionado por los autores Hongren, Harrison & Olivier

Para Hongren, Harrison & Oliver (2012) el activo corriente se define de la siguiente forma:

Los activos corrientes se convertirán en efectivo, se venderán o se usarán durante los siguientes 12 meses, o dentro del ciclo operativo del negocio si tal ciclo es mayor que un año. El ciclo operativo es el intervalo de tiempo en que se usa efectivo para adquirir bienes y servicios, estos bienes y servicios se venden a los clientes y la empresa cobra efectivo de los clientes (p.220)

De acuerdo con la definición anterior, cabe resaltar que la importancia de los activos corrientes dentro de una compañía se relaciona principalmente con la capacidad de una empresa para cumplir sus obligaciones inmediatas en el curso normal de las operaciones con los activos disponibles que se espera de forma razonable vender o consumir durante el ciclo de la operación a un plazo menor a doce meses.

Activo no corriente

Un activo no corriente es aquel que resulta mucho más difícil de convertir en dinero. Estos activos debido a su fin básico son muy difíciles de vender, como ejemplo, se pueden mencionar: autos, maquinarias, equipos, entre otros. Dentro de este grupo de activos también se incluyen las inversiones a largo plazo y los terrenos.

Los activos no corrientes constituyen la base sólida de cualquier empresa, ya que son los más difíciles de adquirir y que harán que esta genere ingresos a largo plazo. Por otro lado, desde la visión de una compañía no es tan positivo que cuente solo con este tipo de activos, ya que cualquier empresa requiere un nivel de liquidez o disponibilidad de efectivo a corto plazo que le permita continuar con las operaciones normales.

Depreciación de activos fijos

Todos los activos fijos que posee una compañía sufren un desgaste natural tanto por su uso como por el paso del tiempo, la depreciación funciona como la expresión monetaria que le asigna un valor al deterioro de cualquier bien.

De acuerdo con los lineamientos de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 16 (2016), la depreciación se conceptualiza como: la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil.

Es importante señalar que la depreciación del activo inicia a partir de que el activo está disponible para su uso, es decir, cuando cumpla las condiciones necesarias para que pueda operar.

Guajardo & Andrade (2014), con respecto al término de depreciación, indican lo siguiente:

A pesar de que los activos fijos duren muchos años, con el tiempo pueden caer en la obsolescencia o quedar fuera de uso por desgaste. A medida que se van deteriorando o gastando debido al transcurso del tiempo o con el uso, la disminución de su valor se carga a un gasto llamado depreciación (p.337).

Importe depreciable

Figuroa Retana (2016), se refiere al importe depreciable como:

Importe en Libros

Figuroa (2016)
activo una vez deducidas la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor

Vida Útil

El autor, Figueroa (2016), período durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad o el número de unidades de producción o similares que se pretende obtener de él, por parte de la entidad (p.179)

Valor Residual

Figueroa (2016) lo conceptualiza así: el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la disposición del elemento, después de deducir los costos estimados, si el activo alcanza la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil . (p.179)

Métodos de depreciación

Método de depreciación es el término que se utiliza para definir el mecanismo utilizado por las compañías para distribuir el costo actualizado de sus activos tomando en cuenta los años de vida útil estimados. De acuerdo con la normativa contable, se debe utilizar algún método de depreciación que refleje de forma clara el consumo de los beneficios económicos de cada activo.

La Norma Internacional de Contabilidad NIC 16 establece que se pueden utilizar varios métodos de depreciación, la empresa debe elegir el mecanismo que considere más adecuado. Algunos de los métodos que se pueden utilizar se detallan a continuación: línea recta, por unidades producidas, suma de dígitos, método del doble saldo decreciente.

Depreciación en línea recta

Este tipo de método es uno de los más comunes debido a su sencillez en el momento de calcularlo y su facilidad en el momento de implementarlo, es un método de depreciación lineal en el cual se utiliza un monto constante a lo largo de la vida útil del activo, es decir, sin importar si el registro se realiza mensual, anual u otro, el monto que se registra dentro de este rubro no va a presentar variación.

Guajardo & Andrade (2014) explican las características de este método como a continuación se presenta:

Cuando se aplica el método de depreciación en línea recta se supone que el activo se desgasta por igual durante cada período contable. Este método se emplea con frecuencia debido a que es sencillo y fácil de calcular. El método de línea recta se basa en el número de años de vida útil del activo (p.337).

La fórmula para calcular la depreciación mediante línea recta es la siguiente:

$$\frac{\text{Costo-valor de desecho}}{\text{Años de vida útil}} = \text{Gasto de depreciación anual}$$

Depreciación por Unidades producidas

Este método igual al anterior es un método de depreciación lineal, con un comportamiento similar, el monto a depreciar para este caso se va a basar en la producción o en la utilización del activo.

Guajardo & Andrade (2014) lo definen como:

El método de las unidades producidas para depreciar un activo se basa en el número total de unidades que se usarán, las unidades que puede producir el activo, la cantidad de horas que trabajará el activo o el número de kilómetros que recorrerá de acuerdo con la fórmula.

Cuando se aplica el método de las unidades producidas, el costo de depreciación de cada unidad producida es el mismo, ya sean horas o kilómetros, pero la cifra total de depreciación de cada período depende de cuántas unidades se producen, cuántas horas se emplean, o los kilómetros recorridos durante el periodo (p.338).

Método del doble saldo decreciente

Este método constituye un mecanismo de depreciación acelerada contrario a los métodos lineales anteriormente explicados.

De acuerdo con lo indicado por los autores Guajardo & Andrade (2014), con este método:

No se deduce el valor de desecho o recuperación del costo del activo para obtener la cantidad a depreciar. En el primer año, el costo total de activo se multiplica por un porcentaje equivalente al doble porcentaje de la depreciación anual por el método de la línea recta. En el segundo año, lo mismo que en los subsiguientes, el porcentaje se aplica al valor en libros del activo. El valor en libros significa el costo del activo menos la depreciación acumulada (p.339).

Método de la suma de dígitos

Este es un método de depreciación acelerada, en el cual el monto registrado como gasto por depreciación es mayor los primeros años a partir de la puesta en marcha del activo.

Guajardo & Andrade (2014) lo explican de la siguiente manera:

Este método asigna el gasto por depreciación con base en fracciones del costo calculadas a partir de la vida útil de los activos. Cada fracción usa la suma de los años como denominador y el número de años de vida útil restante como numerador. Este irá descendiendo conforme pasen los años de vida útil del activo (p. 339)

Inventarios

Los inventarios se pueden definir como un conjunto de bienes en existencia y disponibles para realizar un determinado proceso productivo o ser destinados directamente para la venta, en la mayoría de los casos, la cuenta de inventarios se conforma por materia prima, producto en proceso y producto terminado.

Una definición técnica para los inventarios se puede obtener de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 2 (2016) de la siguiente manera:

Son activos a) poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación; b) en proceso de producción con vistas a esa venta, y c) en forma de materiales o suministros para ser consumidos en el proceso de producción o en la prestación de servicios (párr.1).

Marco de referencia de información financiera aplicable

El término marco de referencia abarca los lineamientos y guías para la adecuada aplicación de un determinado proceso, es importante que si se refiere a información financiera se hace referencia a la información obtenida por medio de la contabilidad y todos los insumos relacionados.

Según las normas internacionales de auditoría, los marcos de referencia de información financiera corresponden a todos aquellos compendios de normas y disposiciones que orientan el procedimiento de elaboración de estados financieros.

Los marcos de referencia son importantes ya que brindan uniformidad en los registros transaccionales de las compañías, y permiten comparar la información de distintos períodos así con otras compañías que se asemejen de acuerdo con su actividad económica.

Normas Internacionales de Información Financiera

Las Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards) son una serie de lineamientos e interpretaciones contables emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad, con el propósito de dar respuesta a la necesidad de establecer un lenguaje común para la presentación de la información financiera de las empresas, de manera que facilite la interpretación de dicha información, dentro de una economía globalizada, en la cual ya no existen fronteras económicas.

Las NIIF también constituyen estándares internacionales en el desarrollo de la actividad contable, similar a un manual contable, ya que se establecen los lineamientos para llevar la contabilidad de forma que sea aceptable y comparativa en todo el mundo.

El adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera se realiza con el propósito de contar con normas contables actualizadas, con respaldo internacional y que respondan a las exigencias de los usuarios que requieren de información financiera para la toma de decisiones, ya que dicha información estará expresada en un mismo lenguaje y bajo políticas, reglas, normas y regulaciones técnicas uniformes.

Norma Internacional de Contabilidad NIC 1: Presentación de Estados Financieros

Esta norma es muy importante su enfoque principal se basa en establecer las reglas básicas para la presentación de los Estados Financieros, en busca de cumplir con las características principales de la información financiera.

El objetivo planteado en la NIC 1(2016) es 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. (Párr. 1)

La importancia de la aplicación de esta norma es que la misma exige que determinadas informaciones se presenten en el balance, en las cuentas de estados de resultados y en el estado de cambios en el patrimonio neto, mientras que otras pueden incluirse tanto en el cuerpo de los estados financieros como en las notas.

Norma Internacional de Contabilidad NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo

Esta norma establece el tratamiento contable para el reconocimiento inicial y la contabilidad subsiguiente de la propiedad, planta y equipo.

Sobre el reconocimiento de activos fijos la NIC 16 (2016) indica lo siguiente:

Los elementos de propiedad, planta y equipo se reconocen como activos cuando sea probable que los beneficios económicos futuros asociados con el activo fluyan para la entidad, y el costo del activo pueda medirse confiablemente. Básicamente, el lineamiento de la norma aplica en los casos donde las propiedades sean adquiridas para un uso distinto al de generar rentas o plusvalía y tengan una finalidad específica dentro de las actividades de las entidades, ya sea en el proceso productivo o en la prestación de servicios, se clasificarán como propiedad, planta y equipo. (Párr.7)

Adicionalmente la NIC 16 (2016) establece como 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. Los principales problemas que presenta el reconocimiento contable de propiedades, planta y equipo son la contabilización de los activos, la determinación de su importe en libros y los cargos por depreciación y pérdidas por deterioro que deben reconocerse con relación a los mismos. (Párr.1)

Alcance

La norma internacional de contabilidad NIC 16 (2016) delimita el alcance de la siguiente manera: debe ser aplicada en la contabilización de los elementos de propiedades, planta y equipo, salvo cuando otra norma exija o permita un tratamiento contable diferente (Párr.3).

Esta norma no es aplicable a:

- (a) las propiedades, planta y equipo clasificadas como mantenidas para la venta de acuerdo con la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas;
- (b) los activos biológicos relacionados con actividades agrícolas distintos de las plantas productoras (véase la NIC 41 Agricultura). Esta Norma se aplica a las plantas productoras, pero no a los productos que se obtienen de las mismas.
- (c) el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación (véase la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales).
- (d) los derechos mineros y reservas minerales tales como petróleo, gas natural y recursos no renovables similares.

No obstante, esta Norma será de aplicación a los elementos de propiedades, planta y equipo utilizados para desarrollar o mantener los activos descritos en los párrafos (b) a (d). (p.3)

Una entidad que utilice el modelo del costo para las propiedades de inversión de acuerdo con la NIC 40 Propiedades de Inversión, utilizará el modelo del costo de esta Norma para las propiedades de inversión que son de su propiedad. (Párr del 3 al 5).

Norma Internacional de Contabilidad NIC 17 Arrendamientos

La NIC 17 (2010) prescribir, para arrendatarios y arrendadores, las políticas contables adecuadas para contabilizar y revelar la información relativa a los . (Párr.1)

Norma Internacional de Contabilidad NIC 36 Deterioro del valor de los Activos

La Norma Internacional de Contabilidad NIC 36 (2016), la cual hace referencia al tratamiento contable que se le debe realizar al deterioro de los activos fijos de la compañía, plantea como objetivo lo siguiente:

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. Un activo estará contabilizado por encima de su importe recuperable cuando su importe en libros exceda del importe que se pueda recuperar del mismo a través de su utilización o de su venta. Si este fuera el caso, el activo se presentaría como deteriorado, y la Norma exige que la entidad reconozca una pérdida por deterioro del valor de ese activo. En la Norma también se especifica cuándo la entidad revertirá la pérdida por deterioro del valor, así como la información a revelar. (Párr. 1)

Según la NIC 36 (2016) el valor de un activo se deteriora cuando su importe en libros excede a su importe recuperable, la norma también define algunos indicadores que la compañía puede utilizar con el fin de comprobar si existe una pérdida por deterioro del valor del activo. La norma también es clara si alguno de esos indicadores se cumple, la compañía esta obligada a hacer una estimación formal del importe recuperable. (Párr. 8)

De acuerdo a los lineamientos de esta norma es importante que las compañías evalúen una vez al año, al final de cada período si existe algún indicio de deterioro y se registre la estimación correspondiente.

Norma Internacional de Contabilidad NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.

El objetivo planteado en la NIC 8 (2016) es el siguiente:

Prescribir los criterios para seleccionar y modificar las políticas contables, así como el tratamiento contable y la información a revelar a cerca de los cambios en las políticas, la norma trata de realzar la relevancia y fiabilidad de los estados financieros de una entidad, así como la comparabilidad con los estados financieros emitidos por esta en períodos anteriores, y con los elaborados por otras entidades. (Párr. 1)

Los requerimientos de información a revelar relativos a políticas contables, han sido establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad NIC 1: Presentación de estados financieros (Párr 2)

Según esta norma las políticas contables son los principios, bases, acuerdos, reglas, y procedimientos específicos adoptados por la compañía en la elaboración y preparación de estados financieros.

Adicionalmente en la norma se especifica la importancia de la uniformidad en la aplicación de las políticas contables para el registro de transacciones, eventos producto de la actividad económica a la que se dedique la empresa.

Control Interno

Los modelos de control interno son importantes ya que presentan a las empresas la necesidad de enfocarse en nuevas ideas, nuevos enfoques de administración, nuevos clientes, efectividad en los controles, entre otros aspectos, debido a que el control interno encierra todo un proceso en el que participan todas las personas que forman parte de la organización y se diseña con el fin de cumplir los planes estratégicos.

El sistema de control interno funciona como un conjunto de actividades que provee las directrices necesarias en la ejecución de las políticas contables que ayude a prevenir errores en los estados financieros y detectar cualquier desviación respecto a los objetivos de la organización.

El establecimiento y desarrollo del Sistema de Control Interno en las empresas es responsabilidad de la alta administración. No obstante, la implementación de los métodos y los procedimientos, al igual que la calidad, eficiencia y eficacia del control interno, también es responsabilidad de todos los que laboran para la compañía.

Según la Norma Internacional de Auditoría NIA 315 (2013) el término de control interno se define de la siguiente manera:

El proceso diseñado, implementado y mantenido por los responsables del gobierno de la entidad, la dirección y otro personal, con la finalidad de proporcionar una seguridad razonable sobre la consecución de los objetivos de la entidad relativos a la fiabilidad de la información financiera, la eficacia y eficiencia de las operaciones, así como sobre el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. El término ntes del control interno (párr.2).

De acuerdo con lo planteado anteriormente, el conocimiento del control interno por parte del auditor es importante en el proceso de auditoría, ya que el funcionario a cargo obtendrá un panorama más claro de los controles establecidos por la administración y podrá considerar si el registro, individualmente o en combinación con esos controles, tiene la capacidad de prevenir, detectar y corregir de manera efectiva errores significativos en los estados financieros.

Las compañías pueden diseñar los sistemas de control interno basados en el marco conceptual COSO, en el cual se integran las diversas definiciones que existen en relación al concepto de control interno.

El COSO está compuesto por varios elementos relacionados entre sí y se derivan de la forma en que la alta administración dirige la empresa.

por la junta de directores, la gerencia y el personal de una entidad, diseñado para proporcionar seguridad razonable respecto al logro de objetivos en las siguientes categorías: efectividad y eficiencia de las operaciones, confiabilidad de la información financiera y cumplimiento de las

Ambiente de Control

Según Auditool (2013) en la Guía marco integrado de control interno COSO III recuperado de <http://www.auditool.org>, el ambiente de control es:

Es el ambiente donde se desarrollan todas las actividades organizacionales bajo la gestión de la administración. El entorno de control es influenciado por factores tanto internos como externos, tales como la historia de la entidad, los valores, el mercado, y el ambiente competitivo y regulatorio. Comprende las normas, procesos y estructuras que constituyen la base para desarrollar el control interno de la organización. (p. 30).

El autor Fonseca Luna (2011) señala la importancia del componente ambiente de control como sigue:

El ambiente de control es la primera línea de defensa en la organización para mitigar los riesgos. Un ambiente de control fuerte es la mejor señal que podría brindar una entidad hacia el exterior, debido a que es una poderosa herramienta que opera en la conciencia de las personas y las orienta para hacer siempre lo correcto, es decir respetar las leyes,

Como se menciona, el entorno de control aporta el ambiente en el que las personas desarrollan sus funciones y cumplen con las tareas asignadas día a día, incluyen aspectos como integridad, valores éticos, habilidades y el ambiente en que esto se desarrolla.

Evaluación de Riesgo

Fonseca Luna (2011) define el riesgo como: la probabilidad de que un evento afecte la entidad, por lo que su evaluación implica la identificación, análisis y manejo de los riesgos

La evaluación de riesgo, se conceptualiza según Auditool (2013) en la Guía marco integrado de control interno COSO III recuperado de <http://www.auditool.org>, como:

Este componente identifica los posibles riesgos asociados con el logro de los objetivos de la organización. Toda organización debe hacer frente a una serie de riesgos de origen tanto interno como externo, que deben ser evaluados. Estos riesgos afectan a las entidades en diferentes sentidos, como en su habilidad para competir con éxito, mantener una posición financiera fuerte y una imagen pública positiva. (p.41).

De acuerdo con lo mencionado en los párrafos anteriores es importante que la empresa tenga conocimiento de los riesgos a los que se encuentra expuesta y con ello administrar esos riesgos tomando en cuenta factores externos e internos del medio cambiante en el que se desarrolla la organización.

Todas las compañías enfrentan riesgos y estos deben ser evaluados. El proceso mediante el cual se identifican, se analizan y se manejan los riesgos constituyen una parte importante de un sistema de control efectivo.

Actividades de Control

De acuerdo con lo expuesto por Fonseca Luna (2011), las actividades de control están en la organización y procedimientos, son acciones que realizan las personas para implementar las 5).

Generalmente las actividades de control que pueden ser importantes para una organización están categorizadas como políticas y procedimientos que definen aspectos como los siguientes:

- Realización de revisiones
- Aprobación de actividades
- Comunicación de la información
- Controles físicos
- Segregación de deberes

Las actividades de control se pueden entender como el desarrollo por parte de la organización de actividades que contribuyan a la mitigación de los riesgos para el logro de metas, deben evaluarse en el contexto de las directrices administrativas para manejar los riesgos asociados con los objetivos y metas establecidos para cada una de las actividades.

Sistemas de información y comunicación

Los sistemas de información y comunicación se definen en Auditool (2013) en la Guía marco integrado de control interno COSO III recuperado de <http://www.auditool.org>, se refiere a:

La forma en que las áreas operativas, administrativas y financieras de la organización identifican, capturan e intercambian información. La información es necesaria para que la entidad lleve a cabo las responsabilidades de control interno que apoyan el cumplimiento de los objetivos. (p.55).

Fonseca Luna (2011) define este componente de control interno de la siguiente manera:

Este componente está conformado por los métodos y los procedimientos diseñados por la organización para registrar procesar resumir, e informar sobre las operaciones financieras que, generalmente se muestran en una estructura formalizada denominada estados financieros (p.107).

De lo anterior se puede resaltar la importancia en comunicar la información en forma y tiempo oportuno, que permita a los empleados cumplir con sus responsabilidades, todo el personal debe recibir un claro mensaje de la gerencia sobre sus responsabilidades sobre el control.

Monitoreo

El monitoreo se define, según Auditool (2013), Guía marco integrado de control interno COSO III, como que deben evaluar si los componentes y principios

están presentes y funcionando en la entidad. Es importante determinar, supervisar y medir la calidad del desempeño de la estructura de con

Adicionalmente, Fonseca Luna (2011) indica con respecto al componente monitoreo:

El monitoreo trabaja en conjunto con el resto de componentes del control interno, y proporciona seguridad razonable de que la organización está logrando sus objetivos de control. Ello conlleva a la búsqueda y corrección de las deficiencias de control identificadas, antes que afecten el logro de los objetivos de control de la entidad. Generalmente, el monitoreo está orientado a las evaluaciones continuas o las evaluaciones separadas para conocer si otros componentes del control interno funcionan con efectividad (p.115).

Los sistemas de control interno requieren supervisión, es decir, un proceso que verifique el continuo funcionamiento y efectividad del sistema a lo largo del tiempo, las compañías pueden lograr esto mediante una supervisión constante y evaluaciones periódicas, o combinaciones de ambas.

Marco Legal

Es importante tomar en cuenta para el desarrollo de la investigación algunos aspectos sobre las disposiciones legales que influyen en el sector inmobiliario.

Impuesto solidario para el fortalecimiento de programas de vivienda (ISO)

Según el Ministerio de Hacienda (2018), extraído de www.hacienda.go.cr, el impuesto solidario se define como:

El impuesto solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda recae sobre el valor de los bienes inmuebles de uso habitacional, que sean utilizados en forma habitual, ocasional o de recreo; incluye tanto las instalaciones fijas como las permanentes. Fue creado con el objetivo de financiar vivienda digna a la población en pobreza extrema. No es deducible para efectos del impuesto sobre la renta.

Son contribuyentes de este impuesto los propietarios o titulares de derechos sobre los bienes inmuebles de uso habitacional, así como los concesionarios, los permisionarios, y los ocupantes de la franja fronteriza de la zona marítimo terrestre o de cualquier otro inmueble otorgado por el Estado o sus instituciones.

Impuestos sobre el traspaso de bienes inmuebles

De conformidad con lo indicado por el Ministerio de Hacienda (2018), este impuesto grava el traspaso, bajo cualquier título, de inmuebles que estén inscritos en el Registro Público de la Propiedad, entiéndase por traspaso todo negocio jurídico por el cual se transfiera, directa o indirectamente, un inmueble, atendiendo a la naturaleza jurídica del negocio respectivo y no a la denominación que a este le hayan dado las partes. Por traspaso indirecto se entiende cualquier negocio jurídico que implique la transferencia del poder de control sobre una persona jurídica titular del inmueble.

Ley de Impuesto sobre bienes inmuebles

De conformidad con la Ley de Impuesto sobre bienes inmuebles, en su Artículo N° 10, para efectos tributarios, todo inmueble debe ser valorado de la siguiente forma: los inmuebles se valorarán al acordarse una valuación general y al producirse alguna de las causas que determinen la modificación de los valores registrados, de acuerdo con esta ley.

La valuación general será la que abarque, por lo menos, todos los inmuebles de un distrito del cantón respectivo, de acuerdo con lo previsto en los artículos siguientes y cuando ocurra la circunstancia mencionada en el artículo 15 de la presente l

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

Enfoque de la investigación

La presente investigación está enfocada en el análisis de la información financiera y contable de una compañía inmobiliaria al cierre del período 2017, la cual, como se ha mencionado, es una empresa dedicada principalmente al desarrollo y venta de bienes inmuebles, mediante inversiones inmobiliarias.

Hernández, Fernández & Baptista (2014) procesos sistemáticos, críticos y empíricos que se aplican al estudio de un fenómeno o problema (p.4).

Las investigaciones son estudios sobre algún tema específico las cuales deben fundamentarse en un marco metodológico que provea integridad en la información obtenida, según el enfoque seleccionado para el desarrollo de la investigación, con el objetivo de un mayor entendimiento es importante definir los diferentes enfoques que existen en la realización de una investigación.

Según Hernández *et al.* (2014), probar hipótesis con base en la medición numérica y el análisis estadístico, con el fin establecer (p. 4).

Por otra parte, Hernández *et al.* (2014). recolección y análisis de los datos para afinar las preguntas de la investigación o revelar nuevas (p. 7).

Por último, el enfoque mixto comprende una combinación de ambos métodos anteriores, es así como Hernández *et al.* (2014)

define el número de fases, el enfoque que tiene mayor peso (cuantitativo o cualitativo), o bien, si se les otorga la misma prioridad, las funciones a cubrir y si se cuenta o no con una perspectiva

A partir de los conceptos anteriores, se identifica que la presente investigación es de enfoque cuantitativo debido a que s
hipótesis con base en la medición numérica y el análisis estadístico, con el fin de establecer pautas
Hernández *et al.*, 2014:4).

Según Hernández *et al.* (2014) el enfoque se caracteriza de la siguiente forma:

eludir pasos. El orden es riguroso, aunque desde luego, podemos redefinir alguna fase. Parte de una idea que va acotándose y, una vez delimitada, se derivan objetivos y preguntas de investigación, se revisa la literatura y se construye un marco o una perspectiva teórica. (p.4)

Como se mencionó en párrafos anteriores la presente investigación se desarrolla dentro de un enfoque cuantitativo, porque cumple con las características de este, como lo es la existencia de un problema determinado dentro de la compañía. Asimismo, con este estudio se pretende que los resultados obtenidos puedan implementarse en la entidad, con el fin de dar solución a aquellas ineficiencias presentadas y reforzar los procesos internos. Por otro lado, se deben seguir procesos y estructuras según las reglas y/o políticas relacionadas con el tema de investigación y en relación a la inmobiliaria.

L

delimitada, se derivan objetivos y preguntas de investigación, se revisa la literatura y se construye
Hernández *et al.* 2014, 4).

Según lo expuesto anteriormente el enfoque cuantitativo consiste principalmente en la medición numérica de los resultados, los cuales se pueden presentar de forma numeral o mediante tablas y gráficos. Los resultados obtenidos de la investigación se clasifican como información de

índole objetivo, porque los criterios obtenidos en las entrevistas no pueden ser modificados o alterados a conveniencia por el investigador, por el contrario, se deben presentar tal como sean.

Esta característica del enfoque cuantitativo es un elemento que ayuda en el entendimiento del problema de investigación planteado al inicio sobre cuál es la condición a nivel financiero y contable de la Inmobiliaria MGK S.A con respecto a la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad al cierre del período 2017.

Diseño de la investigación

El diseño de la investigación brindará a este proyecto los lineamientos adecuados para la recolección de información válida, confiable, íntegra y útil, con el fin de dar solución al problema existente en la compañía.

Hernández *et al* (2014)., complementan diseño se refiere al plan o estrategia concebida para obtener la información que se desea con el fin (p. 128).

Por lo consiguiente, se logra determinar el diseño estratégico adecuado, según el alcance del estudio, el cual es no experimental, puesto que se analizarán situaciones que ya existen dentro de la inmobiliaria, las cuales no pueden ser modificadas. Sin embargo, se pretende encontrar las soluciones al respecto, para que sean puestas en marcha por la compañía en un plazo determinado.

Con respecto al diseño de la investigación, Hernández *et al.* (2014) definen el término como la planificación con la que se pretende obtener la información deseada. Asimismo, clasifican los diseños aplicables a investigaciones cuantitativas como: experimentales y no experimentales. (p.153)

El diseño de la investigación pretende exponer al lector la metodología que se va a utilizar, es decir, el conjunto de procesos y técnicas que se aplican para obtener conclusiones sobre el tema

en estudio y que respondan a los objetivos planteados. La presente investigación es de un paradigma positivista de carácter no experimental.

En esta investigación se utilizará el paradigma positivista o empírico, por lo tanto, su orientación es de enfoque cuantitativo, ya que se trata de un estudio no experimental, pues se parte de un problema y las variables que surjan en un determinado momento, como lo señalan Hernández *et al.* (2014), algunas investigaciones no experimentales se centran en:

- a. Analizar cuál es el nivel o modalidad de una o diversas variables en un momento dado.
- b. Evaluar una situación, comunidad, evento, fenómeno o contexto en un punto del tiempo.
- c. Determinar o ubicar cuál es la relación entre un conjunto de variables en un momento (p. 154).

Por lo tanto, el paradigma positivista se fundamenta en el estudio de los fenómenos puesto que establece lineamientos por los que se rige el objeto de estudio, con ello se pretende desarrollar un conocimiento nomotético debido a que se considera la vía hipotética como aplicable para todas las ciencias, y lo que se pretende alcanzar es objetividad.

Cabe señalar lo mencionado por Hernández *et al.* (2014), las investigaciones no experimentales son sujetas a la aplicación del diseño de investigación transaccional o transversal,

Muestra de la investigación

Población

Debido a que la presente investigación se basa en el análisis de los estados financieros bajo la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad, la población es finita y se consultó en su totalidad.

La población se delimita según Hernández *et al.*, citando a Lepkowski, estableciendo que
2014, p. 174).

Con base en dicho concepto, se determina que la población del presente estudio es finita y pequeña, por lo que se procederá a aplicar una encuesta a los colaboradores de la compañía inmobiliaria, con el fin de obtener información sustancial y con un margen de error bastante bajo.

La población de interés para este para este proyecto de investigación corresponde al área de Contabilidad de Compañía Inmobiliaria MGK S.A., principalmente, los estados financieros al 30 de setiembre del 2017.

La encuesta fue aplicada a tres de los funcionarios de la compañía que se mencionan a continuación: Gerente de Desarrollo, Gerente Financiero, y un funcionario del área contable. Los escogidos por parte del investigador son por cuenta propia y fundamentado en un criterio de idoneidad de puesto, los entrevistados, comunicarán los conocimientos sobre el tema en análisis para esta investigación, con la finalidad de obtener información confiable y útil.

Adicionalmente como parte de la población del presente estudio se encuentran los estados financieros de la Compañía los cuales van a ser sujeto de análisis.

Muestra

Hernández *et al*

Digamos que es un subconjunto de elementos que pertenecen a ese conjunto definido en sus
175).

. De acuerdo con los objetivos de la investigación inicialmente definidos se puede determinar las siguientes como las variables de estudio:

Objetivo	Variable	Conceptual	Operacional	Instrumental
<p>Analizar el catalogo de cuentas actual para el registro de transacciones y preparación de los estados financieros al cierre del período 2017.</p>	<p>Catalogo de cuentas</p>	<p>El catalogo de es una lista que contiene el número y el nombre de cada cuenta que se usa en el sistema de contabilidad de una entidad económica. Dicho listado debe relacionar los números y los nombres o títulos de las cuentas y estas deben colocarse en orden de las cinco clasificaciones básicas: activo, pasivo, capital, ingreso y gasto. Generalmente en este catálogo las cuentas las cuentas de activo comienzan con el número uno, las</p>	<p>Observar que la preparación de estados financieros abarque todos los elementos contables clasificados adecuadamente según la normativa contable.</p>	<p>Se realizará un análisis del catalogo contable de la compañía, su estructura y las cuentas que lo conforman así como su distribución y categorización, para determinar que el catálogo se encuentre alineado a los requerimientos contables de las Normas Internacionales de Contabilidad.</p>

Objetivo	Variable	Conceptual	Operacional	Instrumental
		cuentas de pasivo con el dos, la de capital con el tres, las de ingreso con 4 y las de gasto con cinco y Andrade (2014, p.67)		
Evaluar los mecanismos de ejecución de los estados financieros de conformidad con los lineamientos de las Normas Internacionales de Contabilidad, en cuanto a reconocimiento, medición y revelación.	Estados Financieros	Los estados financieros se el producto final del proceso contable es la información financiera, elemento imprescindible para que los diversos usuarios puedan tomar decisiones Guajardo y Andrade (2014,p.44)	Observar los procesos y mecanismos empleados en la preparación de los estados financieros, así como los responsables de su elaboración.	Mediante la aplicación de un cuestionario y realización de entrevistas se pretende conocer la forma en que la compañía registra sus transacciones contables así como el tratamiento contable, valorando aspectos como medición, revelación, reconocimiento; que se le da a

Objetivo	Variable	Conceptual	Operacional	Instrumental
				<p>cada una de las partidas y las cuentas que los conforman, y compararlo con los lineamientos de las Normas Internacionales de Contabilidad como por ejemplo NIC 1 y NIC 16, NIC 36 en relación a estos aspectos.</p>
<p>Analizar las actuales políticas y procedimientos contables y proponer las mejores necesarias de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Contabilidad</p>	<p>Políticas Contables</p>	<p>De acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad NIC 8 (2016), las políticas contables se refieren a:</p> <p>bases, acuerdos, reglas y procedimientos específicos adoptados por la</p>	<p>Los procedimientos contables serán evaluados mediante la verificación de los manuales y políticas vigentes de la Compañía.</p>	<p>Se realizará un análisis de las políticas y procedimientos contables para tener un entendimiento general de las bases utilizadas por la compañía para llevar a cabo los registros de cada cuenta o grupo de cuentas que conforman los estados</p>

Objetivo	Variable	Conceptual	Operacional	Instrumental
		entidad en la elaboración y presentación de sus estados (párr.5).		financieros y proponer mejoras orientadas en alinear los registros financieros de la entidad con la normativa.

Instrumentos utilizados en la investigación

Para recopilar la información que se requiere, es necesario utilizar herramientas que faciliten la obtención de esta. Estas herramientas se pueden definir como los instrumentos necesarios en el proceso de investigación ya que informan sobre los puntos considerados de importancia.

La presente investigación utiliza como instrumentos para la recolección de datos de importancia en su desarrollo el cuestionario.

Cuestionario

El cuestionario se define como un conjunto de preguntas que se elaboran sobre un tema en específico, con la finalidad de obtener información. El cuestionario es una herramienta útil en la recolección de los datos, permite claridad y precisión en la recolección de la información, debe ser aplicado por la persona que realiza la investigación.

a

Es importante que el cuestionario contenga diferentes tipos de preguntas, tanto abiertas como cerradas, que permita lograr no solo la obtención de las

respuestas, sino que también alguna información adicional que permita un análisis más amplio de la información.

Entrevista

(el *et al.* 2014, p.403).

La técnica por implementar para aplicar el cuestionario, a los elementos seleccionados, será la entrevista, la cual será aplicada de manera personal e individualmente, en el lugar de trabajo de la inmobiliaria. Con ello se pretende abarcar, de forma amplia, todas las preguntas relacionadas con el proceso de elaboración y preparación de los estados financieros, a la cual cada entrevistado dará respuesta.

Con la entrevista se presenta una interrelación con los funcionarios de la empresa, logrando no solamente las respuestas, sino que también algún tipo de información adicional que funcione como insumo en la investigación.

La técnica por utilizar es la entrevista calificada (entrevistador) aplica el cuestionario a los participantes; el primero hace las preguntas a . (Hernández *et al.*, 2014, p. 233)

Proceso para la recolección de datos

La información necesaria para llevar a cabo una investigación puede estar disponible en varias fuentes de información, lo importante es la recolección mediante los métodos adecuados. Esta investigación se fundamentó en fuentes de información secundarias para un mayor entendimiento es importante definir cada uno de los tipos de fuentes de información de las cuales se pueden obtener datos.

Fuentes primarias

Las fuentes primarias utilizadas en esta investigación se utilizaron, con el fin de conseguir datos de algún interés en especial para el estudio, como ejemplo se pueden mencionar: entrevistas, observaciones, encuestas, cuestionarios.

Las fuentes primarias empleadas en la presente investigación corresponden a las entrevistas aplicadas a los trabajadores de la inmobiliaria, los cuales corresponden al personal del área contable y la gerencia financiera de la compañía y el gerente de desarrollo.

Esta selección se ejecutó basada en el conocimiento de los diferentes procesos para la ejecución de los estados financieros, con el que cuenta cada individuo seleccionado; para cada sujeto al que se le aplicó la entrevista, se contó con la aceptación para ser entrevistado y grabado, así como la conveniencia de pactar una hora y día en el cual ambas partes pudieran reunirse para la aplicación del instrumento.

Fuentes secundarias

La finalidad de las fuentes secundarias es proporcionar datos recolectados por otras fuentes que son de interés para el investigador durante las fases del trabajo. Para el desarrollo de esta investigación se utilizaron fuentes secundarias como por ejemplo leyes, manuales, libros, páginas electrónicas, entre otros.

Las fuentes secundarias se utilizarán como base para lograr la recolección de información, de todas aquellas fuentes secundarias provenientes de libros acerca de los inventarios, contabilidad general, datos procedentes de estudios, blogs, así como tesis referentes al tema principal de la investigación, con el fin de abarcar y profundizar en el tema de estudio.

Método de análisis de datos

El método utilizado para analizar los datos suministrados en esta investigación consiste en la tabulación de los datos obtenidos al finalizar cada una de las entrevistas realizadas; los datos

se someten a un proceso de análisis descriptivo valorando cada una de las respuestas del cuestionario, con la finalidad de alcanzar los objetivos planteados en este estudio.

Cabe destacar, que las variables de análisis utilizadas para este proyecto son confiables, poseen validez y objetividad, el fin es poder obtener un panorama claro acerca de las experiencias de cada colaborador.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS DE RESULTADOS

En el siguiente capítulo se desarrolla el análisis e interpretación de los resultados obtenidos a través de la aplicación de los instrumentos de recolección de datos aplicados en la Compañía Inmobiliaria, con el propósito de alcanzar los objetivos planteados al inicio de la investigación.

La Compañía inmobiliaria MGK es una empresa, conformada hace 20 años, la cual se dedica al desarrollo y construcción de proyectos de vivienda en diferentes condominios ubicados alrededor del país. La inmobiliaria nació a partir de la propuesta de cinco socios costarricenses que buscaban proveer al mercado soluciones habitacionales combinando calidad y precio. Debido al crecimiento acelerado de la compañía cuentan con un flujo de proyectos anuales que los posiciona en el sector inmobiliario.

Para el desarrollo de la presente investigación se procedió a aplicar un cuestionario y una entrevista al gerente de desarrollo, gerente financiero y auxiliar contable. La principal finalidad de los instrumentos aplicados es evaluar el conocimiento y aplicación de los lineamientos de la Normas Internacionales de Contabilidad, así como aspectos relacionados con el sistema de control interno y ambiente de control de la inmobiliaria, basado en lo estipulado en COSO III.

La finalidad de este capítulo es interpretar, analizar y comunicar los resultados de mayor impacto obtenidos, los cuales brindan un aporte en el desarrollo de la investigación, en relación con el cumplimiento de los objetivos planteados al inicio de la investigación.

Análisis de las respuestas obtenidas en el cuestionario

Con el fin de obtener un entendimiento del manejo financiero y contable de la inmobiliaria, así como detectar oportunidades de mejora y debilidades con respecto a la preparación de los estados financieros de la compañía, se procede a analizar los resultados obtenidos en el instrumento que fue aplicado a ciertos funcionarios de la organización.

Análisis del cuestionario

Mediante el análisis y la interpretación de las respuestas obtenidas en el cuestionario aplicado a los funcionarios de la inmobiliaria, se pretende obtener un panorama general del estado de la compañía y sus prácticas a nivel contable, y con esto identificar debilidades que pueden ser corregidas en el menor tiempo posible.

Pregunta No. 2

Con respecto a la siguiente pregunta, la misma se aplicó al gerente financiero, gerente de desarrollo y auxiliar contable, con el fin de conocer si la organización cuenta con lineamientos en la elaboración de los estados financieros.

¿Cuenta la Inmobiliaria MGK SA, con políticas formales para el registro de transacciones y preparación de estados financieros?

- a) Sí
- b) No

Interpretación

Ante la interrogativa expuesta de si la empresa tiene políticas para el registro de las transacciones y la elaboración de los estados financieros, de acuerdo con los resultados obtenidos en la encuesta aplicada, los funcionarios de la compañía que colaboraron con la realización del cuestionario, indicaron que la inmobiliaria sí cuenta con políticas contables relacionadas con la elaboración de estados financieros, sin embargo, no se encuentran documentadas.

Análisis

De acuerdo con las respuestas obtenidas de los encuestados se determinó que en la Compañía tienen conocimiento de la existencia de políticas para la elaboración de estados financieros, sin embargo, las políticas que maneja la inmobiliaria no están documentadas formalmente asimismo no han sido aprobadas por la administración respectiva.

Pregunta No. 5

El siguiente cuestionamiento se aplica a los funcionarios de la inmobiliaria con el fin de identificar los reportes financieros emitidos por la compañía, como insumo para la toma de decisiones.

¿Cuáles de los siguientes estados financieros prepara la Compañía, al cierre de cada período?

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de Flujos de efectivo

Interpretación

La totalidad de los encuestados respondió que la inmobiliaria prepara únicamente el estado de resultados, el estado de situación financiera y el balance de comprobación, de forma mensual.

Análisis

Se determina que la empresa no cumple con lo establecido en la normativa contable internacional, en relación con la emisión y preparación de cuatro estados financieros y las notas explicativas, de acuerdo con lo indicado por los consultados mediante el cuestionario, la compañía únicamente prepara el estado de cambios en el patrimonio cuando existe una solicitud formal para

un trámite bancario, por ejemplo, en el caso de las notas a los estados financieros actualmente no se realizan.

Pregunta No.6

La siguiente interrogante se aplicó a la gerencia financiera, gerencia de desarrollo y auxiliar contable, con el objetivo de conocer el marco de referencia a nivel normativo que se utiliza en la preparación de los estados financieros.

¿Los estados financieros de la Compañía están bajo Normas Internacionales de Información Financiera? ¿Cuales normativas se utilizan para la elaboración y preparación de los estados financieros?

- a) Sí
- b) No (en caso de ser negativa, especificar cuál marco normativo utilizan)

Comentarios

Interpretación

Tras revisar el cuestionario aplicado al personal de la compañía, las personas consultadas afirmaron que los estados financieros de la inmobiliaria no están bajo los lineamientos de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Análisis

De acuerdo con la información suministrada por los consultados se pudo determinar que la Inmobiliaria MGK S.A, no elabora sus reportes financieros basados en el marco de referencia de las NIIF, por el contrario, los preparan de acuerdo con los principios contables generalmente

aceptados conocidos como PCGA, los cuales consisten en un conjunto de reglas generales que sirven como guía para el registro de transacciones económicas de la Compañía.

Pregunta No.7

Con respecto a la siguiente pregunta, se aplicó al 100 % de los encuestados, con la finalidad de conocer el grado de conocimiento y capacitación que tienen en relación con la normativa contable.

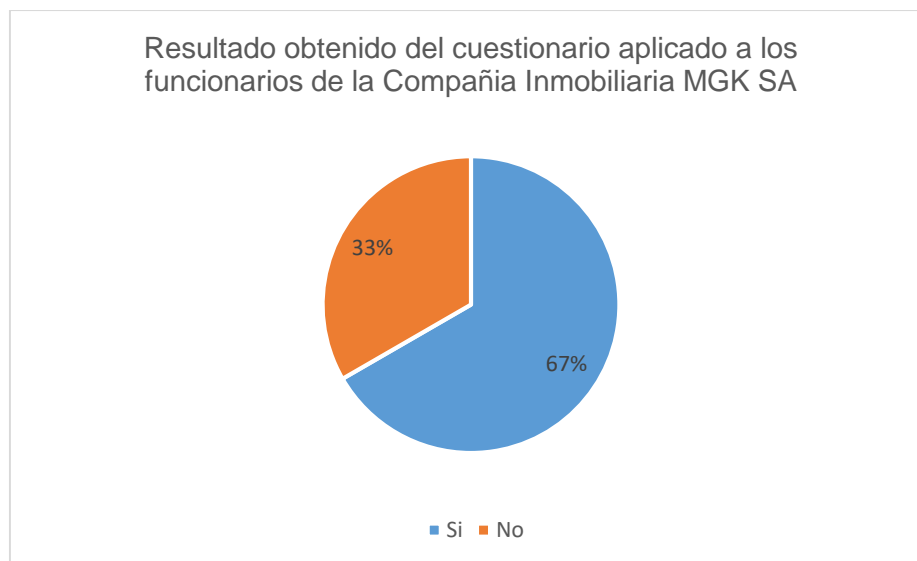
¿Conoce el alcance de las Normas Internacionales de Contabilidad?

- a) Sí
- b) No

Tabla 1. Pregunta N.7

Opción	Resultado Obtenido	Resultado Porcentual
Si	2	67%
No	1	33%
Total	3	100%

Gráfico 1 Pregunta No 7



Fuente: Elaboración propia basado en los datos de la investigación

Interpretación

Tal como se muestra en el gráfico, el 67 % de los encuestados sí tienen conocimientos generales sobre los lineamientos contables incluidos en las Normas Internacionales de Contabilidad, mientras que el 33 % restante no cuenta con conocimientos de esta normativa.

Análisis

Basado en los resultados obtenidos en esta interrogante, se determinó que existe una debilidad en conocimiento de normativa contable que ofrezca un punto de partida para la organización en la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad.

Pregunta No. 9

Con respecto a la interrogante que se presenta, se aplicó con el fin de entender los procesos contables aplicados a los bienes inmuebles de la compañía MGK S.A.

¿Se clasifican contablemente los bienes inmuebles de la compañía de acuerdo con la naturaleza de las operaciones?

- a) Sí
- b) No

Interpretación

De acuerdo con los resultados obtenidos por los trabajadores de la compañía, a quienes se les aplicó el cuestionario, se obtuvo un resultado 100 % afirmativo, sobre el registro de los bienes inmuebles que desarrolla la compañía se registran contablemente acorde con las operaciones.

Análisis

Tras el análisis efectuado se determinó que la compañía maneja un inventario de terrenos mediante una empresa holding, la cual, cuando se inicia el desarrollo de un proyecto, se traslada el terreno a la sociedad que se abre para ese fin. En los estados financieros de la compañía, se identificó que no se están registrando los proyectos en una cuenta específica para este fin s propios que le son otorgados por la empresa holding, el esquema de la compañía está dirigido a una actividad comercial.

Cuando las unidades del proyecto son vendidas en su totalidad se reconoce el ingreso por la venta total, los costos de los proyectos son calculados de forma general, la compañía no maneja un sistema de centro de costos para poder asignar de manera correcta los costos por unidad conforme el indicador de avances en los procesos de construcción y así poder obtener el costo real de cada unidad.

Pregunta No.11

Con relación a la siguiente pregunta, la cual se aplicó a los funcionarios seleccionados de la compañía, se realizó con la finalidad de conocer el registro y valoración contable de los activos fijos que lleva a cabo la compañía.

¿Posee la compañía activos fijos clasificados como propiedad, planta y equipo?, si es así, ¿, cómo calculan la depreciación?

- a) Sí
- b) No

Comentarios

Interpretación

La totalidad de las personas encuestadas respondieron de manera afirmativa sobre la contabilización de los activos de propiedad, planta y equipo y el registro oportuno del monto de la depreciación.

Análisis

A pesar de que el 100 % de los encuestados respondieron de forma afirmativa, de acuerdo con los análisis realizados a lo largo de la investigación se denota, por la naturaleza de la organización, que se cuenta con una empresa o sociedad dueña de los activos que lleva el control y manejo de estos; la sociedad en mención maneja la parte administrativa, y está en proceso de levantamiento del auxiliar de activo fijo y la conciliación con los saldos contables, por lo tanto, no se registran depreciaciones. Tal como se muestra en la siguiente imagen.

Adicionalmente las cuentas contables de la compañía no se encuentran categorizadas de acuerdo a lo establecido en la NIC 1 en cuanto a presentación de estados financieros.

INMOBILIARIA MGK S.A
BALANCE GENERAL
AL 30 DE SETIEMBRE DE 2017

ACTIVOS	
ACTIVO CORRIENTE	
CAJA Y BANCOS	9,751,283.97
CUENTAS POR COBRAR	958,439,403.96
INVENTARIOS	5,564,020.72
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	20,628,063.83
TOTAL ACTIVO CORRIENTE:	994,382,772.49
ACTIVO FIJO	
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	42,550,159.11
TOTAL ACTIVO FIJO:	42,550,159.11
OTROS ACTIVOS	
OTROS ACTIVOS	0.00
TOTAL OTROS ACTIVOS:	0.00

Fuente: Información suministrada por la entidad

Pregunta No.12

Con respecto a la siguiente pregunta, fue aplicada a la gerencia financiera y gerencia de desarrollo de la compañía, así como a un auxiliar contable, con el objetivo de determinar si existen registros relacionados con arrendamientos.

¿Mantiene la compañía arrendamientos, en caso de ser afirmativa la respuesta en qué condiciones operan, cómo se contabilizan?

- a) Sí
- b) No

Comentarios

Interpretación

Con base en la pregunta si la empresa Inmobiliaria MGK S.A cuenta con arrendamientos, se obtiene como resultado que el 100 % de los consultados afirma que la empresa mantiene algunos de los bienes en la modalidad de arrendamientos.

Análisis

De acuerdo con la investigación y los análisis efectuados, la compañía cuenta con equipo pesado y herramientas como parte de su operación dentro del giro normal del negocio para el alquiler a las sociedades desarrolladoras de los proyectos inmobiliarios. El alquiler del equipo se factura mensualmente de acuerdo con el tiempo que se utilice y la compañía cuenta con una tabla de costos por hora en el momento de hacer el correspondiente cobro a las sociedades.

Pregunta No.13

En relación con la siguiente pregunta se aplica a la totalidad de los encuestados, con el fin de conocer el registro de los terrenos que tiene la compañía para desarrollar proyectos inmobiliarios.

¿La compañía cuenta con terrenos para desarrollar proyectos inmobiliarios? ¿Cómo es su manejo contable?

- a) Sí
- b) No

Comentarios

Interpretación:

Cuando se efectuó la pregunta, sobre la existencia de terrenos sin utilizar por la inmobiliaria, se obtuvo como resultado que las tres personas encuestadas respondieron de forma positiva al cuestionamiento realizado.

Análisis

De acuerdo con los análisis efectuados, los terrenos que se compran para desarrollar los diferentes proyectos inmobiliarios, se encuentran bajo el control y registro de un holding, mediante un inventario de terrenos, esos terrenos, cuando se inicia un proyecto, se trasladan a la sociedad desarrolladora generando una cuenta por cobrar para la compañía holding y un pasivo en la sociedad desarrolladora.

Pregunta No.16

Con respecto a la siguiente pregunta, se consultó al 100 % de los encuestados, con la finalidad de conocer los controles que mantiene la compañía en el nivel de conciliaciones contables y auxiliares.

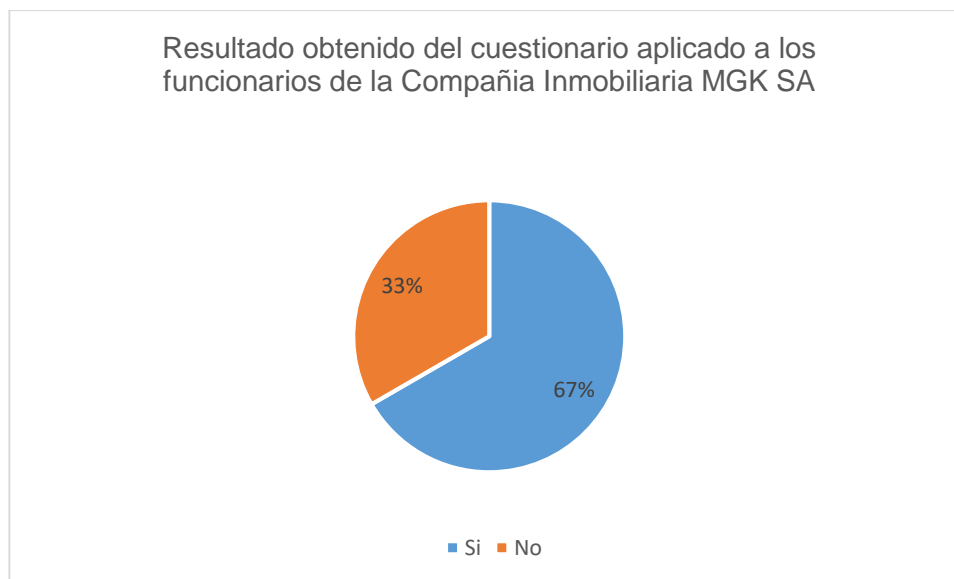
¿La compañía cuenta con los registros auxiliares necesarios y los concilia regularmente?

- a) Sí
- b) No

Tabla 2. Pregunta No 16

Opción	Resultado Obtenido	Resultado Porcentual
Si	2	67%
No	1	33%
Total	3	100%

Grafico 2. Pregunta No.16



Fuente: Elaboración propia basada en los datos de la investigación

Interpretación

Según lo indicado por los encuestados un 67 % respondieron de forma afirmativa sobre la existencia de registros auxiliares, mientras que el restante 33 % informó desconocer la gestión realizada en ese aspecto.

Análisis

En la compañía los registros auxiliares se manejan de forma individual, por cada sociedad que se abre para el desarrollo de los proyectos, se crean auxiliares para las respectivas cuentas que lo requieran como, por ejemplo, cuentas por pagar.

Todas las partidas que componen cada uno de los balances de comprobación están respaldados por auxiliares que son conciliados todos los meses, en caso de presentar alguna

diferencia, se revisa y se justifica cada saldo de cada una de las cuentas del balance, de todas las sociedades.

Tal como se muestra en la siguiente imagen:

Cuenta Contable	Descripción	Saldo Anterior	Debitos	Créditos	Saldo	Acumulado
C-1200-0000-0000-0000-000	INVENTARIOS	0.00	32,089,800.00	0.00	32,089,800.00	32,089,800.00
C-1200-0002-0000-0000-000	COSTOS DE CONSTRUCCION	0.00	32,089,800.00	0.00	32,089,800.00	32,089,800.00
C-1200-0002-0001-0000-000	COSTOS	0.00	32,089,800.00	0.00	32,089,800.00	32,089,800.00
C-1200-0002-0001-0003-000	COSTOS DE CONSTRUCCION	0.00	32,089,800.00	0.00	32,089,800.00	32,089,800.00
C-1200-0002-0001-0003-001	COSTOS DE CONSTRUCCION	0.00	32,089,800.00	0.00	32,089,800.00	32,089,800.00
C-2000-0000-0000-0000-000	CUENTAS POR PAGAR	0.00	0.00	32,089,800.00	-32,089,800.00	-32,089,800.00
C-2000-0008-0000-0000-000	CXP MERCADEO CMCR S.A.	0.00	0.00	32,089,800.00	-32,089,800.00	-32,089,800.00
		0.00	32,089,800.00	32,089,800.00

Fuente: Información suministrada por la entidad

Pregunta No 17

El siguiente cuestionamiento se aplicó al gerente financiero y gerente de desarrollo, así como a una persona del área contable, la idea es conocer si la compañía maneja un sistema de contabilidad de costos para el registro de los proyectos constructivos y también conocer la gestión realizada con respecto al control de gastos de mano de obra, materia prima, entre otros.

Existen actualmente proyectos constructivos, en caso de ser afirmativa la respuesta detallar ¿como se contabilizan?

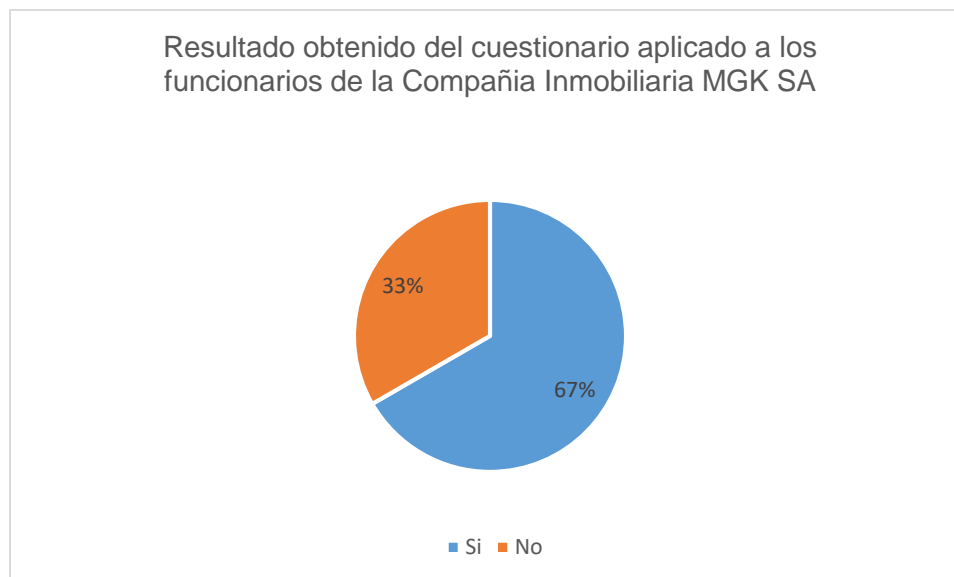
- a) Sí
- b) No

Comentarios

Tabla 3. Pregunta No.17

Opción	Resultado Obtenido	Resultado Porcentual
Si	2	67%
No	1	33%
Total	3	100%

Gráfico 3 Pregunta No. 17



Fuente: Elaboración propia basado en los datos de la investigación

Interpretación

Del total de los encuestados se puede destacar que el 67 % indicó que la compañía sí maneja contabilidad de costos para el reconocimiento de los proyectos inmobiliarios y el restante 33 % desconoce el manejo contable que se lleva a cabo en relación con esos aspectos.

Análisis

De acuerdo con los análisis efectuados se puede mencionar que el giro de negocio de la organización que se investiga son los proyectos constructivos para su respectiva venta, al día de hoy se encuentran varios proyectos en marcha, como se ha mencionado ya en párrafos anteriores, cada uno es una sociedad anónima independiente, que maneja cuentas bancarias independientes y, por ende, contabilidad propia.

Se utiliza un sistema de cómputo propio para este tipo de negocio, donde se lleva un inventario de los materiales comprados, y cuando se van consumiendo se sacan del inventario y se asignan a la obra constructiva.

En la actualidad todo se incluye a una auxiliar de obra que se identifica por descripción de actividad, se carga con las requisiciones de materiales utilizados y con los servicios contratados y sub contratados, otros servicios indirectos y todo lo relacionado con mano de obra. Esto es un monto global del proyecto, por el momento, la inmobiliaria no lleva el registro por costo unitario.

Una vez terminado el proyecto se toman todos los costos globales y se multiplican por el factor de costo por unidad, el cual se determina utilizando el área en metros cuadrados de cada unidad, para poder identificar el costo de cada unidad. Esto se carga a un inventario de unidades para la venta, que se descarga cada vez que se formalice una venta, seguidamente de eso el ingreso por la venta se reconoce, en el momento que todo el proyecto se logró vender.

Pregunta No.18

Conforme lo establecido en los informes de control interno, se lleva a cabo la siguiente interrogante al 100 % de los encuestados, para determinar la frecuencia con que la empresa realiza toma física de sus inventarios.

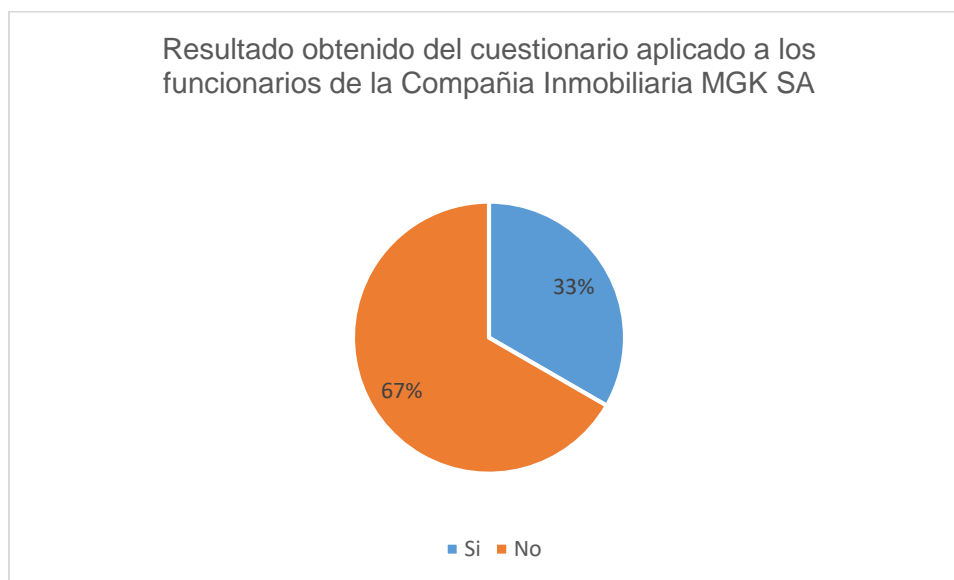
¿Se realizan inventarios físicos de forma periódica?

- a) Sí
- b) No

Tabla 4 Pregunta No.18

Opción	Resultado Obtenido	Resultado Porcentual
Si	1	33%
No	2	67%
Total	3	100%

Gráfico 4 Pregunta No.18



Fuente: Elaboración propia basado en los datos de la investigación

Interpretación

Al interpretar los datos obtenidos mediante la pregunta número 19 se determina que el 33% de los encuestados sí conoce las actividades realizadas para llevar a cabo los inventarios en la compañía, mientras que el 67 % desconoce si la empresa lleva a cabo este tipo de actividades.

Análisis

Tras el análisis de los resultados obtenidos, la compañía no cuenta con políticas contables formales que permitan establecer controles y responsabilidades para el manejo de inventarios. La empresa cuenta con un departamento que se encarga de realizar los inventarios.

Las políticas y procedimientos que generalmente deben ser aplicados dentro de una empresa, se consideran una buena práctica contable.

Pregunta No.20

Con respecto a la siguiente pregunta, se consultó a las encuestadas, con el fin de conocer la estructura contable de la compañía.

¿Existe un catálogo de cuentas completo y actualizado?

- a) Sí
- b) No

Interpretación

Basado en los datos obtenidos de los encuestados ante esta pregunta, se obtuvo que la totalidad de los encuestados indicaron que la inmobiliaria MGK S.A cuenta con un catálogo contable que se ajusta a su modelo de negocio debidamente actualizado.

Análisis

Como resultado de la investigación, se determinó que el catálogo contable que utiliza la empresa se basa en un formato generado por uno de los contadores de la compañía, se está trabajando en un catálogo más actualizado que permita definir mejor cada una de las cuentas que se utilice.

Pregunta No.21

¿Existe un manual de contabilidad que incluya responsabilidad por puestos y procedimientos de trabajo?

- a) Sí
- b) No

Interpretación

Según las respuestas obtenidas mediante los cuestionarios aplicados al Gerente Financiero, Gerente de Desarrollo y la personal del uxiliar contable indicaron que sí existe dentro de la compañía un manual de puestos y procedimientos.

Análisis

La compañía cuenta con un manual de puestos, el cual garantiza la capacitación, el desarrollo y la estabilidad del recurso humano de nivel técnico, profesional y administrativo especializado para cumplir con las metas generales de la organización.

Pregunta No.23

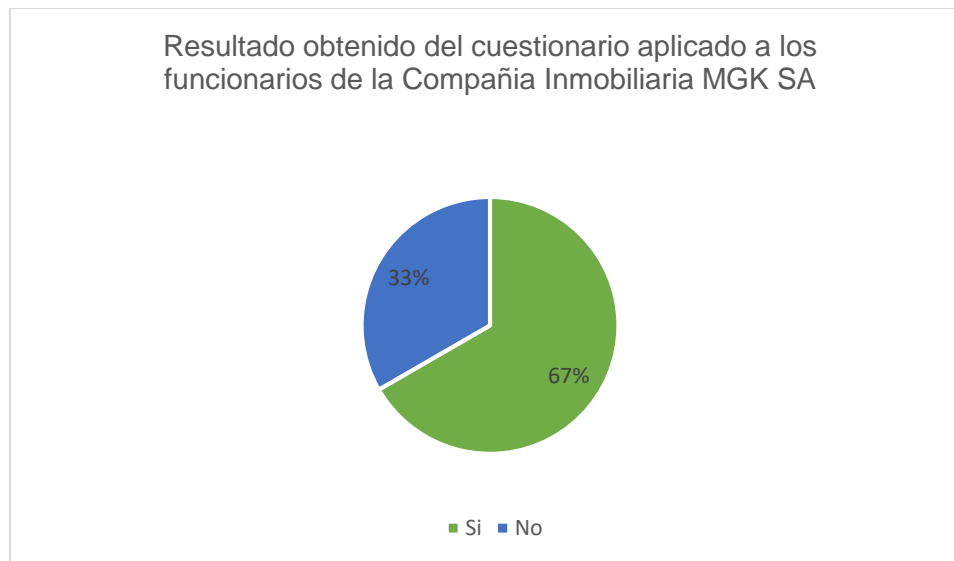
¿La inmobiliaria cuenta con mecanismos de control que midan la veracidad de la información suministrada por los sistemas contables?

- a) Sí
- b) No

Tabla 5 Pregunta No.23

Opción	Resultado Obtenido	Resultado Porcentual
Si	2	67%
No	1	33%
Total	3	100%

Gráfico 5: Pregunta No.23



Fuente: Elaboración propia basado en los datos de la investigación

Interpretación

De acuerdo con lo mostrado en el gráfico anterior, el 67 % de los encuestados respondieron afirmativamente con respecto a la existencia de controles que evalúen la veracidad de la información de la información extraída de los sistemas contables, el 33 % restante indicó desconocer si la organización mantiene prácticas de ese tipo.

Análisis

Basado en esta interrogante, se determina que la empresa, a pesar de reflejar ciertas debilidades en registros contables, cuenta con algunos mecanismos generales para evaluar la transparencia y consistencia de la información financiera que se presenta a la alta administración.

Algunos ejemplos de actividades implementadas por la inmobiliaria son las siguientes:

La conciliación de saldos con sus respectivos auxiliares

Cruce de información en registros paralelos

Revisión de índices sobre gastos e ingresos

Temas relevantes propuestos por la Junta Directiva

Pregunta No.24

Con respecto a la siguiente pregunta, la cual se aplicó al 100 % de los encuestados tiene como fin de determinar si la información financiera contable de la inmobiliaria cumple con las características de la información financiera según las normas internacionales de contabilidad.

¿Considera que la información presentada cumple con las características de la información financiera de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad?

- a) Sí
- b) No

Interpretación

En esta pregunta la totalidad de funcionarios encuestados dan respuesta positiva con respecto al cumplimiento de las características de la información contable presentada por la inmobiliaria de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad.

Análisis

La Inmobiliaria MGK S.A registra su información según los principios contables generalmente aceptados, a pesar de que los funcionarios están de acuerdo en que la información cumple con ciertas características, posteriormente a los análisis efectuados durante la presente investigación, se identificaron debilidades en la estructura contable y errores contables que no reflejan una alineación de la contabilidad de la compañía con los lineamientos establecidos en las normas internacionales de contabilidad.

Ambito Control Interno

Pregunta No. 26

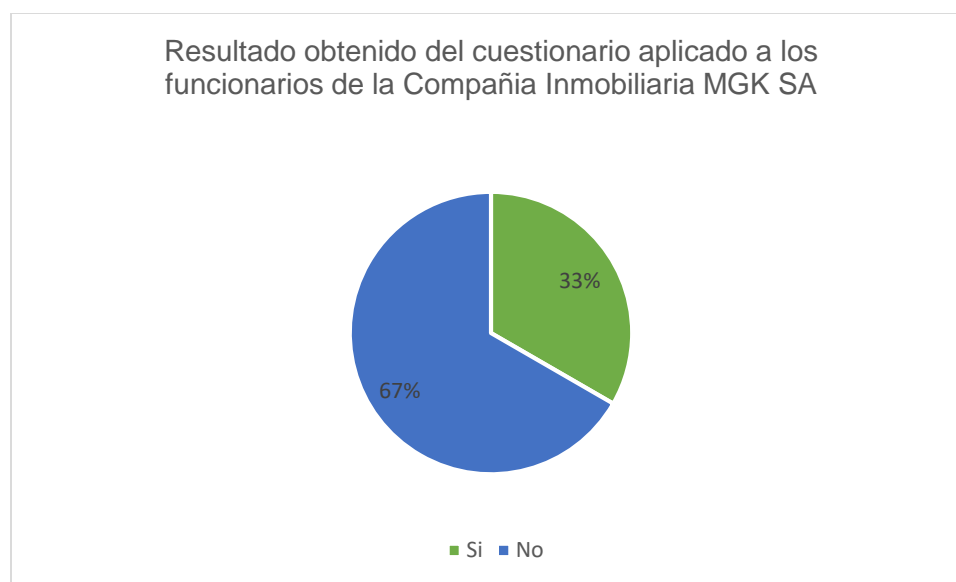
¿Existe un plan de capacitación continuo que contribuya al mejoramiento de las competencias del personal?

- a) Sí
- b) No

Tabla 6 Pregunta No.26

Opción	Resultado Obtenido	Resultado Porcentual
Si	1	33%
No	2	67%
Total	3	100%

Gráfico 6 Pregunta No.26



Fuente: Elaboración propia basado en los datos de la investigación

Interpretación

Se consulta a los encuestados sobre si dentro de la empresa se realizan capacitaciones constantes del personal, el 67 % respondió que la empresa no efectúa capacitaciones y el 33% respondió de forma afirmativa a la consulta realizada.

Análisis

Se determina que la empresa no cuenta con un plan ni métodos para realizar una capacitación constante de sus empleados, esto presenta una debilidad para la empresa ya que no se hace énfasis sobre la correcta aplicación de los procedimientos que se realizan en el manejo de los diferentes componentes contables, lo cual provoca que en ocasiones los empleados omitan los controles establecidos por la empresa.

La capacitación se considera una buena práctica dentro de una compañía, ya que es la mejor manera de valorar las formas cómo se desarrollan las actividades dentro de la organización.

Pregunta No.27

¿El personal conoce los objetivos de la organización y cómo su función contribuye al logro de los mismos?

- a) Sí
- b) No

Interpretación

Se consultó si los empleados de la empresa conocen los objetivos organizacionales mediante la aplicación del cuestionario, del mismo se obtuvo que la administración de la compañía no informa a los trabajadores de la compañía sobre sus estrategias y las metas a alcanzar anualmente.

Análisis

Al tener un resultado de un 100% con respecto a que los empleados desconocen los objetivos organizacionales y la forma en que sus labores deben ir alineadas al logro de esos objetivos, se puede determinar que los empleados de la empresa no son informados sobre cuáles

son los objetivos que se pretenden alcanzar, esto puede ser un aspecto negativo para la compañía, es importante que todos los funcionarios sepan hacia donde se dirigen.

Pregunta No.29

¿Existe un flujo de información adecuado entre las distintas áreas de la entidad?

- a) Sí
- b) No

Interpretación

Con base en los resultados obtenidos, se determina que el 100 % del total de encuestados consideran que dentro de la empresa se desarrollan sistemas eficaces de comunicación entre las diferentes áreas de la empresa.

Análisis

Cuando se le consultó a la empresa sobre la eficiencia en la que se comparte la información entre los distintos departamentos de la empresa, las personas a las que se les aplicó el cuestionario comunicaron que este proceso se maneja de forma efectiva, por medio de varios instrumentos como, por ejemplo, correo electrónico, reuniones de personal, boletines, entre otras herramientas.

Pregunta No.30

¿Existen manuales de procedimientos para cada uno de los procesos de la compañía?

- a) Sí
- b) No

Interpretación

Ante la pregunta de si la empresa cuenta con manuales de procedimientos, se obtiene que las tres personas que colaboraron con la realización del cuestionario, indicaron que en la

empresa los procedimientos se les indica de forma verbal en el proceso de entrenamiento, es decir no los tienen formalmente escritos o documentados.

Análisis

Basada en las respuestas obtenidas en este cuestionamiento se determina que la empresa no cuenta con manuales de procedimientos formalmente establecidos para cada área o proceso dentro de la empresa; se considera que es una debilidad de control interno ya que dificulta la asignación de deberes y responsabilidades de los empleados.

De acuerdo con lo indicado por la gerencia financiera, se ha tratado de diseñar algunos procesos básicos como, por ejemplo, manejo de fondo de caja chica, planillas semanales, archivo de cheques.

Análisis de los estados Financieros

Los estados financieros suministrados por la entidad corresponden al cierre del período 2017, estos son realizados por la gerencia financiera.

De acuerdo con la investigación realizada se determinó que la empresa no cumple con la normativa vigente en la elaboración y revelación de los estados financieros.

Se detectaron varias debilidades en la elaboración de los estados financieros, las cuales se mencionan a continuación: no se incluye una cuenta para registrar los proyectos que están en desarrollo, ausencia del registro del gasto por depreciación, el reconocimiento no oportuno de los ingresos por las ventas, la ausencia de un sistema de costeo por unidad el cual permita asignarle costos reales a cada proyecto de desarrollo inmobiliario.

La compañía inmobiliaria MGK S.A para el periodo 2017 no elabora el conjunto de estados financieros tal y como lo establece la Norma Internacional de Contabilidad NIC 1 en la sección estados financieros , específicamente, lo establecido en el párrafo 8.

También es importante señalar que los estados financieros no son comparativos de un período a otro, y no cumplen con las características cualitativas de la información financiera, según los análisis efectuados la compañía trabaja de conformidad con los Principios Contables Generalmente Aceptados.

La compañía maneja una estructura comercial, la cual consiste en una empresa holding, su giro de negocio es el desarrollo y venta de proyectos inmobiliarios, para el desarrollo de estos se crea sociedades independientes contablemente, solamente inicia con el aporte brindado al inicio del desarrollo cuando se adquiere el terreno.

El propósito de esta estructura era independizar cada proyecto por tener condiciones de mercado diferentes. Adicionalmente por aspectos legales, ya que en cada proyecto la empresa empieza siendo el desarrollador y administrador del proyecto, sin embargo, cuando se lleva a cabo la venta de todas las unidades, las sociedades se cierran y se cancela la deuda con la empresa holding generada al inicio del proyecto.

Otro aspecto importante de señalar es el control interno dentro de la empresa, el cual se valoró de manera general en este estudio tomando en cuenta aspecto de ambiente de control, ya que se buscó tener un panorama para dar a conocer a la entidad en qué condiciones se encuentra para detectar deficiencias y puntos que se considera deben mejorarse en un futuro cercano por la compañía.

Estado de Situación Financiera

INMOBILIARIA MGK S.A

BALANCE GENERAL AL 30 DE SETIEMBRE DE 2017

ACTIVOS

ACTIVO CORRIENTE

CAJA Y BANCOS	11,252,351,181.08
OPCIONES DE COMPRA TERRENOS	2,755,161,977.22
CUENTAS POR COBRAR	12,601,914,303.31
DOCUMENTOS POR COBRAR	0.00
INVERSIONES EN COMPAÑIAS	0.00
OTROS ACTIVOS	0.00
INVENTARIOS	0.00
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	42,399,686.00
OTROS ACTIVOS	92,572,184.95
TOTAL ACTIVO CORRIENTE:	28,744,399,432.56

ACTIVO FIJO

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	402,360,127.61
DEPRECIACION ACUMULADA	(909,722.71)
TOTAL ACTIVO FIJO:	401,450,404.90 <i>OK</i>

OTROS ACTIVOS

OTROS ACTIVOS	0.00
TOTAL OTROS ACTIVOS:	0.00

TOTAL ACTIVOS: 27,145,849,837.46

PASIVOS

PASIVO CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR	10,272,227,562.00
DEPOSITOS EN GARANTIA POR PAGAR	673,228.00
RETENCIONES POR PAGAR	452,919.00
INGRESOS DIFERIDOS	0.00
PROVISIONES POR PAGAR	0.00
TOTAL PASIVO CORRIENTE:	10,273,358,708.99

PASIVO A LARGO PLAZO

DOCUMENTOS POR PAGAR	543,694,500.00
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO:	543,694,500.00

TOTAL PASIVOS: 10,817,053,208.99

PATRIMONIO

PATRIMONIO

PATRIMONIO	16,328,796,628.47
TOTAL PATRIMONIO:	16,328,796,628.47

TOTAL PATRIMONIO: 16,328,796,628.47

TOTAL: 27,145,849,837.46 27,145,849,837.46

Fuente: Información suministrada por la entidad

Estado de Resultados

| INMOBILIARIA MGK S.A
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 DE OCTUBRE DE 2016 AL 30 DE SETIEMBRE DE 2017

INGRESO

INGRESOS	670,474,701.94
OTROS INGRESOS	261,627,880.37
INGRESOS POR RENDIMIENTOS FINANCIEROS	239,512,220.68
TOTAL INGRESO:	<u>1,171,614,802.98</u>
TOTAL INGRESO:	<u>1,171,614,802.98</u> ✓

EGRESO

GASTOS ADMINISTRATIVOS	684,693,949.52
COSTOS URBANISTICOS	0.00
TOTAL EGRESO:	<u>684,693,949.52</u>
TOTAL EGRESO:	<u>684,693,949.52</u> ✓

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS:	<u>486,920,853.47</u>
UTILIDAD o PÉRDIDA NETA:	<u>486,920,853.47</u> OK

Fuente: Información suministrada por la entidad

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

En el presente capítulo se desprenden las principales conclusiones relacionadas con el estudio y análisis efectuado, en la Compañía Inmobiliaria MGK S.A al cierre del período 2017, las conclusiones se encuentran enfocadas en aspectos contables y control interno aplicado a la entidad.

Ámbito contable

De acuerdo con el análisis de los instrumentos aplicados para la recolección de datos durante la investigación, se observó que la empresa inmobiliaria MGK S.A no prepara sus estados financieros basada en los lineamientos de las Normas Internacionales de Contabilidad.

La información financiera de la Compañía Inmobiliaria MGK S.A. se encuentra preparada con principios contables (PCGA), diferentes a los que establece el marco de referencia de las NIIF y NIC.

Se determinó que la empresa registra sus transacciones bajo una estructura contable que no es la más adecuada, ya que no refleja la realidad financiera de la compañía, la estructura no se encuentra alineada a la normativa vigente en cuanto al registro de su propiedad planta y equipo, ya que cuando los proyectos están en construcción los registra en sociedades independientes, siendo lo correcto incluir una cuenta en activo llamada obras en proceso y registrar ahí los activos que se están desarrollando y después de finalizados trasladarlos a la cuenta de activo que corresponda.

Con respecto a las políticas contables utilizadas en el registro, revelación y presentación de la información contable en los estados financieros se determinó que la inmobiliaria no cuenta con procedimientos definidos por escrito que establezcan cómo deben realizarse los procesos por parte de los funcionarios

Durante el desarrollo de la investigación se identificó que la empresa no cuenta con un sistema de centro de costos, para asignar los costos de forma unitaria, por el contrario, utilizan un costo global que al aplicarse a los proyectos inmobiliarios se diluye en el valor total de la venta realizada.

Durante el análisis efectuado no fue posible estimar el gasto por depreciación de los activos, debido a la forma operativa en la que se hizo el registro inicial de estos.

Los activos y los pasivos de la compañía no se encuentran categorizados como activos y pasivos corrientes y no corrientes, tal como lo establece la norma.

Ámbito de Control Interno

Se evidenció que en la actualidad no existen manuales de procedimientos formales que establecen la forma en la que se deben efectuar los procesos de las diferentes áreas dentro de la organización, por lo tanto, no se cuenta con parámetros que definan un correcto desarrollo de estos.

La inmobiliaria no cuenta con herramientas que le permitan efectuar la medición del grado de cumplimiento de los objetivos organizacionales establecidos, por lo tanto, no se puede conocer con certeza si estos se cumplen o no dentro de la organización.

En la inmobiliaria existe un nivel bajo de capacitación al personal, no se evidenció programas de capacitación formales que contribuyan al desarrollo y mejoramiento de las competencias del personal, a cargo de funciones en la administración de los inventarios.

Recomendaciones

Basado en la investigación realizada sobre el análisis de los estados financieros y la aplicación de la normativa contable vigente en la Compañía Inmobiliaria MGK S.A, se procede a realizar las siguientes recomendaciones:

Ámbito contable

Realizar la implementación de la Normas Internacionales de Contabilidad y las Normas Internacionales de Información Financiera, con el fin de emitir sus estados financieros basados en el marco regulatorio dispuesto ahí, y lograr que la información presentada cumpla con las características cualitativas dispuestas en la normativa.

Efectuar un proceso de reestructuración a nivel contable con la finalidad de alinear la estructura con lo establecido en la Normativa NIIF y NIC.

Implementar un departamento de Auditoría Interna asistida o contratar un profesional independiente para que realice esa labor.

Revisar la forma en que registran las obras en proceso, enfocarse en las mejores prácticas contables, con respecto a la asignación de costo por medio de centros de costos, y el reconocimiento del ingreso en el momento de la venta de cada unidad.

Definir, emitir y divulgar formalmente los procedimientos y políticas contables para la administración de las cuentas que conforman los estados financieros, con el objetivo de que

estos sean comunicados a los funcionarios de la empresa, lo cual definiría así una forma estándar en la cual los empleados deben ejecutar los procesos organizacionales.

Ámbito Control Interno

Fortalecer los programas de capacitación para el personal de la inmobiliaria, con el objetivo de desarrollar la capacidad productiva del personal de la empresa.

Comunicar cuáles son sus objetivos organizacionales a sus funcionarios, con la finalidad de que conozcan cuáles son las metas y logros que se espera alcanzar durante un lapso de tiempo determinado.

Emitir formalmente manuales de procedimientos que definan cómo se deben desarrollar los procesos sustantivos dentro de la organización, esto beneficia a la empresa ya que fortalece el control interno que se aplica a los procesos efectuados dentro de la organización.

CAPÍTULO VI

PROPUESTA

En el siguiente apartado se incluye la propuesta elaborada para la Compañía Inmobiliaria MGK S.A, según la investigación llevada a cabo, con el fin de colaborar en la implementación de las mejores prácticas contables en la elaboración de los estados financieros de la compañía.

El presente capítulo tiene como objetivo final plantear las herramientas necesarias que contribuyan, tanto a la empresa en la cual se desarrolló la investigación como a los usuarios de la información contable, que requieran una guía para el desarrollo de la Implementación de las Normas Internacionales de Contabilidad.

Objetivo de la propuesta

Describir las mejoras necesarias en términos contables para que la empresa inmobiliaria prepare los estados financieros de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Internacionales de Contabilidad.

En el detalle adjunto se consideran los aspectos más relevantes a considerar por parte de la compañía inmobiliaria para subsanar la mayoría de debilidades expuestas en el capítulo cinco de la presente investigación, las cuales se detallan a continuación:

Presentación de Estados Financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad NIC 1

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.

La compañía Inmobiliaria MGK S.A elabora el estado de situación financiera y el estado de resultados únicamente, adicionalmente, los estados financieros elaborados por la inmobiliaria

no presentan la información de forma comparativa; sin embargo, de acuerdo con los lineamientos de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 1, la entidad debe presentar un juego completo de estados financieros, los cuales deben ser:

- Estado de situación Financiera al final del periodo
- Estado de resultados integral al final del periodo
- Estado de cambios en el patrimonio neto del periodo
- Estado de flujos de efectivo al final del periodo
- Notas a los estados financieros

Dentro de la presente propuesta se sugiere a la inmobiliaria elaborar el juego completo de estados financieros incluyendo las notas de acuerdo con la NIC 1, y presentar la información cuantitativa presentada en los estados y la información descriptiva de las notas de forma comparativa con los resultados de ejercicios anteriores.

Los estados financieros muestran los resultados de la gestión realizada por la administración de la compañía, para el logro de este objetivo los estados financieros suministran información acerca de los siguientes elementos de la entidad:

- Activos
- Pasivos
- Patrimonio neto
- Gastos e ingresos
- Otros cambios en el patrimonio, neto, y
- Flujos de efectivo

La Norma Internacional de Contabilidad NIC 1 hace referencia a la presentación de los activos corrientes y no corrientes, así como sus pasivos corrientes y no corrientes, como categorías separadas dentro del balance, excepto cuando la presentación basada en el grado de liquidez, proporcione una información relevante que sea más fiable.

En los estados financieros de la inmobiliaria los activos se encuentran clasificados únicamente como activos corrientes y activo fijo, y en el caso de los pasivos se clasifican como pasivo corriente y pasivo a largo plazo, por lo tanto, se propone adoptar los modelos de estados financieros que se adecuen a los requerimientos de las Normas Internacionales de Contabilidad.

A continuación, se adjuntan algunos modelos a manera de ejemplo para cada uno de los estados financieros sugeridos por las Normas Internacionales de Contabilidad:

Estado de situación financiera:

Estado de situación financiera

Al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014

	Nota	2015 S/(000)	2014 S/(000)
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	4,507	1,899
Cuentas por cobrar comerciales, neto	4	209	537
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	15	-	523
Otras cuentas por cobrar		76	42
Gastos pagados por anticipado		227	33
Total activo corriente		5,019	3,034
Activo no corriente			
Mobiliaria y equipo, neto		14	-
Propiedades de inversión	5	181,256	207,813
Total activo no corriente		181,270	207,813
Total activo		186,289	210,847
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar comerciales		34	91
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15	13	-
Otras cuentas por pagar	6	3,077	752
Total pasivo corriente		3,124	843
Pasivo por impuesto diferido	7	42,451	49,449
Total pasivo no corriente		42,451	49,449
Total pasivo		45,575	50,292
Capital social			
Capital social	8	23,370	23,370
Reserva legal		5,443	5,443
Resultados acumulados		111,901	131,742
Total Patrimonio		140,714	160,555
Total pasivo y patrimonio		186,289	210,847

Estado de Resultados

Estado de resultados integrales

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y de 2014

	Nota	2015	2014
		S/(000)	S/(000)
Ingreso de actividades ordinarias	11	1,004	1,254
Total Ingresos		1,004	1,254
Costo de servicio inmobiliario	12	(357)	(449)
Utilidad bruta		647	805
Gastos de ventas y distribución	13	(293)	(11)
Gastos de administración	14	(664)	(116)
Otros ingresos (gastos) operativos, neto		852	2,936
Utilidad operativa		542	3,614
Ingresos financieros		5	46
Gastos financieros		(3)	-
Diferencia de cambio		177	3
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		721	3,663
Impuesto a la renta	7	(562)	(1,991)
Utilidad neta		159	1,672

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de cambios en el patrimonio

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y de 2014

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Saldos al 1 de enero de 2014	23,370	5,443	98,352	127,165
Utilidad neta del periodo			1,672	1,672
Saldos al 31 de marzo de 2014	23,370	5,443	100,024	128,837
Saldos al 1 de enero de 2015	23,370	5,443	131,742	160,555
Utilidad neta del periodo			159	159
Pago de dividendos			(20,000)	(20,000)
Saldos al 31 de marzo de 2015	23,370	5,443	111,901	140,714

Estado de flujo de efectivo

Estado de flujos de efectivo

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y de 2014

	2015	2014
	S/(000)	S/(000)
Actividades de operación		
Cobranzas por:		
Ventas	1,830	1,094
Otros cobros relativos a la actividad	178	190
Menos pagos por:		
Proveedores de bienes y servicios	(1,354)	(667)
Remuneraciones y beneficios sociales	(532)	-
Impuestos	(5,025)	(505)
Otros cobros relativos a la actividad	-	(278)
Efectivo neto usado en de las actividades de operación	(4,903)	(166)
Actividades de inversión		
Cobranzas por:		
Ventas de propiedad de inversión	27,657	-
Menos pagos por:		
Compra de inmuebles, maquinaria y equipo	(14)	(84)
Mejoras en propiedades inversión	(132)	-
Efectivo neto proveniente (usado en) de las actividades de inversión	27,511	(84)
Actividades de financiamiento		
Menos pagos por:		
Pago de dividendos	(20,000)	-
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	(20,000)	-
Aumento neto (disminución neta) del efectivo y equivalentes de efectivo	2,608	(250)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio de año	1,899	6,321
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4,507	6,071

Notas a los estados financieros

La NIC 1 señala que las notas a los estados financieros son parte integral de estos y son requeridas para ampliar información sobre las partidas que componen los saldos de los elementos de los estados financieros. Además, las notas incluyen el detalle de las políticas contables respecto de las decisiones de la administración sobre las bases de medición utilizadas en la operación normal.

Las notas a los estados financieros se pueden definir como aclaraciones de situaciones cuantificables, para lograr un mayor entendimiento por parte del lector, se deben leer de forma conjunta con los estados financieros.

Cada nota debe ser identificada claramente y ordenada de manera lógica con los elementos de los estados financieros, el detalle de las principales notas que forman parte de los estados financieros es el siguiente:

La nota inicial a los estados financieros consiste en la identificación de la empresa y su actividad económica, también incluye una declaración por parte de la compañía del cumplimiento a la regulación contable vigente.

Las notas sobre las políticas y principios contables que utiliza la organización en la preparación de los estados financieros, así como la base para la preparación.

Las notas de carácter específico, se basan en la revelación de aspectos sobre las diferentes partidas, se proporciona información requerida por las NIIF, que no es incluida en otra parte de los estados financieros.

Revelan información sobre los supuestos realizados acerca del futuro de la compañía y otras causas de incertidumbre, las cuales impliquen un riesgo significativo de realizar algún tipo de ajuste en el valor de activos o pasivos dentro del período contable vigente.

Las notas de revelación relacionadas con las políticas fiscales de la compañía, en el tratamiento contable del impuesto sobre las ganancias.

Otra información importante a revelar en las notas, es la relacionada con el importe de los dividendos propuestos o acordados antes de que los estados financieros hayan sido autorizados para su publicación, así como importes que en su momento no hayan sido reconocidos como distribución en el patrimonio neto durante el periodo. Debe también revelarse el importe de cualquier dividendo preferente de carácter acumulativo que no haya sido reconocido.

También se revelan notas de carácter financiero o no que la administración considere necesarias para el entendimiento de los lectores sobre la situación financiera de la compañía, es importante resaltar que las notas se refieren a las cifras del período actual y a las cifras comparativas obtenidas de períodos anteriores.

Control adecuado de los activos de la Compañía

El objetivo de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 16 se fundamenta en el tratamiento contable de los activos de la compañía, de forma que los lectores de los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en sus propiedades, planta y equipo, así como el cambio producido en esa inversión a través del tiempo.

Según el análisis efectuado la entidad no cuenta con un auxiliar de activos consolidado que contemple los activos que posee la compañía, como mecanismo de control para verificar la existencia real del activo fijo y a su vez conciliarlo contablemente.

En ese sentido es importante que la inmobiliaria establezca un sistema para el manejo y registro de la propiedad, planta y equipo, con el objetivo de monitorearlos y controlar las entradas y salidas de los mismos, así como su valor y el cambio en ese valor.

Se propone realizar un registro auxiliar en formato Excel de la propiedad, mobiliario y equipo que incluya los siguientes campos con dicha información:

- Tipo de Activo
- Ubicación
- Descripción
- Fecha de adquisición o de compra
- Vida útil
- Monto histórico de compra o costo
- Depreciación Acumulada

Valor en Libros

Depreciación de Activos

La compañía inmobiliaria registra los activos fijos en una sociedad independiente, sin embargo, debido a la forma de operar, no se logró estimar el gasto por la depreciación, así como el deterioro de los activos.

Según la NIC 16 respecto de la depreciación, importe depreciable, periodo de depreciación y método:

El importe depreciable de un activo se distribuirá de forma sistemática a lo largo de su vida útil.

El importe depreciable se determinará después de deducir su valor residual. En la práctica, el valor residual de un activo a menudo es insignificante, y, por tanto, irrelevante en el cálculo del importe amortizable.

La depreciación de un activo comenzará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaz de operar de la forma prevista por la dirección.

La vida útil se definirá en términos de la utilidad que se espere que se aporte a la entidad.

El método de depreciación empleado reflejará el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de la entidad, los beneficios económicos futuros del activo.

Pueden utilizarse diversos métodos de depreciación para distribuir el importe depreciable de un activo de forma sistemática a lo largo de su vida útil.

De acuerdo con lo anterior se sugiere calcular la depreciación de los activos, para la asignación del costo de los elementos de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo menos sus valores residuales estimados usando el método lineal durante la vida útil estimada, y hacer el reconocimiento en resultados.

En el caso de existir activos arrendados se deprecian de acuerdo con la vida útil establecida en los contratos, a menos que exista certeza razonable de que la compañía obtendrá el activo al término del plazo del arrendamiento. El terreno no se deprecia.

Las vidas útiles estimadas que se sugieren de los inmuebles, mobiliario y equipo son las siguientes:

Edificio	1-48 años
Equipo de Computo	2-10 años
Mobiliario y equipo de oficina	3-10 años
Vehículos	1-15 años
Maquinaria y equipo industrial	4-27 años

Se sugiere a la inmobiliaria que los métodos de depreciación, así como vidas útiles y los valores residuales sean revisados cada fecha de balance y sean ajustados en caso de ser necesario.

Reestructuración del Catálogo Contable

Se propone la reestructuración de un catálogo de cuentas para la compañía inmobiliaria, con el fin de establecer una clasificación clara, sencilla y ordenada de las cuentas de mayor y subcuentas que serán utilizadas por la compañía.

Tras el análisis efectuado, el catalogo contable de la inmobiliaria se encuentra apegado a los principios generalmente aceptados PCGA, por tal razón, se procede a evaluar las partidas de propiedad, planta y equipo a nivel del catálogo contable, proponiendo el mismo de conformidad con lo que dicta la NIC 1 y la NIC 16.

La inmobiliaria registra de forma independiente en una sociedad anónima creada para este fin cada proyecto habitacional, dichas sociedades manejan su contabilidad propia y todo lo relacionado a la construcción del inmueble se carga en una cuenta de inventario; sin embargo, de acuerdo con lo establecido en la NIC 16 todos los desembolsos por concepto de construcción y puesta en funcionamiento de un proyecto, se deben acumular por objeto del desembolso hasta la finalización del proyecto. Una vez finalizada la obra los registros cargados en la cuenta obras en proceso se trasladará a la cuenta de activo correspondiente.

Como parte de la propuesta a la compañía inmobiliaria, se sugiere la implementación de un el cual la compañía registre los desembolsos de efectivo realizados por concepto de la construcción de los inmuebles, asimismo, en el momento de finalizado el proyecto se trasladen a la cuenta de inventarios y se le dé el tratamiento contable que corresponde.

Compañía Inmobiliaria MGK S.A

Propuesta de Catálogo

Contable

Código de la Cuenta			Descripción de la Cuenta
1			ACTIVOS
1	01		Activos Corrientes
1	01	01	Efectivo y equivalentes de efectivo
1	01	02	Bancos
1	01	03	Inversiones
1	01	04	Cuentas por cobrar a corto plazo
1	01	05	Estimación para cuentas incobrables
1	01	06	Obras en proceso*
1	01	07	Inventarios
1	01	08	Gastos pagados por anticipado
1	01	09	Activo por impuesto corriente
1	02		Activo no Corrientes
1	02	01	Obras en Proceso
1	02	02	Mobiliario y Equipo
1	02	03	Depreciación acumulada mobiliario y equipo
1	02	04	Edificio
1	02	05	Depreciación acumulada edificio
1	02	06	Terrenos

Código de la Cuenta			Descripción de la Cuenta
1	02	07	Activos Intangibles
1	02	08	Inversiones Permanentes
1	02	09	Documentos por cobrar a largo plazo
1	02	10	Activos por impuesto diferido
2			PASIVOS
2	01		Pasivos Corrientes
2	01	01	Sobregiros Bancarios
2	01	02	Cuentas por pagar a corto plazo
2	01	03	Deudas por pagar a corto plazo
2	01	04	Obligaciones a corto plazo por beneficios a empleados
2	01	05	Pasivos por impuesto corriente
2	02		Pasivos no Corrientes
2	02	01	Deudas por pagar a largo plazo
2	02	02	Pasivo por impuesto diferido
3			PATRIMONIO
3	01		Capital Social
3	01	01	Capital accionario común
3	01	02	Capital accionario preferente
3	02		Aportes Extraordinarios
3	02	01	Aportes socios
3	03		Reservas
3	03	01	Reserva Legal
3	03	02	Otras Reservas
3	03	03	Utilidades no distribuidas
3	03	04	Resultados del ejercicio
4			Ingresos
4	01		Ingresos Generales
4	01	01	Ingresos por venta de inmuebles
4	02		Ingresos Financieros
4	02	01	Ingreso por Intereses
4	02	03	Ingreso por comisiones
4	03		Otros Ingresos
4	03	01	Otros Ingresos
5			Costo de Ventas
5	01		Costo de Ventas
5	01	1	Costo de Ventas
6			Gastos
6	01		Gastos generales y administrativos
6	01	01	Gastos generales
6	01	02	Gastos administrativos

Código de la Cuenta			Descripción de la Cuenta
6	02		Gastos Financieros
6	02	01	Intereses bancarios
6	02	02	Comisiones bancarias
6	02	03	Diferencias tipo de cambio
6	03		Otros Gastos
6	03	01	Gasto por estimación para cuentas incobrables
6	03	02	Gasto Salarios
6	03	03	Gasto Depreciación

*Dentro de la categoría de activo corriente se debe contemplar la cuenta obras en proceso, en la cual se van a registrar todos los gastos y costos incurridos para el desarrollo de los proyectos habitacionales, registrados por centros de costos con el fin de tener los costos individuales de cada unidad o inmueble y así mismo, reconocer el ingreso en el momento que se realice la venta del bien.

Departamento de Auditoría Interna

Crear un departamento de auditoría interna dentro de la compañía inmobiliaria, el cual se encargará de realizar funciones de auditoría y control interno en los diversos departamentos dentro de la empresa.

La auditoría interna es una figura independiente dentro de la organización, la cual se ha creado para añadir valor y apoyar a la administración en el logro de los objetivos estratégicos, mediante la evaluación eficaz de la gestión de riesgos, control interno y los procesos, es decir, la auditoría interna se basa en un sistema de control e inspección que se ejecuta dentro de una empresa, con el fin de mejorar los procesos, por ejemplo, o comprobar que realmente la empresa realiza las actividades dentro de los términos legales en materia contable.

La importancia de contar con un área de auditoría interna dentro de la inmobiliaria radica en la precisión para detectar cualquier desviación de la organización y poder subsanar lo más rápida y eficazmente posible.

Es importante tomar en cuenta que los profesionales que conformarán el área de auditoría interna son personas con conocimientos técnicos suficientes y capacidad profesional suficiente para desempeñar este puesto, profesionales en el área de Contaduría Pública. Los auditores deben realizar su trabajo de manera imparcial, independiente y objetiva, siempre manteniéndose bajo el marco profesional establecido.

Sistemas de información Contable

Se propone implementar un sistema de información contable como parte esencial del negocio, el cual comprenda un conjunto de elementos interrelacionados sobre la entidad económica, asimismo, que facilite la toma de decisiones de los diferentes usuarios tales como accionistas, inversionistas, administradores, acreedores.

Debido al giro de negocio de la inmobiliaria es fundamental implementar un sistema de información contable el cual permita el control y manejo de centros de costos para la asignación de los costos incurridos en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, así como el reconocimiento en los estados financieros de los ingresos en el momento que se realice la venta de cada bien inmueble.

Esto con el fin de corregir el tratamiento que se realiza en la inmobiliaria el cual consiste en un costeo global de los proyectos que se obtiene básicamente del producto entre los costos totales por un factor de costo.

Manual de Políticas y Procedimientos Contables

Se sugiere a la compañía la creación de un manual de políticas y procedimientos contables, el cual constituye una herramienta que sirve de guía para el desarrollo de las funciones en el ciclo de registro y elaboración de la información financiera, asimismo, dicho manual debe dictar los lineamientos generales para documentar el desarrollo de los procesos propios del ciclo contable y el giro económico de la organización.

A continuación, se mostrará la estructura del manual contable con algunas de las cuentas que conforman los estados financieros, las cuales contienen aspectos relevantes que se deberán tomar en cuenta para la elaboración de tal documento, que le permitirá ir incluyendo todas aquellas tareas y procesos que sean relevantes para la presentación de la información contable-financiera en la inmobiliaria.

Compañía Inmobiliaria MGK S. A	Código: MGK-01
Manual de Políticas Contables	Páginas
Propuesta	Versión 1

Descripción y Alcance del documento

El manual de políticas y procedimientos contables facilitará los procedimientos de contabilización para la preparación de los reportes financieros que se requieren en la toma de decisiones.

Es importante diseñar una política contable para cada una de las partidas que conforman los estados financieros y establecer temas financieros, contables, fiscales y de custodia de activos, pasivos y patrimonio, con el fin de mejorar la eficiencia y eficacia operativa y administrativa de la compañía.

El manual establece los lineamientos necesarios de acuerdo con las normas internacionales de contabilidad, tomando en cuenta aspectos relevantes como: presentación, reconocimiento, medición y revelación, así para las distintas partidas contables que surgen de las transacciones diarias de la inmobiliaria.

Objetivo del Manual

Describir las políticas, principios, metodología y procedimientos necesarios para la preparación y presentación de los estados contables, de igual manera, guiar al departamento

contable y financiero de la Compañía Inmobiliaria MGK S.A, en el registro contable de las transacciones diarias producto de su actividad económica.

Proceso Contable

El proceso contable de cualquier compañía está conformado por varias etapas, en las cuales se debe aplicar lo dispuesto en la regulación contable vigente, en este caso, sería las Normas Internacionales de Contabilidad y las Normas Internacionales de Información Financiera.

La contabilidad de la empresa se debe llevar a cabo bajo los siguientes principios:

Entidad

Unidad Monetaria

Principio de Devengo

Período Contable

Negocio en Marcha

Principio de dualidad económica

Realización

Revelación suficiente

Prudencia

Importancia Relativa

Cuenta aplicable	Política contable
Moneda Funcional y de presentación	<p>Política contable #1</p> <p>La moneda utilizada por la inmobiliaria en el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los hechos económicos, tales como ingresos, gastos y costos es el colon costarricense.</p> <p>Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional respectiva de la compañía, en este caso, el colón costarricense a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción.</p> <p>Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras a la fecha de balance son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio de esa fecha.</p>

Cuenta aplicable	Política contable
	<p>Los activos y pasivos no monetarios que son valorizados al valor razonable en una moneda extranjera, son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable.</p> <p>Las partidas no monetarias que se midan en términos de costo histórico se convertirán utilizando la tasa de cambio en la fecha de transacción.</p> <p>Las diferencias de conversión de moneda extranjera generalmente se reconocen en resultados.</p>
Efectivo y equivalentes de efectivo	<p>Política contable #2</p> <p>Se reconocen como efectivo y sus equivalentes las partidas que estén a la vista, que sean realizables en plazos inferiores a 90 días. Entre otros se clasificarán como efectivo, depósitos a corto plazo, inversiones y otros acuerdos bancarios o con terceros y los sobregiros bancarios. Las partidas de efectivo se miden al costo de la transacción.</p> <p>Las partidas de equivalentes al efectivo se miden al costo de la transacción más los gastos incurridos en su adquisición.</p> <p>Las partidas de equivalentes al efectivo son las que no superen los noventa (90) días de vencimiento.</p>
Impuesto a las ganancias	<p>Política contable #3</p> <p>Los ingresos financieros y costos financieros de la compañía incluyen lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. ingresos por intereses; b. gastos por intereses; c. ganancias o pérdidas por diferencias de cambio derivadas de la conversión de activos financieros y pasivos financieros; d. ingreso por dividendos; e. ganancia o pérdida neta por activos financieros al valor razonable con cambios en resultados; f. ganancia o pérdida por conversión de activos financieros y pasivos financieros; <p>El ingreso o gasto por intereses es reconocido usando el método del interés efectivo. El ingreso por dividendos es reconocido en los resultados en la fecha en la que se establece el derecho de la compañía a recibir el pago.</p> <p>El gasto por impuesto a las ganancias incluye el impuesto corriente y el diferido. Se reconoce en resultados excepto en la medida en que se relacione con una combinación de negocios o partidas</p>

Cuenta aplicable	Política contable
	<p>reconocidas directamente en patrimonio u otros resultados integrales.</p> <p>El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre el ingreso o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar relacionado con años anteriores. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de balance.</p> <p>Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. Los impuestos diferidos no son reconocidos para:</p> <ul style="list-style-type: none"> las diferencias temporarias reconocidas por el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afectó ni a la ganancia o pérdida contable o imponible; las diferencias temporarias relacionadas con inversiones en subsidiarias asociadas y en negocios conjuntos en la medida que la Compañía pueda controlar el momento de la reversión de las diferencias temporarias y probablemente no serán reversadas en el futuro y las diferencias temporarias imponibles que surgen del reconocimiento inicial de la plusvalía. <p>Se reconocen activos por impuestos diferidos por los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias imponibles futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.</p> <p>El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reversen usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de balance.</p> <p>La medición de los pasivos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.</p> <p>Los activos y pasivos diferidos se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.</p>
Propiedades, planta y equipo	Política contable #4

Cuenta aplicable	Política contable														
	<p><u>Reconocimiento y medición</u> Los elementos de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo son valorados al costo, menos la depreciación acumulada y pérdida por deterioro.</p> <p>Si partes significativas de un elemento de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo tienen una vida útil distinta, se contabilizan como elementos separados (componentes significativos) de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo.</p> <p>Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición de un elemento de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo se reconoce en resultados.</p> <p>Los activos en etapa de construcción (obras en curso) se capitalizan como un componente separado de propiedades, planta y equipo. A su culminación y cuando se encuentran disponibles para su uso, el costo es transferido a la categoría adecuada. Las obras en curso no se deprecian.</p> <p><u>Costos Posteriores</u> Los desembolsos posteriores se capitalizan solo si es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos futuros asociados con los costos. Las reparaciones y mantenimiento continuo se registran como gasto en los resultados según se incurren.</p> <p><u>Depreciación</u> La depreciación se calcula para asignar el costo de los elementos de inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo menos sus valores residuales estimados usando el método lineal durante sus vidas útiles estimadas, y por lo general se reconoce en resultados.</p> <p>Los activos arrendados se deprecian de acuerdo con la vida útil establecida en los contratos a menos que exista certeza razonable de que la Compañía obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento. El terreno no se deprecia.</p> <p>Las vidas útiles estimadas de los inmuebles, maquinaria, mobiliario y equipo son las siguientes:</p> <table data-bbox="613 1633 1497 1873"> <tbody> <tr> <td>Edificio</td> <td>1-48 años</td> </tr> <tr> <td>Equipo de cómputo</td> <td>2-10 años</td> </tr> <tr> <td>Mobiliario y equipo de oficina</td> <td>3-10 años</td> </tr> <tr> <td>Vehículos</td> <td>1-15 años</td> </tr> <tr> <td>Herramientas</td> <td>7-10 años</td> </tr> <tr> <td>Mobiliario y equipo de promoción y ventas</td> <td>10 años</td> </tr> <tr> <td>Maquinaria y equipo industrial</td> <td>4-27 años</td> </tr> </tbody> </table>	Edificio	1-48 años	Equipo de cómputo	2-10 años	Mobiliario y equipo de oficina	3-10 años	Vehículos	1-15 años	Herramientas	7-10 años	Mobiliario y equipo de promoción y ventas	10 años	Maquinaria y equipo industrial	4-27 años
Edificio	1-48 años														
Equipo de cómputo	2-10 años														
Mobiliario y equipo de oficina	3-10 años														
Vehículos	1-15 años														
Herramientas	7-10 años														
Mobiliario y equipo de promoción y ventas	10 años														
Maquinaria y equipo industrial	4-27 años														

Cuenta aplicable	Política contable
	<p>Cuando la realización del ingreso sea prácticamente cierta, el activo relacionado no es de carácter contingente, y su reconocimiento en los estados financieros resulta apropiado.</p>
Arrendamientos	<p>Política contable #6</p> <p><u>Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento</u> Al inicio del acuerdo, la Compañía determina si el acuerdo es o contiene un arrendamiento. La Compañía separa los pagos y demás contraprestaciones requeridas por el acuerdo, al inicio del mismo o tras haber hecho la correspondiente reconsideración, entre los derivados del arrendamiento y los derivados de los otros elementos, sobre la base de sus valores razonables relativos. Si la Compañía concluye para un arrendamiento financiero que es impracticable separar con fiabilidad los pagos, reconocerá un activo y un pasivo por un mismo importe, igual al valor razonable del activo subyacente identificado; posteriormente, el pasivo se reducirá por los pagos efectuados, reconociendo la carga financiera imputada a dicho pasivo mediante la utilización de la tasa de interés incremental del endeudamiento del comprador.</p> <p><u>Activos arrendados</u> Los activos mantenidos por la Compañía bajo arrendamientos que transfieren a la Compañía sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionados con la propiedad son clasificados como arrendamientos financieros.</p> <p>Los activos arrendados se miden inicialmente a un importe igual al menor valor entre el valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los activos se contabilizan de acuerdo con la política contable aplicable al activo correspondiente.</p> <p>Los activos mantenidos bajo otros arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos y no se reconocen en el estado de situación financiera de la Compañía.</p>

REFERENCIAS

- International Accounting Standards Board (IASB), T. I. (2016). *Norma Internacional de Contabilidad "NIC 1" Presentación de Estados Financieros*. (pp.. 1-54).
- (2016). Norma Internacional de Contabilidad 16 "Propiedad, Planta y Equipo". (pp.. 1-24).
 - (2016). Norma Internacional de Contabilidad 36 "Propiedades de Inversión". (pp.. 1-24)
- Figueroa Retana. 2016. *Contabilidad Intermedia*. Costa Rica: EUNED
- Fonseca, L. (2011). Sistema de control interno para organizaciones. Lima, Perú.
- Guajardo & Andrade. 2014. *Contabilidad Financiera*. México: Mc Graw Hill.
- Hernández, Fernández & Baptista (2014). *Metodología de la investigación*. México D.F: McGraw-Hill
- Horngren, C. T. (2010). *Contabilidad*. Octava edición. México: Pearson.
- (2012). *Contabilidad de Costos*. México: Pearson
 - NIC 1 Presentación de los Estados Financieros, 2016. *International Financial Reporting Standard Foundation*. Obtenido de <http://www.ifrs.org/IFRSs/Pages/Official-Unaccompanied-IFRS-Translations.aspx#es>.
- Kieso, D.E.; Weygandt, J.J & Warfield, T.D. (2013). *Intermediate Accounting*. Indiana: Wiley
- Marco Conceptual para la Información Financiera., 2016. *Foundation, International Financial Reporting Standard*. Obtenido de <http://www.ifrs.org/IFRSs/Pages/Official-Unaccompanied-IFRS-Translations.aspx#es>.
- Meigs, R.F. (2016). *Contabilidad la base para decisiones gerenciales*. McGraw-Hill
- NIA 315 Norma Internacional de Auditoría, 2013

NIC 1 Presentación de los Estados Financieros, 2016. International Financial Reporting

Páginas Web

Auditool. Red Global de Conocimientos en Auditoría y Control Interno. www.auditool.cr.com

Ministerio de Hacienda del Gobierno de Costa Rica. <http://www.hacienda.go.cr/>

NIC - Normas Internacionales de Contabilidad.

<http://www.normasinternacionalesdecontabilidad.es/nic/nic.htm>

Velázquez Hernández Rosa Martha. (2003, junio 1). *Fundamentos y conceptos básicos de Contabilidad*.

Recuperado de <https://www.gestiopolis.com/fundamentos-y-conceptos-basicos-de-contabilidad/>

ANEXOS

Anexo 1.

Estados Financieros al cierre del período 2017

INMOBILIARIA MGK S.A

BALANCE GENERAL
AL 30 DE SETIEMBRE DE 2017

ACTIVOS

ACTIVO CORRIENTE

CAJA Y BANCOS	11,252,351,101.00
OPCIONES DE COMPRA TERRENOS	2,755,161,977.22
CUENTAS POR COBRAR	12,001,914,303.31
DOCUMENTOS POR COBRAR	0.00
INVERSIONES EN COMPAÑÍAS	0.00
OTROS ACTIVOS	0.00
INVENTARIOS	0.00
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	42,399,686.00
OTROS ACTIVOS	92,572,184.95
TOTAL ACTIVO CORRIENTE:	26,744,399,432.56

ACTIVO FIJO

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	402,300,127.61
DEPRECIACION ACUMULADA	(909,722.71)
TOTAL ACTIVO FIJO:	401,450,404.90

OTROS ACTIVOS

OTROS ACTIVOS	0.00
TOTAL OTROS ACTIVOS:	0.00

TOTAL ACTIVOS: 27,145,849,837.46

PASIVOS

PASIVO CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR	10,272,227,562.00
DEPOSITOS EN GARANTIA POR PAGAR	678,228.00
RETENCIONES POR PAGAR	452,919.00
INGRESOS DIFERIDOS	0.00
PROVISIONES POR PAGAR	0.00
TOTAL PASIVO CORRIENTE:	10,273,358,708.99

PASIVO A LARGO PLAZO

DOCUMENTOS POR PAGAR	543,694,500.00
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO:	543,694,500.00

TOTAL PASIVOS: 10,817,053,208.99

PATRIMONIO

PATRIMONIO

PATRIMONIO	16,328,796,628.47
TOTAL PATRIMONIO:	16,328,796,628.47

TOTAL PATRIMONIO: 16,328,796,628.47**TOTAL: 27,145,849,837.46 27,145,849,837.46**

INGRESOS

POR VENTAS DE UNIDADES	€0,00	
POR SERVICIOS	€670.474.701,94	
POR ALQUILER	€2.738.736,00	
DIVIDENDOS	€257.720.384,77	
DIF CAMBIO	€237.368.235,25	
OTROS FINANCIEROS	€2.143.985,43	€239.512.220,68
OTROS	€1.168.759,60	
TOTAL	€1.171.614.802,99	

CV €0,00

GSTOS

VENTAS	€0,00	
ADM	€504.663.950,74	
DEPRECIACION	€372.487,54	
FINANCIEROS	€131.543.360,10	
DIF CAMBIO	€48.114.151,14	
TOTAL	€684.693.949,52	
UTILIDAD NETA CONTABLE	€486.920.853,47	€0,00

MENOS:

INGRSOS NO GRAVABLES
DIVIDENDOS -€257.720.384,77

MAS:

GASTOS NO DEDUCIBLES €0,00

BASE IMPONIBLE €229.200.468,70

% DE IR 30%

IR €68.760.140,61

MENOS:

PAGOS PARCIALES -€63.599.529,00

SALDOS A FAVOR

TARJETA

SLADO DEIR A PAGAR €5.160.611,61

| INMOBILIARIA MGK S.A
ESTADO DE RESULTADOS
 DEL 01 DE OCTUBRE DE 2016 AL 30 DE SETIEMBRE DE 2017

INGRESO

INGRESOS	670,474,701.94
OTROS INGRESOS	261,627,880.37
INGRESOS POR RENDIMIENTOS FINANCIEROS	239,512,220.68
TOTAL INGRESO:	<u>1,171,614,802.98</u>
TOTAL INGRESO:	<u>1,171,614,802.98</u> ✓

EGRESO

GASTOS ADMINISTRATIVOS	684,693,949.52
COSTOS URBANISTICOS	0.00
TOTAL EGRESO:	<u>684,693,949.52</u>
TOTAL EGRESO:	<u>684,693,949.52</u> ✓

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS:	<u>486,920,853.47</u>
UTILIDAD o PÉRDIDA NETA:	<u>486,920,853.47</u> OK

INMOBILIARIA MGK S.A
BALANCE GENERAL
AL 31 DE ENERO DE 2017

ACTIVOS**ACTIVO CORRIENTE**

EFFECTIVO Y BANCOS	0.00
CUENTAS POR COBRAR	0.00
INVERSIONES CORTO PLAZO	0.00
INVENTARIOS	499,572.00
EFFECTOS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	0.00
INVERSIONES A LP	0.00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE:	499,572.00

ACTIVO FIJO

TERRENOS	0.00
EDIFICACIONES	0.00
MOBILIARIO Y EQUIPO	0.00
EQUIPO DE COMPUTO	0.00
VEHICULOS	0.00
MAQUINARIA	0.00
OBRAS EN PROCESO Y REPARACIONES	0.00
TOTAL ACTIVO FIJO:	0.00

OTROS ACTIVOS

GASTOS DIFERIDOS	0.00
DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00
EFFECTOS Y DOCUMENTOS X COBRAR LP	0.00
INVERSIONES A LARGO PLAZO	0.00
TOTAL OTROS ACTIVOS:	0.00

TOTAL ACTIVOS: 499,572.00

PASIVOS**PASIVO CORRIENTE**

CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	499,572.00
CUENTAS POR PAGAR NO COMERCIALES	0.00
IMPUESTOS POR PAGAR	0.00
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	0.00
TOTAL PASIVO CORRIENTE:	499,572.00

PASIVO A LARGO PLAZO

DOCUMENTOS POR PAGAR LP	0.00
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO:	0.00

TOTAL PASIVOS: 499,572.00

PATRIMONIO**PATRIMONIO**

CAPITAL SOCIAL	0.00
UTILIDADES ACUMULADAS DE PERIODOS ANT	0.00
RESERVAS	0.00
TOTAL PATRIMONIO:	0.00

TOTAL PATRIMONIO: 0.00

TOTAL: 499,572.00 499,572.00

Anexo 2

Cuestionario aplicado a los funcionarios de la Inmobiliaria :

Gerente Financiero

Gerente de Desarrollo

Personal área Contable.

1. ¿Cómo está organizada el área financiera-contable?

2. ¿Cuentan con políticas formales de registro de transacciones y preparación de estados financieros?

Si ()

No ()

Comentarios

3. ¿Quién autoriza el cierre definitivo de los estados financieros, con que periodicidad son preparados y presentados los estados financieros de la Inmobiliaria?

4. ¿Quién autoriza los ajustes de importancia relativa?

5. ¿Cuáles Estados Financieros emite la empresa?

-
-
6. ¿Los estados financieros de la Compañía están bajo Normas Internacionales de Información Financiera? en caso de ser negativa la respuesta ¿cuales normativas se utilizan para la elaboración y preparación de los estados financieros?

Si ()

No () (en caso de ser negativa, especificar cuál marco normativo utilizan)

Comentarios

7. ¿Conoce el alcance y aplica de las Normas Internacionales de Contabilidad?

Si ()

No ()

8. ¿La empresa tiene inversiones inmobiliarias?

Si () ¿Cómo se registran en la compañía)

No ()

Comentarios

9. ¿Se clasifican contablemente los bienes inmuebles de la compañía de acuerdo con la naturaleza de las operaciones?

Si ()

No ()

Comentarios

10. ¿Considera usted que los procesos aplicados en el manejo de las partidas de bienes e inmuebles de la empresa Inmobiliaria Casa Max, son los apropiados para esta empresa?

Si ()

No ()

11. ¿Posee la compañía activos fijos clasificados como propiedad, planta y equipo?, si es así, ¿cómo calculan la depreciación?

Si ()

No ()

Comentarios

12. ¿Mantiene la compañía arrendamientos, en caso de ser afirmativa la respuesta en qué condiciones operan, cómo se contabilizan?

Si ()

No ()

Comentarios

13. ¿La compañía cuenta con terrenos para desarrollar proyectos inmobiliarios? ¿Cómo es su manejo contable?

Si ()

No ()

Comentarios

14. Existe dentro de la estructura de la inmobiliaria un departamento de auditoría interna

Si ()

No ()

15. ¿Existe una adecuada segregación de funciones, especialmente lo relativo al manejo de la contabilidad?

Si ()

No ()

16. ¿La compañía cuenta con los registros auxiliares necesarios y los concilia regularmente?

Si ()

No ()

Comentarios

17. Existen actualmente proyectos constructivos, en caso de ser afirmativa la respuesta detallar ¿como se contabilizan?

Si ()

No ()

Comentarios

18. ¿Se realizan inventarios físicos de forma periódica?

Si ()

No ()

19. ¿Se resguardan apropiadamente los títulos de propiedad?

Si ()

No ()

20. ¿Existe un catálogo de cuentas completo y actualizado?

Si ()

No ()

21. ¿Existe un manual de contabilidad que incluya responsabilidad por puestos y procedimientos de trabajo?

Si ()

No ()

Comentarios

22. La compañía utiliza los estados financieros para la toma de decisiones

Si ()

No ()

23. La inmobiliaria cuenta con mecanismos de control que midan la veracidad de la información suministrada por el sistema de contabilidad.

Si () Indicar cuales mecanismos

No ()

Comentarios

24. Considera que la información presentada cumple con las características de la información financiera de confiabilidad y comprensibilidad.

Si ()

No ()

25. ¿Cuál es la conformación accionaria de la empresa, si está conformada por sociedades porque se hizo esa estructura?

26. ¿Existe un plan de capacitación continuo que contribuya al mejoramiento de las competencias del personal?

Si ()

No ()

27. El personal conoce los objetivos de la organización y como su función contribuye al logro de los mismo

Si ()

No ()

28. ¿Existe una clara asignación de responsabilidades dentro del personal de la compañía?

Si ()

No ()

29. ¿Existe un flujo de información adecuado entre las distintas áreas de la entidad?

Si ()

No ()

30. ¿Existen manuales de políticas y procedimientos internos que determinen las funciones y deberes de cada colaborador que forma parte del área financiero-contable?

Si ()

No ()

31. Solo las personas autorizadas tienen acceso a los registros y datos de la organización

Si ()

No ()

32. Existen procedimientos que aseguran el acceso autorizado a los sistemas de información

Si ()

No ()