

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL
DE LAS AMÉRICAS**

VICERRECTORÍA ACADÉMICA

FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ECONOMÍA

CARRERA BACHILLERATO EN CONTADURÍA

**ANÁLISIS SOBRE LA APLICABILIDAD DE LA NORMA
INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD NÚMERO 40 EN LA
EMPRESA INMOBILIARIA ACOBO, S.A. PARA EL PERÍODO
2017**

MODALIDAD DE TESINA PARA OPTAR POR EL GRADO DE BACHILLER EN CONTADURÍA

ALLAN STEVEN VILLALOBOS ARROYO

Tutor

FABIÁN STANLEY RAMÍREZ CASTRO

SEDE CENTRAL

AGOSTO, 2018

Contenido

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN.....	7
Planteamiento del Problema de Investigación.....	7
Objetivos de la Investigación	9
Objetivo general	9
Objetivos específicos.....	9
Justificación de la Investigación.....	10
Antecedentes de la Investigación	12
Proyecciones de la Investigación.....	19
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.....	21
Contabilidad	21
Origen de la contabilidad.....	21
Tipos de contabilidad.	22
Componentes de la contabilidad.....	23
Activo.	23
Pasivo.	24
Capital.....	24
Ingreso.	24
Gasto.....	24
Estados Financieros	26
Juego completo de estados Financieros.....	27
Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	29
Origen de la normativa	29

	3
Importancia.....	30
Marco legal	40
Ley número 7092, Ley del Impuesto Sobre la Renta	40
Contribuyente	40
Normativa aplicable a los entes supervisados por SUGEF, SUGEVAL, SUGESE, SUPEN y a los emisores no financieros	41
CAPÍTULO III – MARCO METODOLÓGICO	42
Enfoque de la Investigación	42
Método de la Investigación.....	42
Fuentes de Información	43
Muestra	43
Unidades de Análisis	45
Instrumentos Aplicados a la Investigación.....	46
Proceso para la recolección y análisis de datos	47
Método de Análisis de la Investigación.....	48
CAPÍTULO IV: ANÁLISIS DE RESULTADOS	50
CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	73
Conclusiones de la Investigación	73
Recomendaciones	76
REFERENCIAS	79
APÉNDICES	81
Apéndice A: Cuestionario Área Contable	81
Apéndice B: Auxiliar de propiedad planta y equipo	84
Apéndice C: Contrato de arrendamiento	85

Figuras

Figura 1. Control	54
Figura 2. Organización	70
Figura 3. Alquiler	71

Gráficos

Gráfico 1. Activo total	64
Gráfico 2. Activos bienes e inmuebles.....	65
Gráfico 3. Ingresos anuales.....	67
Gráfico 4. Ingresos mensuales	67
Gráfico 5. Participación de ingresos	72

Tablas

Tabla 1. Variables	46
Tabla 2. Incorporación a colegios profesionales	52
Tabla 3. Empresa Subsidiaria	53
Tabla 4. NIIF	55
Tabla 5. Manual de registro contable	60
Tabla 6. Control Interno	61
Tabla 7. Bienes inmuebles	63
Tabla 8. Ingresos por alquiler	65
Tabla 9. NIC número 40	68
Tabla 10. Aplicación NIC número 40	68
Tabla 11. Análisis de Estados Financieros	69

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

Planteamiento del Problema de Investigación

La compañía Inmobiliaria Acobo, S.A. (en adelante Inmobiliaria A) es una subsidiaria controlada en su totalidad por la Corporación Acobo, S.A. (en adelante Grupo A). La actividad principal es la prestación de servicios administrativos, alquiler de mobiliario, equipo de oficina y bienes inmuebles a empresas relacionadas pertenecientes al Grupo A.

Resulta oportuno indicar que Inmobiliaria A cumple un papel relevante dentro del Grupo, debido a que su principal objetivo es ser un ente logístico que vela por el funcionamiento estructural de los servicios de soporte enfocados en las tareas administrativas. Una de las actividades principales que realiza la Inmobiliaria A es el servicio de alquiler de su edificio y terreno en su totalidad a los socios comerciales pertinentes al Grupo A para que cuenten con un lugar físico para desarrollar sus objetivos estratégicos.

Este servicio está regulado mediante un contrato de servicio de alquiler entre las partes relacionadas en el cual se establecen los lineamientos y montos a cobrar por este concepto de forma anual, según este acuerdo los ingresos proyectados ascienden a ciento seis millones cuatrocientos mil colones para el periodo en estudio.

El colectivo comercial al que pertenece la Inmobiliaria A es catalogado como un conglomerado financiero según los entes supervisores, por lo que el conglomerado se encuentra requerido a aplicar la normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (en adelante CONASSIF).

Debido a la extensión del grupo, la administración enfrenta diferentes retos relacionados con el cumplimiento de sus objetivos en cuanto a reportería, causando que el análisis de la información financiera se concentre en las tres entidades del grupo bajo una supervisión continua por parte del CONASSIF.

Por otra parte, la Inmobiliaria A, dentro de la verificación de cumplimientos de normativa, está supervisada por el Ministerio de Hacienda en función de su actividad comercial. Aun cuando el CONASSIF o la Superintendencia General de Valores (en adelante SUGEVAL) soliciten información al Grupo A referente a la Inmobiliaria A, esto es únicamente para términos informativos.

Los datos presentados en los estados financieros son obtenidos a través de un proceso de recopilación y análisis mediante el cual son clasificados, resumidos y presentados de forma sistemática para la toma de decisiones futuras con el propósito de procurar la mejor productividad en términos monetarios para la institución.

Por la razón antes descrita, los estados financieros son una representación numérica a una fecha específica, y los recursos económicos netos de la entidad en un periodo determinado de una empresa, mostrando los resultados y los flujos de efectivo, los cuales enumeran de forma clara y detallada cuáles son los componentes con mayor volumen en términos relevantes bajo una representación fiel en términos numéricos.

La revisión de las transacciones, leyes, políticas, lineamientos que dan lugar a los estados financieros deben ser examinados de forma exhaustiva y progresiva con el único objeto de una mejora continua, y sobre todo para que reflejen con claridad y precisión la realidad. En relación con esto último se debe resumir que los estados financieros tienen una relevancia de información sumamente vital la cual es la representación fiel de la institución, que se utiliza como herramienta idónea para la toma de decisiones en diferentes campos como pueden ser inversiones, financiamiento y operacional. La decisión en el campo a trabajar va a depender de las necesidades de la inmobiliaria A.

Las decisiones que se tomen por parte de los funcionarios responsables siempre deben ser acordes con la planificación estratégica de la entidad sin olvidar el marco de acción regulado por políticas o leyes donde se desenvuelven. Por ende, el propósito de esta investigación es analizar los diferentes conceptos que integran los estados financieros como lo son los registros y la normativa contable regulatoria, realizando juicios de valor teóricos entre las partidas registradas

que serán evaluadas a través de estudios ya desarrolladas en el entorno económico por instituciones nacionales e internacionales. Con la cual se busca desarrollar desde un campo académico si la contabilidad de la institución enfocada en un área específica está conforme las teorías planteadas por los académicos en el área contable, con el fin de hacer una retroalimentación de los informes finales que presenta la institución cada año.

En consideración de lo anterior, la valoración procede en términos actuales y futuros, debido a que el marco regulatorio es de acatamiento obligatorio, para los cuales se dispone con la aceptación e información tanto del ente a evaluar como la anuencia del investigador para realizar esta revisión, dando como resultado que la indagación planteada se considera viable, pues se encuentran disponibles los recursos para llevar a cabo el desarrollo de la presente investigación enfocada en una necesidad académica y una generación de valor de la información que se vuelve valiosa para la institución desde el punto de vista económico, sintetizado finalmente en sus estados financieros.

Una vez descrito lo anterior, se hace necesario establecer la pregunta que se le busca dar respuesta con la presente investigación, y queda delimitada de la siguiente forma: ¿Cuáles son las variables por considerar para determinar la aplicabilidad de la Norma Internacional de Contabilidad número 40, en la Inmobiliaria Acobo, S.A. según la situación actual?

Objetivos de la Investigación

Objetivo general

Analizar la aplicabilidad de la Norma Internacional de Contabilidad número 40 Propiedades de Inversión en la empresa Inmobiliaria Acobo, S.A. para el periodo 2017.

Objetivos específicos

- Identificar el registro contable actual de los bienes inmuebles en la empresa Inmobiliaria Acobo, S.A.

- Contrastar el tratamiento contable de los bienes inmuebles contra los criterios establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad 40.

Justificación de la Investigación

El propósito de esta investigación es analizar el tratamiento contable de la compañía Inmobiliaria Acobo S.A en sus estados financieros individuales, con el propósito de evidenciar si la teoría descrita en la Norma Internacional de Contabilidad número 40 (en adelante NIC 40) es aplicable a las transacciones realizadas por la entidad.

Por lo cual la presente investigación tiene potencial en valor teórico debido a que se busca, por medio de estudios ya aprobados, evaluados e implementados verificar si lo expuesto en la teoría es congruente con la aplicación actual de la técnica contable.

La Inmobiliaria A es una subsidiaria bajo control total y perteneciente al conglomerado Corporación Acobo, S.A, donde según la nota a los estados financieros I (b) iii:

La compañía, al ser una entidad con cometido especial de Corporación Acobo, S.A. la cual presta servicios administrativos y alquiler de inmuebles a su valor revaluado, neto de la depreciación acumulada de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad número 16 [Propiedad, planta y equipo]. Debido a que estas inversiones no se mantienen con el propósito de generar rentas provenientes del negocio inmobiliario con terceras partes no relacionadas, dichas inversiones no se registran con base en lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad número 40 Propiedades de Inversión (Inmobiliaria Acobo, S.A. 2017, p. 10).

Bajo el supuesto anterior, las notas que son parte integral de los estados financieros como lo indica la Norma Internacional de Contabilidad número 01 (en adelante NIC número 01) las cuales forman parte de los juegos completos de los estados financieros donde se resumen las políticas contables significativas y de información explicativa (IFRS, 2017). Como se recalca según

Guajardo y Andrade (2014, p. 50), las notas son integrales debido a que pretenden por medio de un mayor detalle explicar situaciones especiales que afecten ciertas partidas dentro de los estados financieros, las cuales son presentadas en forma clara, ordenada y referenciada.

Los estados financieros de la Inmobiliaria A serán analizados de forma integral realizando un estudio de la literatura, sobre la NIC número 40 para ver su aplicabilidad. Según la información reportada, los ingresos obtenidos por brindar diferentes servicios como lo son administrativos, alquiler de mobiliario, equipo de oficina y renta de bienes inmuebles a las partes relacionadas los cuales representan el 99.7% de los ingresos totales obtenidos en el 2017.

Resulta oportuno indagar específicamente en el servicio de alquiler de los bienes inmuebles, por los cuales la Inmobiliaria indica que se obtienen ingresos. Por esta razón, se analizará si efectivamente existe una proporción significativa por el concepto del servicio de alquiler de bienes inmuebles, y si la Inmobiliaria A brinda este servicio de arriendo, ¿cómo es su proceso de contabilización? o aún más importante analizar los criterios que la institución ha aplicado para no contabilizar sus activos fijos, en este caso bienes e inmuebles, como propiedades de inversión.

El objetivo de la normativa nacional adoptada por entes gubernamentales, como lo es el caso del Ministerio de Hacienda mediante la ley del impuesto de renta y su reglamento, como el de la emitida por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), es ser un mecanismo de verificación y de cumplimiento IFRS (2017 p. A17). Bajo estos lineamientos que pueden ser leyes, políticas y otros mecanismos de regulación, la normativa aplicable busca una estructura uniforme para armonizar la información sin importar el giro de negocio. Esta información sirve para tener métricas estandarizadas y similares para realizar un análisis de resultados finales con el objetivo de la toma de decisiones, y a la vez dar cumplimiento a los requerimientos de reporte a entes supervisores que soliciten información, o bien ser una base uniforme para el pago de tributos (IFRS, 2017 p. A28).

La estandarización de la información es de vital importancia para la empresa, debido a que se busca cumplir con las leyes, políticas y reglamentos, ya que no se puede salir de sus obligaciones.

Caso contrario, puede llevar al riesgo de pérdida de reputación, ética empresarial y hasta ser sancionado por el gobierno o bien limitado por clientes externos.

El propósito principal de la contabilidad es preparar información financiera de calidad, y para lograr esa calidad debe cumplirse con una serie de características que le dan valor y que se consideran básicas, pues revisten la mayor importancia. La característica fundamental de la información es su utilidad, es decir, la adecuación a las necesidades de los usuarios; y para que esta exista, deben existir al menos las cuatro características primarias de la información financiera: confiabilidad, relevancia, comprensibilidad y comparabilidad (Guajardo y Andrade, 2014, p. 36).

Dentro de los objetivos de la entidad se encuentra una sección dedicada al bienestar social de sus colaboradores, quienes son fundamentales para cumplir los objetivos estratégicos planteados, y así mantener el negocio en marcha lo cual “consiste en asumir que la permanencia de la organización económica en el mercado no tendrá límite o fin” (Guajardo y Andrade, 2014, p. 39).

Bajo este supuesto, la empresa busca satisfacer sus necesidades económicas implícitas para poder así alcanzar un equilibrio económico, con la premisa de obtener utilidades, salvaguardar el patrimonio de los socios y proteger el sustento de sus colaboradores.

Por situaciones operativas y reglamentarias el presente estudio se vuelve conveniente principalmente para la compañía, debido a que es útil como un mecanismo de autoevaluación para verificar si las decisiones y los procedimientos actuales de registro en torno a una unidad específica de activos se está contabilizando según la normativa aplicable. Sino fuera este el caso, sería un material de sustentación para posibles dudas de interpretación en casos específicos.

Antecedentes de la Investigación

La Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB), la cual está ubicada en Londres, inició sus operaciones en el 2001. El objetivo de esta institución es el desarrollo de una normativa estandarizada que sea reconocida a nivel internacional, para satisfacer las

necesidades de interés público. La IASB publica una serie de normas generales de contabilidad con estándares de calidad, para la presentación de información contables, que cumpla con transparencia y comparabilidad, las pautas son llamadas Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF). Además, “La IASB funciona bajo la supervisión de la fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASCF), ésta es una organización independiente y sin fines de lucro” (Hernández, 2016, p. 32). Por lo cual “El objetivo de las NIIF es universalizar la contabilidad en todos los países en que fueron adoptadas” (Hernández, 2016, p. 31).

Por su parte, el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, conforme a facultades legales que le fueron otorgadas mediante la Ley número 1038, durante la sesión 18-99, para adoptar parcialmente las Normas Internacionales de Contabilidad, cuyos acuerdos se publicaron en La Gaceta número 197 del 07 de octubre de 1999 y posteriormente, en la sesión número 27-2001 del 27 de agosto de 2001, adoptó en forma total la normativa contable la cual fue publicada en La Gaceta número 167 del 31 de agosto de 2001.

Más recientemente en la circular 06-2014, publicada en La Gaceta número 76, del 11 de diciembre de 2014, donde el Colegio Profesional de Contadores de Costa Rica realiza la ratificación de la adopción de las Normas Internacionales de Contabilidad y sus respectivas interpretaciones, como los principios de contabilidad generalmente aceptados en el país, las cuales son los requisitos para la medición, presentación e información a revelar sobre las transacciones que origina los estados financieros.

En consideración de estos acuerdos y que el Reglamento a la Ley del Impuesto sobre la Renta, artículo 57, establece que:

Registro de las operaciones. El sistema contable del declarante debe ajustarse a las Normas Internacionales de Contabilidad aprobadas y adoptadas por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica y a las que ese colegio llegare a aprobar y adoptar en el futuro (Hernández, 2016, p. 30).

La repercusión del tema se manifiesta al observar referencias internacionales como lo es la tesis realizada por Cabrera M, Mena S, Mira E y Paulina M (2012), de la Universidad de El Salvador, en octubre de 2012, titulada “Análisis teórico práctico contable de la NIC 40 propiedades de inversión relacionado con la sección 16 de la NIIF para pymes y su incidencia en la legislación tributaria vigente en El Salvador, año 2012”.

El objetivo general del trabajo de investigación, llevado a cabo por Cabrea et al (2012), es la elaboración de un análisis teórico - práctico contable de las propiedades de inversión por medio de la NIC número 40 relacionándolo con la sección 16 de la NIIF para PYMES y la legislación tributaria vigente en El Salvador.

Objetivos específicos

Establecer la relación existente entre la NIC 40 Propiedades de Inversión con la sección 16 de la NIIF para PYMES.

Proporcionar la información relevante a revelar de acuerdo a [sic] lo que establece la norma internacional de contabilidad.

Reflejar la adecuada medición del reconocimiento inicial y posterior de los activos de las propiedades de inversión a través de casos prácticos.

Determinar la incidencia tributaria en los registros contables relacionados con la NIC 40 y la Sección 16 de la NIIF para PYMES (Cabrea et al. 2012, p. 07).

Las principales conclusiones de esta investigación son:

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera y a las Normas Internacionales de Contabilidad Completas, resulta difícil para la mayoría de los profesionales de contaduría pública debido a que encuentran compleja la redacción de estas normas y no poseen una educación amplia y adecuada del tratamiento contable individual de cada una de estas normas, decidiendo en última instancia elaborarlos de acuerdo a disposiciones fiscales y criterio personal.

En los activos de propiedades de inversión no se refleja el valor razonable a la fecha de presentar los estados financieros debido a que los profesionales en contaduría no le toman importancia a la aplicación de la normativa internacional.

A pesar de que la NIC 40 regula las características de las propiedades de inversión [sic] existen empresas que reflejan estos activos dentro del rubro propiedad planta y equipo (Cabrea et al. 2012, p. 145).

En la tesis supracitada, se puede verificar cuales serían los registros contables de la normativa de forma procedimental, debido a que los autores dedican un capítulo completo a explicar, analizar y ejemplificar cuales serían los procedimientos contables básicos para la aplicación y registro de la norma.

Se concluye que la tesis tiene una función general de enseñanza, la cual tiene como objetivos explicar a sus lectores de una forma didáctica mediante ejemplos teóricos - prácticos cuáles son los procesos y definiciones que se deberían entender de la normativa.

Otra tesis es la realizada por Galarza y Castro (2012), de la Universidad Técnica de Babahoyo en Ecuador, en el 2012, titulada “Adopción y aplicación de la norma internacionales [sic] de contabilidad (NIC 40 propiedades de inversión) aplicada a la empresa Linacrex S.A.”.

El objetivo general de la tesis es:

Aplicar en forma adecuada en la empresa Linacrex S.A. la NIC 40 (Propiedades de inversión), para establecer las bases de la presentación de los estados financieros en lo referente a su inmovilizado con propósitos de información general, respecto a los estados publicados por la misma empresa en periodos anteriores, como con respecto a los de otras empresas diferentes (Galarza y Castro, 2012, p. 16).

Objetivos específicos

Fundamentar científicamente la aplicación de la NIC40 (Propiedades de inversión), para que los estados financieros sean transparentes para los usuarios y comparables para todos los ejercicios que se presenten.

Diagnosticar adecuadamente el valor correcto del inmovilizado aplicando la NIC 40, y así suministre un punto de partida adecuado para la contabilización.

Implementar la NIC 40 en los estados financieros de Linacrex S.A. al 31 de Diciembre [sic] del 2011, y así promover el uso riguroso de los estándares establecidos por las Normas Internacionales de Contabilidad y de Información Financiera (Galarza y Castro, 2012, p. 17).

La conclusión general de la investigación fue:

Todas las normas tienen una base económica detrás, siendo la contabilidad un sistema de información para la toma de decisiones, es imprescindible contar con una normativa que se aplique a todos los países dada la globalización económica que hoy en día se vive, el "Tsunami Contable" que se nos [SIC] avecina sobre la forma y el fondo de los estados financieros, que parte de una heterogeneidad de normas va dirigida a la armonización entre el estado y proceso para conseguir la uniformidad y comparabilidad de estados financieros, para la obtención de reflejar [SIC] una imagen fiel del patrimonio y la situación financiera de las empresas emisoras de los informes.

Es fundamental entonces el uso de un único método contable para poder establecer el verdadero sentido de un mundo globalizado y completamente integrado, el reto es inmenso, está solo en nosotros hacer arrancar el motor que nos conducirá a un mundo globalizado y más unido.

Por todo esto debe el Estado Ecuatoriano atreves [sic] de la Superintendencia de compañías como organismo de control difundir todo lo referente a las Normas Internacionales de Contabilidad y aplicación en las empresas (Galarza y Castro, 2012, p. 80)

En la tesis se puede observar cuáles serían los procedimientos y lineamientos que la empresa debería aplicar para la presentación de los estados financieros, esto debido a que un cambio de la normativa contable ecuatoriana obliga a las empresas a la transición de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a la normativa internacional NIIF. Este cambio se da con el fin de la unificación de información.

Por lo tanto, el objetivo de la tesis es aplicar en forma adecuada la NIC número 40 propiedades de inversión con la meta de establecer las bases de la presentación de la información financiera. Pero, cabe indicar que los objetivos planteados en la investigación de manera inicial son desarrollados en forma de consultas a 600 contribuyentes sobre si estos tienen conocimiento de la normativa, por medio de un cuestionario; por lo tanto, se desarrolla inicialmente una valoración de conocimientos y posterior se enfatiza a desarrollar y explicar la normativa.

Dentro de las referencias nacionales se encuentra la firma de auditoría Deloitte Costa Rica, que emite año a año un documento denominado guía rápida de las NIIF para el año 2016, el propósito de la guía “en ella se pretende un completo resumen de las actuales normas e interpretaciones, junto con la información detallada de los proyectos que figuran en las agendas del IASB y el comité de Interpretación de las NIIF”, (Deloitte, 2016, p. 02) la guía es elaborada con el propósito de ser una herramienta de actualización y repaso para las partes interesadas dentro del proceso contable.

La guía está compuesta por información general donde se especifica y detalla de forma resumida cuáles son las principales abreviaturas utilizadas en todo el globo, la composición de los miembros del marco regulatorio el uso de las NIIF a nivel mundial, como su importancia. Se define para cada norma aplicable, el nombre de la NIIF, su entrada en vigor, el objetivo y un resumen para su aplicación para las entidades dentro del territorio costarricense.

Otra referencia es un artículo publicado por Eduardo Sosa Mora, llamado “La hibridación de modelos para la medición de activos según las Normas Internaciones de Información Financiera (NIIF)” publicado en la revista TEC empresarial en el 2016, volumen 10, sección número 02 en el

cual el profesional realiza un análisis, comparación y medición de los registros contables referente de los activos fijos en perspectiva de la normativa contable aplicable y la realidad del mercado.

El autor enfatiza que la contabilidad es el proceso de capturar y procesar transacciones de acuerdo con un número finito de criterios para un reconocimiento, donde se realiza una medición para determinar un valor. Por lo cual no se ha contribuido con una formulación de un concepto de valor de aceptación general, esto es lo indicado dentro de la NIIF, ya que el autor explica que dependiendo del giro de negocio o la fecha de medición, pueden existir diferencias a la hora de implementar un método de medición, el cual puede ser de costo histórico, valor razonable y valor revaluado.

Este artículo plantea una crítica a que un mismo grupo de elementos homogéneos se contabilizan con diferentes modelos de medición; por lo cual, la comparabilidad de los estados financieros se ve afectada, ya que entidades similares pueden presentar información diferente.

Como última referencia a nivel nacional se encuentra el autor Vernor Mesén Figueroa en la segunda edición de su libro Aplicaciones prácticas de las NIIF completas, publicado en el 2013 el cual contiene un total de cuatrocientos cincuenta y ocho páginas recopiladas en veinte capítulos. En el cual dedica el capítulo número 13 a la forma de contabilización de las propiedades de inversión según la NIC número 40. Dentro de este capítulo el autor brinda una introducción bastante clara de que son las propiedades de inversión y se presenta un glosario explicativo de los términos claves que dictamina la normativa como lo son: valor en libros, costo y valor razonable.

La explicación didáctica que brinda el autor es complementada con otras normas que se ven involucradas dentro del proceso de definición de términos como lo es la NIIF número 13, Medición del Valor Razonable. El autor conduce al lector de lo más básico hasta lo más específico de una forma sencilla y comprensible. En el capítulo se desarrolla primero la forma de medición inicial, el método de medición posterior a través de erogaciones posteriores las cuales pueden ser capitalizables o no capitalizables. Plantea de forma descriptiva los dos modelos de valor de registro, como regla general el método del valor razonable y en caso de excepción el modelo del costo.

La importancia que el autor trata dentro del material bajo su concepto, son las transferencias, las cuales las enfoca en la volatilidad que tienen las empresas para realizar reclasificaciones de las partidas de propiedades de inversión a propiedad, planta y equipo o viceversa. Mesén hace énfasis en que las instituciones no le brindan la importancia necesaria a este tipo de movimientos en el balance de situación y las afectaciones que podría ocasionar a una organización.

El escritor concluye su capítulo con la información a revelar y un caso práctico de cómo sería el registro adecuado para la contabilización de las propiedades de inversión.

Proyecciones de la Investigación

El tratamiento contable es un recurso fundamental para la elaboración de los estados financieros de la empresa Inmobiliaria Acobo, S.A. siendo estos informes utilizados para la toma de decisiones a corto o largo plazo, según las necesidades surgidas las cuales pueden ser internas o externas y sobre todo los cambios del entorno.

Los lineamientos para la elaboración y registro de este tipo especial de informes son brindados por los entes gubernamentales como lo es el Ministerio de Hacienda; los mismos son de acatamiento obligatorio para las organizaciones que están registradas como contribuyentes. Por lo cual esta investigación se basa en validar teóricamente si es aplicable la NIC número 40 en la compañía Inmobiliaria Acabo S.A. con el objetivo fundamental de ofrecer una posible solución a aquellas deficiencias que se originan durante el ejercicio normal de la empresa.

El objetivo de esta investigación es analizar la aplicabilidad de la Norma Internacional de Contabilidad número 40 Propiedades de Inversión en la empresa Inmobiliaria Acobo, S.A. para el periodo 2017, con el fin de realizar una demostración a través de la teoría planteada, donde se detallen y se expliquen las razones por las cuales la compañía debe profundizar y analizar si es correcta la aplicación de la normativa contable en sus estados financieros, contando con un material didáctico propio y adaptado a la institución.

Para realizar el análisis se procederá a verificar, analizar y examinar aquellas transacciones contables que tengan una relación directa con partidas relacionadas a la normativa contable número 40 donde por medio de la teoría y a través de una validación teórica cotejada con la realidad, se procederá a realizar un informe donde se expliquen los resultados finales obtenidos. A lo largo de la investigación, se va a realizar un análisis de la contabilización y de la normativa contable aplicable a los diferentes bienes inmuebles con los que cuenta la compañía. Existen diversos tipos de normativas que pueden ser aplicables para el registro de un activo, sin embargo, es trascendental valorar desde el punto de vista regulatorio el marco legal con que se está trabajando.

Una vez obtenido el conocimiento de los registros utilizados, se valorará si se está realizando un registro correcto en los activos de la institución, para aportar a la administración elementos de análisis y que estos alcancen la mejor presentación posible de su situación financiera, así como de los resultados del periodo los cuales no deberían afectar los flujos de efectivo.

Resumiendo, se espera que la presente investigación sea un documento de referencia para la administración de la Inmobiliaria A no solo para el cumplimiento del marco regulatorio si no que sea un producto relevante dentro de la gestión diaria de la organización, la toma de decisiones de usuarios internos y externos y que dé pie a un proceso de implementación de los resultados de la investigación. También se pretende que el trabajo realizado sea un material adicional de consulta para aquellos administradores, instituciones, contadores, auditores, analistas, estudiantes y profesores que requieran el estudio de la norma en cuestión.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

Contabilidad

Como indica Hernández, se puede comprender que la contabilidad es la ciencia y el arte de registrar las transacciones financieras de una entidad. La esencia básica de la contabilidad es ser un motor para generar y comunicar información útil, la cual a su vez es veraz y oportuna para la toma de decisiones a corto y largo plazo. La toma de decisiones puede ser por varios usuarios los cuales pueden ser internos; integrados por colaboradores, accionistas y dueños; o bien externos como por ejemplo acreedores, gobierno e inversionistas. La información relevante que suministra en métodos finitos es la cuantificación de los resultados finales en términos de beneficios netos que se pueden medir monetariamente (2016, p. 3).

Origen de la contabilidad.

Como menciona Hernández (2016), los primeros documentos que se asocian al origen de la contabilidad corresponde a una tablilla de barro ubicada en Mesopotamia en el año 6.000 A.C. localizada hoy en día en el Museo Semítico de Harvard. Otros elementos que también se localizan como esenciales dentro de la antigüedad de la contabilidad son “la escritura cuneiforme, el sistema de pesas y medidas, la posición y el registro de cantidades, las operaciones matemáticas, la escritura pictográfica y jeroglífica, el papiro y la moneda” (Guajardo y Andrade, 2014, p. 04).

Es posible ubicar espacios temporales relevantes sobre el desarrollo de la humanidad como lo fue la Antigüedad, la Edad Media, el Renacimiento, la Revolución Industrial, la época contemporánea y el siglo XXI. Existen tres acontecimientos importantes que marcaron la historia de la contabilidad. El primer momento se ubica en el año 1494 donde el Fray Luca Pacioli establece las primeras bases de la contabilidad con el concepto radical llamado registro dual (actualmente partida doble), integrado hoy en día por un débito o crédito; resumido por el fraile como para todo cargo corresponde un abono. Bajo esta teoría, Pacioli indicaba que toda transacción económica afectaba doblemente la situación financiera de una organización (Guajardo y Andrade, 2014, p. 05).

En un segundo lugar se ubica la década de 1930 en Estados Unidos de América, donde para ese periodo da inicio la Gran Depresión la cual ocasiono el cierre y quiebra de cientos de empresas en el mercado americano, esto se dio al originarse una transformación en las instituciones financieras para brindar estabilidad en los mercados, por lo que era necesario establecer leyes e instituciones de supervisión para salvaguardar a inversionistas y así evitar posibles escenarios de inestabilidad (Guajardo y Andrade, 2014, p. 05).

Y, por último, a finales del año 2002 da inicio a cuantiosos fraudes financieros y enormes escándalos como el del corporativo energético ENRON y la empresa de comunicaciones WorldCom por mencionar algunos ejemplos, originados por distorsionar cifras de su información financiera. Ante esa situación, la desconfianza de los inversionistas al ver sus capitales ante la merced de la moral de los dueños o accionistas de la empresa, la lección aprendida era asegurarse que la información financiera se reforzara de calidad y se crearan organismos de supervisión financiera que velaran por la transparencia y la confiabilidad dando como origen a la aprobación de leyes como lo fue Sarbanes – Oxley (Guajardo y Andrade, 2014, p. 06).

Tipos de contabilidad.

Diversos autores proponen diferentes clasificaciones de los tipos de contabilidad, tanto así que no hay un canon al respecto. Los autores Guajardo y Andrade presentan su propia interpretación del tema, proponiendo tres grandes categorías:

Contabilidad financiera.

La “contabilidad financiera expresa en términos cuantitativos y monetarios las transacciones que realiza una entidad, así como determinar acontecimientos económicos que le afecten, con el fin de proporcionar información útil y segura a usuarios externos para la toma de decisiones” (Guajardo y Andrade, 2014, p. 19).

Contabilidad fiscal.

La “contabilidad fiscal es un sistema de información diseñado para dar cumplimiento a las obligaciones tributarias de las organizaciones respecto de un usuario específico: el fisco” (Guajardo y Andrade, 2014, p. 19).

Contabilidad administrativa.

La “contabilidad administrativa es un sistema de información al servicio de las necesidades internas de la administración, orientada a facilitar las funciones administrativas de planeación y control, así como la toma de decisiones” (Guajardo y Andrade, 2014, p. 19).

Componentes de la contabilidad

Como se ha mencionado anteriormente, la contabilidad es un proceso sistemático que involucra análisis y clasificación de las partidas que intervienen en una transacción; los componentes de la contabilidad, según exponen Guajardo y Andrade en su obra, son las cinco grandes categorías de cuentas en las que la información es clasificada.

Según la teoría contable, se pueden enumerar cinco elementos básicos:

- Activos
- Pasivos
- Capital
- Ingreso
- Gasto

Los elementos supracitados anteriormente se pueden contextualizar de la siguiente manera,

Activo.

Activos 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 (Guajardo y Andrade, 2014, p. 41).

Pasivo.

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” (Guajardo y Andrade, 2014, p. 42).

Capital.

Capital 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 (Guajardo y Andrade, 2014, p. 42).

Ingreso.

El “ingreso representan recursos que recibe el negocio por la venta de un servicio o producto, en efectivo o a crédito” (Guajardo y Andrade, 2014, p. 43).

Gasto.

El “gasto son activos que se han usado o consumido en el negocio con el fin de obtener ingresos” (Guajardo y Andrade, 2014, p. 43).

La información procesada según la división descrita como elementos básicos de la teoría contable es conocida bajo un mecanismo sistemático; en el cual se enfoca que “La contabilidad se basa en un sistema de registro de partida doble, por lo tanto, cada transacción que realice una

organización afectará a dos o más cuentas del sistema contable” (Guajardo y Andrade, 2014, p. 62), este concepto significa que cada registro en una transacción involucrará al menos el movimiento con afectación a una cuenta de activo, pasivo, capital, ingreso o gasto de forma contraria o viceversa con aumentos o disminuciones.

Bajo esta teoría de afectación, se desprende una hipótesis elemental a la hora de procesar transacciones en el tiempo y hora de su origen, la cual señala que “La contabilidad base acumulada o devengo reconoce los ingresos o gastos cuando se genera la venta, ya sea que existan o no entrada de efectivo o de algún otro tipo” Guajardo y Andrade (2014, p. 66) y los movimientos a registrarse se procesan en cuentas individuales.

“La cuenta, es donde se registran los aumentos o las disminuciones de cada partida provocados por una transacción de negocios. Todo sistema contable tiene una cuenta por separado para cada clase de activo, pasivo, capital, ingreso y gasto” (Guajardo y Andrade, 2014, p. 66).

La cuenta tiene dos columnas básicas que son importantes para registrar las operaciones de negocios. En estas columnas se registran los aumentos y las disminuciones que se llaman movimientos. Las columnas se identifican con el nombre debe y haber, o bien cargo o abono. Según la naturaleza de la cuenta, el lado que se utilice para registrar los aumentos y las disminuciones será diferente (Guajardo y Andrade, 2014, p. 66).

Cuando los elementos básicos contables interactúan entre sí, por las diferentes afectaciones que sufren bajo los registros contables en términos absolutos se encuentran resultados por su interacción como puede ser las utilidades. Para entender este efecto hay que considerar la ecuación contable, ya que un incremento o decremento del capital contable, que no es producto de aporte de los socios, implica el movimiento en las utilidades de toda entidad.

Ecuación contable.

“La ecuación contable básica representa la relación entre activos, pasivos y capital contable” (Guajardo y Andrade, 2008, p. 62) donde la sumatoria de pasivo más capital debe ser igual al total de activos.

Además, es relevante conocer términos fundamentales dentro del campo en estudio como lo son:

Capital contable.

“El capital contable es la equivalencia de capital social más las utilidades retenidas” (Guajardo y Andrade, 2008, p. 62).

Utilidades retenidas.

“Las utilidades retenidas están integradas por las utilidades de periodos anteriores no repartidas más las utilidades del periodo actual, disminuidas por los dividendos” (Guajardo y Andrade, 2008, p. 62).

Utilidad del periodo.

“La utilidad del periodo actual está integrada por los ingresos menos los gastos” (Guajardo y Andrade, 2008, p. 62).

Estados Financieros

La contabilidad es un proceso sistemático de análisis de recolección, clasificación, registro, y resumen y presentación de la información financiera de las transacciones de una empresa. Es a través de los estados financieros que se procede a presentar y comunicar las situación, resultados y flujos de efectivo de una entidad para la toma de decisiones.

A continuación, se presenta la definición de estados financieros:

Estados financieros constituyen una representación estructurada de la situación financiera y del rendimiento financiero de una entidad. El objetivo de los estados financieros es suministrar información acerca de la situación financiera, del rendimiento financiero y de los flujos de efectivo de la 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 se les han sido confiados (IFRS, 2017, p. A846).

El objetivo de los estados financieros según lo indica IFRS en la NIC número 01 es suministrar información de los elementos de la entidad los cuales son:

- Activos
- Pasivos
- Patrimonio
- Ingresos y gastos, en los que se incluyen las ganancias y pérdidas
- Aportaciones de los propietarios y distribuciones
- Flujo de efectivo (2017 p. A846)

Juego completo de estados Financieros.

Un juego completo de los estados financieros, según los menciona el IASB en la NIC número 01, contiene:

Un estado de situación financiera al final del periodo.

Un estado del resultado y otro resultado integral del periodo.

Un estado de cambios en el patrimonio del periodo.

Un estado de flujos de efectivo del periodo.

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

Información comparativa con respecto al periodo inmediato anterior.

Un estado de situación financiera al principio del primer periodo inmediato anterior, cuando una entidad aplique una política contable de forma retroactiva o haga una reexpresión retroactiva de partidas en sus estados financieros, o cuando reclasifique partidas en sus estados financieros. (IFRS, 2017 p. A847)

Seguidamente se presenta una descripción de los estados financieros anteriormente mencionados:

Estado de situación financiera.

“Es el estado formado por los activos, pasivos y patrimonio de la empresa” (Hernández, 2016, p. 22) la cual es “la información necesaria para tomar decisiones en las áreas de inversión y financiamiento” (Guajardo y Andrade, 2014, p. 48).

Estado de resultados.

“El estado de resultados es el estado financiero formado por los ingresos y gastos en un periodo de tiempo, que puede ser mensual, trimestral, semestral o anual. El resultado obtenido determinará la utilidad o pérdida del periodo” (Hernández, 2016, p. 20).

Estado de cambios en el patrimonio.

“Estado financiero básico que desglosa las cuentas que han generado variaciones en el capital contable” (Guajardo y Andrade, 2014, p. 47).

Estado de flujos de efectivo.

“Informe que desglosa los cambios en la situación financiera de un periodo a otro incluye las entradas y salidas de efectivo para determinar el cambio en esta partida” (Guajardo y Andrade, 2014, p. 49).

Notas a los estados financieros.

“Explican, 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” (Guajardo y Andrade, 2014, p. 50).

Normas Internaciones de Información Financiera (NIIF)

Las Normas Internacionales de Información Financiera tienen como objetivo universalizar la contabilidad en todos los países en que fueron adoptadas, la normativa es emitida por el IASB. (Hernández, 2016) y son utilizadas en la actualidad en gran parte del mundo como base para la preparación de estados financieros (Deloitte, 2016, p. 20).

Origen de la normativa

Para el origen de la normativa contable no es fácil determinar el génesis, esto debido a múltiples factores económicos no desarrollados en la antigüedad, donde los mercados económicos eran muy amurallados. Pero si se puede indicar que la estandarización contable fue un proceso que inició formalmente a comienzos del siglo XX, donde se realizó el primer congreso internacional de contadores, 1904 en San Luis, Missouri donde los participantes eran originarios de países como Estados Unidos, Canadá, Inglaterra, Escocia y Holanda (Sarmiento, 2010).

Ya para el año de 1973, se da el origen de la organización International Accounting Standards Committee (IASC), el cual originó la emisión de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) hasta el año 2001, cuando fue sustituida por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) el cual es el ente encargado de emitir las NIIF. El 01 de enero de 2005 la Unión Europea aprobó la adherencia a las NIIF como fecha oficial bajo el reglamento 1606 de 2002 (Sarmiento, 2010).

Importancia.

Varios puntos relevantes de las normas de contabilidad según lo menciona el IASB son:

- Información útil para el interés público.
- Son un conjunto de estándares de elevada calidad que exigen transparencia y comparabilidad.
- Mejoran la capacidad de los usuarios para tomar decisiones económicas eficientes.
- Establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar referentes a transacciones y sucesos económicos.

Dentro de la investigación se procede a desarrollar varias Normas Internacionales de Información financiera como lo son:

Norma Internacional de Contabilidad 01.

La NIC número 01 tiene como objetivo establecer:

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 (IFRS, 2017, p. A843).

El alcance de la normativa es:

Una entidad aplicará esta Norma al preparar y presentar estados financieros de propósito de información general conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

En otras NIIF se establecen los requerimientos de reconocimiento, medición e información a revelar para transacciones y otros sucesos.

Esta Norma no será de aplicación a la estructura y contenido de los estados financieros intermedios condensados que se elaboren de acuerdo con la NIC 34 Información Financiera Intermedia. Sin embargo, los párrafos 15 a 35 se aplicarán a estos estados financieros. Esta Norma se aplicará de la misma forma a todas las entidades, incluyendo las que presentan estados financieros consolidados de acuerdo con la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y las que presentan estados financieros separados, de acuerdo con la NIC 27 Estados Financieros Separados.

Esta Norma utiliza terminología propia de las entidades con ánimo de lucro, incluyendo las pertenecientes al sector público. Si las entidades con actividades sin fines de lucro del sector privado o del sector público aplican esta Norma, podrían verse obligadas a modificar las descripciones utilizadas para partidas específicas de los estados financieros, e incluso para éstos.

Similarmente, las entidades que carecen de patrimonio, tal como se define en la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación (por ejemplo, algunos fondos de inversión colectiva), y las entidades cuyo capital en acciones no es patrimonio (por ejemplo, algunas entidades cooperativas) podrían tener la necesidad de adaptar la presentación en los estados financieros de las participaciones de sus miembros o participantes. (IFRS, 2017, p. A843)

Norma Internacional de Contabilidad número 40.

La Norma Internacional de Contabilidad que se desarrollará en el actual documento es la NIC número 40. La cual tiene como objetivo “prescribir el tratamiento contable de las propiedades de inversión y las exigencias de revelación de información correspondiente” (IFRS, 2017, p. A1410).

El alcance de la norma es “el reconocimiento, medición y revelación de información de información de las propiedades de inversión” (IFRS, 2017, p. A1410).

Para un mayor entendimiento y aplicación de la NIIF se brinda una definición de los términos que se van a desarrollar de forma relacionada a la normativa los cuales son:

Coste.

“Es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada” (IFRS, 2017, p. A1410).

Importe en Libros.

“Es el importe por el que un activo se reconoce en el estado de situación financiera” (IFRS, 2017, p. A1410).

Arrendamiento financiero.

“un arrendamiento que transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente” (IFRS, 2017, p. A812).

Arrendamiento operativo.

“un arrendamiento que no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente” (IFRS, 2017, p. A812).

Arrendador.

“una entidad que proporciona el derecho a usar un activo subyacente por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación” (IFRS, 2017, p. A812).

Arrendatario.

“Una entidad que obtiene el derecho a usar un activo subyacente por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación” (IFRS, 2017, p. A812).

Pagos Fijos.

“Los pagos realizados por un arrendatario a un arrendador por el derecho a usar un activo subyacente a lo largo del plazo del arrendamiento” (IFRS, 2017, p. A813).

Contrato.

“Es un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles” (IFRS, 2017, p. A815).

Propiedades de inversión.

“[Terrenos o un edificio – o parte de un edificio – o ambos] mantenidos [por el dueño o por el arrendatario como un activo por derecho de uso] para obtener rentas o apreciaciones del capital o con ambos fines” (IFRS, 2017, p. A1410).

Valor razonable.

“Es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición” (IFRS, 2017, p. A1411).

Norma Internacional de Contabilidad número 16.

Para la medición contable de los activos fijos de una institución existe la NIC número 16, la cual establece los lineamientos necesarios para reflejar con exactitud la presentación en los estados financieros, bajo el concepto podemos comprender la magnitud de la normativa de la siguiente manera:

El objetivo de esta Norma es 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 presentan 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 (IFRS, 2017, p. A988).

Alcance

“Esta Norma 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” (IFRS, 2017, p. A988).

Revaluación

La frecuencia de las revaluaciones dependerá de los cambios que experimenten los valores razonables de los elementos de propiedades, planta y equipo que se estén revaluando. Cuando el valor razonable del activo revaluado difiera significativamente de su importe en libros, será necesaria una nueva revaluación. Algunos elementos de propiedades, planta y equipo experimentan cambios significativos y volátiles en su valor razonable, por lo que necesitarán revaluaciones anuales. Tales revaluaciones frecuentes serán innecesarias para elementos de propiedades, planta y equipo con variaciones insignificantes en su valor razonable. Para éstos, pueden ser suficientes las revaluaciones hechas cada tres o cinco años (IFRS, 2017, p. A995).

Norma Internacional de Información Financiera número 13.

Para la medición del valor razonable de los componentes de una empresa existe la NIIF número 13, la cual establece los lineamientos necesarios para reflejar con exactitud la presentación en los estados financieros, bajo el concepto podemos comprender la magnitud de la normativa de la siguiente manera:

La siguiente norma tiene como objetivo “definir valor razonable, establece en una sola NIIF un marco para la medición del Valor razonable y requiere información a revelar sobre las mediciones del valor razonable” (IFRS, 2017, p. A656).

Dentro del alcance de la aplicación de la NIIF

Se aplicará cuando otra NIIF requiera o permita mediciones a valor razonable o información a revelar sobre mediciones a valor razonable [y mediciones, tales como valor razonable menos costo de venta, basadas en el valor razonable, o información a revelar sobre esas mediciones] (IFRS, 2017, p. A656).

Por ende, la norma es exclusiva en determinar y explicar el concepto de valor razonable por lo que se puede sintetizar lo siguiente:

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos, pueden estar disponibles transacciones de mercado observables o información de mercado. Para otros activos y pasivos, pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado. Sin embargo, el objetivo de una medición del valor razonable en ambos casos es el mismo: estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes [es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo].

Cuando un precio para un activo o pasivo idéntico es no observable, una entidad medirá el valor razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimice el uso de datos de entrada no observables. Puesto que el valor razonable es una medición basada en el mercado, se mide utilizando los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, incluyendo los supuestos sobre riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

La definición de valor razonable se centra en los activos y pasivos porque son un objetivo principal de la medición en contabilidad. Además, esta NIIF se aplicará a instrumentos de patrimonio propios de una entidad medidos a valor razonable. (IFRS, 2017, p. A656).

Igual a otras NIIF se establece un espacio para comprender aquellos conceptos que se van a desarrollar en el estudio de la normativa como, por ejemplo:

Valor Razonable

“Es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición” (IFRS, 2017, p. A657).

Medición del valor razonable

Para realizar la medición del valor razonable de un activo o pasivo, las partes involucradas tienen que determinar ciertas características como lo son:

Transacción

Una medición a valor razonable supondrá que el activo o pasivo se intercambian en una transacción ordenada entre participantes del mercado para vender el activo o transferir el pasivo en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (IFRS, 2017, p. A658).

Participantes del mercado

Una entidad medirá el valor razonable de un activo o un pasivo utilizando supuestos que los participantes del mercado utilizarían para fijar el precio del activo o pasivo, suponiendo que los participantes del mercado actúan en su mejor interés económico (IFRS, 2017, p. A659).

Precio

El valor razonable es el precio que se recibirán por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración (IFRS, 2017, p. A659).

Para la valoración de activos no financieros se encuentra un apartado denominado el máximo o menor uso el cual establece que:

La premisa de valoración utilizada para medir el valor razonable del activo, de la siguiente:

Una medición a valor razonable de un activo no financiero tendrá en cuenta la capacidad del participante de mercado para generar beneficios económicos mediante la utilización del activo en su máximo y mejor uso o mediante la venta de éste a otro participante de mercado que utilizaría el activo en su máximo y mejor uso (IFRS, 2017, p. A660).

Jerarquía del valor razonable.

La jerarquía es una clasificación en tres tipos diferentes de niveles que abarcan del tipo uno hasta el tres, donde se ubican desde el sitio más alto hasta llegar al punto más bajo de confianza, por lo que podemos comprender como jerarquía:

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar relacionada, esta NIIF establece una jerarquía del valor razonable que se clasifica en tres niveles los datos de entrada de las técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La jerarquía del valor razonable otorga la mayor prioridad a los precios cotizados [sin ajustar] en mercados activos para activos o pasivos idénticos [datos de entrada Nivel 1] y la menor prioridad a los datos de entrada no observables [datos de entrada de Nivel 3] (IFRS, 2017, p. A670).

Seguidamente se explican cada una de las definiciones de las entradas de valor según su tipo de nivel y donde son utilizados:

Datos de entrada de Nivel tipo uno

Los datos de entrada de Nivel 01 son los precios cotizados [sin ajustar] en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de medición. Un precio cotizado en un mercado activo proporciona la evidencia más fiable del valor razonable y se utilizará sin ajuste para medir el valor razonable siempre que estén disponibles (IFRS, 2017, p. A671).

Datos de entrada de Nivel tipo dos

Los datos de entrada de Nivel 02 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.

Si el activo y pasivo tiene un plazo específico [contractualmente], el dato de entrada de Nivel 2 debe ser observable, para el citado activo o pasivo, durante la práctica totalidad de dicho plazo (IFRS, 2017, p. A671).

Datos de entrada de Nivel tres

Los datos de entrada de Nivel 03 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo. Los datos de entrada no observables se utilizarán para medir el valor razonable en la medida en que esos datos de entrada observables relevantes no estén disponibles, teniendo en cuenta, de ese modo, situaciones en las que existe poca, si alguna, actividad de mercado para el activo o pasivo en la fecha de la medición. Sin embargo, el objetivo de la medición del valor razonable permanece el mismo, es decir un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo (IFRS, 2017, p. A673).

Técnicas de Valoración

La NIIF número 13 establece los siguientes enfoques de valoración los cuales a su vez contienen diferentes técnicas de valoración que son generalmente aceptadas como buenas prácticas.

Enfoque de mercado

El enfoque de mercado utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que implican activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables [es decir, similares], tales como un negocio (IFRS, 2017, p. A684).

Enfoque del costo

“El enfoque del costo refleja el importe que se requeriría en el momento presente para sustituir la capacidad de servicio de un activo (a menudo conocido como costo de reposición corriente)” (IFRS, 2017, p. A684).

Enfoque del ingreso

Las técnicas de valoración que convierten importes futuros (por ejemplo, flujos de efectivo o ingresos y gastos) en un importe presente único (es decir, descontado). La medición del valor razonable se determina sobre la base del valor indicado por las expectativas de mercado presentes sobre esos importes futuros (IFRS, 2017, p. A680)

Marco legal

Ley número 7092, Ley del Impuesto Sobre la Renta

Según el artículo 01 de la ley citada, es un marco normativo que establece un impuesto sobre las ganancias percibidas por empresas o personas físicas que se dediquen a una actividad lucrativa. El impuesto gravado es sobre las ventas, ingresos o beneficios obtenidos en el territorio costarricense que se obtengan durante el periodo fiscal (Ley número 7092, art 01).

Contribuyente

Independientemente de la nacionalidad, del domicilio y del lugar de la constitución de las personas jurídicas o de la reunión de sus juntas directivas o de la celebración de los contratos, son contribuyentes todas las empresas públicas o privadas que realicen actividades o negocios de carácter lucrativo en el país (Ley número 7092, art 02).

Normativa aplicable a los entes supervisados por SUGEF, SUGEVAL, SUGESE, SUPEN y a los emisores no financieros

Según los artículos uno y dos el objeto y alcance de la normativa es

Regular la adopción y la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera y las interpretaciones correspondientes [interpretaciones SIC y CINIIF), considerando tratamientos especiales para algunos procedimientos contables, así como la escogencia entre el tratamiento de referencia y el alternativo a aplicar en las transacciones contables.

Esta normativa es aplicable a las entidades, grupos y conglomerados financieros y los fondos administrados por estos, sujetos a la supervisión de la Superintendencia General de Entidades Financieras [en adelante SUGEF], la Superintendencia General de Valores [en adelante SUGEVAL], la Superintendencia de Pensiones [en adelante SUPEN], y la Superintendencia General de Seguros [en adelante SUGESE], así como a los emisores no financieros autorizados por SUGEVAL para hacer oferta pública de valores (El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, 2014, art. 15).

CAPÍTULO III – MARCO METODOLÓGICO

Enfoque de la Investigación

La siguiente investigación se basa en una corriente de pensamiento positivista, con un enfoque cuantitativo “se remite a conteos numéricos y métodos matemáticos” Hernández, Fernández y Baptista (2014 p. 04), debido a que se busca por medio de medidas numéricas la comprobación y validación de la información de los estados financieros, “enfoque cuantitativo utiliza la recolección de datos para probar hipótesis con base en la medición numérica y el análisis estadístico, con el fin establecer pautas de comportamiento y probar teorías” (Hernández, *et al.* 2014 p. 04).

En el marco de observación anterior se desea desarrollar en la investigación, la recopilación de datos, los cuales serán computados y a través de los informes se obtendrá un resultado final, que será sustentado, debido a que existe una realidad por conocer desde un punto objetivo el cual se pretende describir, explicar y comprobar desde una lógica deductiva, como indica la literatura “Neutral. El investigador [hace a un lado] sus propios valores y creencias” (Hernández, *et al.* 2014 p. 11).

Método de la Investigación

La presente investigación estará sujeta al modelo positivista el cual indica que todos los fenómenos que fueran estudiados por cualquier tipo de ciencia pueden ser medibles Hernández, *et al.* (2014). En ese mismo sentido se podría decir “...se concibe la realidad en términos independientes del pensamiento, una realidad objetiva, ordenada por leyes y mecanismos de la naturaleza que poseen regularidades que se pueden explicar” (p. 586).

El método de estudio desarrollado en la investigación es de tipo no experimental, esto debido a que por el tema planteado y bajo el marco de referencia que se pretende trabajar, las variables están ya determinadas por el entorno como lo indica Hernández (2015) “Lo que hacemos en la

investigación no experimental es observar fenómenos tal como se dan en su contexto natural, para analizarlos” (p. 152).

Ante la situación planteada se pretende entender el punto de partida por lo cual la investigación tiene un carácter descriptivo, ya que se realizará una valoración de la situación presente, con ello, dar una referencia objetiva sobre la adecuada manera de presentación de la información. Este alcance “busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someterá a un análisis” (Hernández et al. 2014, p. 92).

Dicho esto, presentes las consideraciones anteriores, se recolectará información como documentación soporte que la empresa emita y reciba correspondiente a servicios administrativos, generales o de alquiler que la institución brinde que no sean propias de su giro de negocio, así como el muestreo relacionado al activo en producción, los datos obtenidos como información financiera corresponderán al periodo 2017. Se aplicarán herramientas de investigación tales como cuestionarios y entrevistas, las cuales serán la fuente primaria de información. A través del trabajo de campo, por medio de la observación se conocerá el funcionamiento de la empresa y los criterios utilizados en la cotidianidad para cumplir con las metas operativas de la organización.

Fuentes de Información

Muestra

Según la teoría se define, “una población es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones” como lo citan Hernández et al. (2014, p. 174). Con base en la teoría planteada y para desarrollar la presente investigación se define como población a la sociedad anónima Inmobiliaria Acobo, la cual tiene como actividad principal la administración con la prestación de servicios generales, administrativos y alquiler de inmuebles, localizada en la ciudad de San José, barrio González Lahman. En este lugar se realizará la recolección inicial de datos, para comenzar la investigación.

Por la metodología planteada para esta investigación, se considera la población de este estudio finita y única, la cual se define como los estados financieros de la Inmobiliaria Acobo, S.A. para el periodo contable 2017.

Como indica Barrantes “la muestra es un subgrupo de la población de interés sobre el cual se recolectarán datos, y que tiene que definirse y delimitarse de antemano con precisión, además de que debe ser representativo de la población” Hernández et al. (2014, p. 173). Por la razón anteriormente descrita se procede con una muestra no probabilística, esto dado a que no se considera ningún elemento basado en la probabilidad porque se sustenta únicamente en un proceso de selección bajo la toma de decisiones bajo criterios propios de la investigación, debido a que la muestra es determinada sobre los estados financieros y las partidas contables relacionadas a los activos fijos.

Fuente primaria

Son los documentos de acceso directo los cuales brinda datos convertibles en información, siendo la entrevista, el cuestionario y la observación aplicados como fuente primaria.

Fuente secundaria

Es la información adquirida por un tercero que llega a manos del investigador.

Lo anterior, son los sujetos y fuentes que forman parte de la actual investigación.

Para del desarrollo de esta investigación, las fuentes de información serían:

- Gerencia General de la Inmobiliaria Acobo, S.A.
- Departamento Contable de la Inmobiliaria Acobo, S.A.
- Departamento de Auditoría de la Inmobiliaria Acobo, S.A.
- Políticas Contables en relación con el Procesamiento Contable.

- Sistemas de información contable utilizado por la compañía.
- Marco conceptual para la información financiera
- Norma Internacional de Contabilidad número 01.
- Norma Internacional de Contabilidad número 16.
- Norma Internacional de Contabilidad número 40.
- Norma Internacional de Información Financiera número 13.
- Ley número 7092, Ley del Impuesto sobre la Renta.
- Reglamento del Impuesto sobre la Renta.
- Normativa Contable Aplicable por Entes Supervisores en Costa Rica.
- Circulares informativas emitidas por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica.
- Tesis relacionadas con la investigación.
- Libros contables.
- Bibliografía relacionada a la aplicación y análisis de la normativa contable.

Unidades de Análisis

Las unidades de análisis mencionadas en la literatura como variables “es una propiedad que tiene una variación que puede medirse u observarse” Hernández *et al.* (2014, p. 105), esta definición es aplicable “a personas u [SIC] seres vivos, objetos, hechos, y fenómenos, los cuales adquieren diversos valores respecto de la variable referida” Hernández *et al.* (2014, p. 105). Estos conceptos se vuelven de vital importancia, “Las variables adquieren valor para la investigación científica cuando llegan a relacionarse con otras variables, es decir, si forman parte de una hipótesis o una teoría” (Hernández *et al.* 2014, p. 105).

Hecha la observación anterior, se procede a enumerar las variables a utilizar para la investigación.

Registro contable

Consiste en la medición y la forma obtenida por métodos uniformes para procesar información con el único fin de estandarizar información bajo parámetros ya delimitados.

Tratamiento contable

La valoración de los registros contables dentro del estudio es la confrontación clave para revisar si los datos procesados están conforme a las políticas aplicables y así valorar la situación actual referente al procedimiento de aplicación de la normativa.

Tabla 1. Variables

Variable	Registro contable	Tratamiento contable
Conceptual	Clasificación de los efectos de las transacciones realizadas por un negocio en los lugares correspondientes.	Registro en los libros contables, producto de la correcta aplicación de la normativa contable.
Operacional	Registro físico realizado en los asientos de diario por un colaborador para dejar evidencia de una acción ocurrida bajo lineamientos establecidos.	Lineamientos, políticas u órdenes recibidas para efectuar un registro en base a una metodología establecida.
Instrumental	NIC 40 Entrevista Cuestionario Teoría aplicable	NIC 40 Entrevista Cuestionario Teoría aplicable

Fuente: Arroyo, (2018)

Instrumentos Aplicados a la Investigación

Como argumentan los especialistas de la investigación “Las hipótesis, en el enfoque cuantitativo, se someten a prueba en la [realidad] cuando se implementa un diseño de la investigación, se recolectan datos con uno o varios instrumentos de medición, y se analizan e interpretan esos mismos datos” Hernández *et al.* (2014, p. 117). Por eso los instrumentos de medición son un “recurso que utiliza el investigador para registrar información o datos sobre las

variables que tiene en mente” Hernández *et al.* (2014, p. 199) por lo que se darán a conocer los diferentes instrumentos que se utilizarán para despejar las hipótesis planteadas.

El cuestionario es un documento impreso aplicado a una o varias personas con el fin de recopilar información específica sobre el tema a tratar, el cual busca indagar sobre información relevante para el investigador y así obtener un panorama inicial de los métodos utilizados para el registro y presentación de estados financieros. Se pretende la recopilación de datos específicos en temas determinados, con la premisa de procesar los resultados para la obtención de información y así tener un panorama inicial para poder desarrollar con profundidad aquellas hipótesis que se desean estudiar con mayor amplitud.

Posteriormente, con la información recabada se procede a aplicar la entrevista que es un mecanismo que permite a uno o varias personas intercambiar información, esta forma de conversación oral más, los detalles visibles como gestos, postura, cambios de posición, exaltación o cualquier reacción perceptibles para el investigador, ayuda de manera efectiva a recopilar información importante y permite un desarrollo más amplio de conceptos, debido a que puede se puede indagar de una manera más amplia ante dudas específicas e ir de lo general hasta lo más específico.

El análisis de datos es el filtro por donde toda la información recopilada es procesada. Para esta investigación se utilizará la NIC número 40, la cual es la teoría aplicable para validar los puntos señalados por los encargados del proceso.

Proceso para la recolección y análisis de datos

Inicialmente, se debe realizar una reunión donde se conversará con los encargados de la compañía para explicarles en forma muy general en qué consiste la investigación y cuáles son los objetivos que desean plantear en el proceso investigativo, esta visita es una formalidad introductoria con el fin de conocer a las partes interesadas.

En una segunda visita, se enfocará en una parte más dinámica con la cual buscará conocer la filosofía de la compañía, como lo son la visión, la misión y los objetivos estratégicos, para conocer el ambiente normal de trabajo de la institución. Por medio de la observación las áreas de trabajo directamente con el tema en estudio, por lo cual se conocerá la función, miembros y formas de trabajo en el área contable de la institución.

Una vez conocido al entorno general y específico de la población a estudiar, se procederá a la etapa de entrevista y aplicación del cuestionario, la cual se establecerá por medio de una agenda, con la visión de adquirir conocimiento desde el punto de vista operacional contable, esta información es relevante debido a que es una fuente primaria.

Como parte final se procederá a la recolección de información documental física o digital, que estaría basada en aquellas transacciones relacionadas directa o indirectamente con el registro de partidas de bienes inmuebles.

Una vez concluida la parte de investigación de campo en la población anteriormente determinada, se indagará en fuentes externas como lo son libros académicos, herramientas tecnológicas y especialmente en la NIC número 40, para obtener recursos de validación para el posterior análisis de la información recopilada. Una vez examinados los datos se procederá al análisis de la información, en el resultado de las hipótesis, se realizará de forma detallada las conclusiones obtenidas basado en los criterios de sustentación que se crean pertinentes siempre en el contexto de la literatura relacionada.

Método de Análisis de la Investigación

Una vez recopilados todos los datos, el investigador procederá con el análisis, el cual se realizará por medios tecnológicos para la agrupación de información “En la actualidad, el análisis cuantitativo de los datos se lleva a cabo por un computador u ordenador” Hernández *et al.* (2014, p. 272), la tabulación de datos será más sencilla gracias a esta herramienta.

Cabe mencionar que en esta investigación los valores numéricos son fundamentales para detectar cualquier diferencia, esto determinado por el tema de la investigación el cual busca realizar una validación teórica a través de la validación.

Por lo que se puede resumir que el análisis de la información se llevara por medio de un proceso investigativo en paralelo con todas aquellas fuentes secundarias de información que se consideren valiosas para sustentar la investigación desde un enfoque teórico académico.

CAPÍTULO IV: ANÁLISIS DE RESULTADOS

En el siguiente segmento se realiza el análisis e interpretación de los datos obtenidos que se lograron recopilar con la aplicación de los instrumentos en la investigación que tenían el propósito de abarcar los objetivos planteados en el estudio. Con los resultados obtenidos por medio de las encuestas aplicadas se tabularán las respuestas para mostrar un panorama de las opiniones y conocimientos que los entrevistados poseen para crear un resultado cuantitativo.

Cabe señalar que los resultados finales obtenidos con la consolidación de información por parte de la primera herramienta utilizada en el campo en estudio, dará como derivación un preámbulo específico de conocimientos, experiencias, opiniones y formas de pensamiento de los funcionarios en estudio durante la investigación. Por resumen en la investigación se deja y se analizan los resultados obtenidos con el fin de realizar una investigación de tipo cuantitativa.

Seguidamente, por medio de la entrevista se busca profundizar en los temas expuestos con el fin de describir, detallar de una forma más amplia aquellos elementos que se consideren esenciales, pero de relevancia relativa para la investigación, para conocer la realidad de las situaciones planteadas. La entrevista es una herramienta valiosa que busca detallar, ampliar y conocer con mayor exactitud los puntos de vista de los elementos en estudio, para así tener un mayor margen de amplitud.

La meta del procesamiento de datos, así como su interpretación, es el resumen sistemático de información para comprender la realidad de la empresa en su cotidianidad e indagar la forma en que se están realizando los registros contables en la institución y así validar de una forma teórica si los registros contables son sustentados con los supuestos ya concebidos.

Para el análisis de datos obtenidos de la entrevista se aplicó un cuestionario a los colaboradores de la institución que tienen relación directa con el área contable financiera de la inmobiliaria Acobo, S.A. los cuales son los responsables desde el primer registro inicial, la presentación de los estados financieros hasta la verificación de mecanismos internos de control.

Los colaboradores que se sometieron a este proceso fueron en primera instancia la contadora de la institución quien cumple un rol importante dentro del establecimiento, donde su principal labor es el registro, análisis y evaluación de todas las transacciones que se originan en la Inmobiliaria A, donde es la responsable directa en primera instancia de realizar la contabilización de todas las partidas para la preparación de los estados financieros de la compañía.

Posteriormente, sería el contralor (en adelante supervisor) quien es el funcionario responsable de sustentar, revisar y analizar que todos los datos ingresados y presentados en el informe final como lo son los estados financieros que se deben encontrar según las políticas contables acordes a la institución.

Por último, la persona dentro del proceso investigativo es el auditor interno de la institución, dentro de sus responsabilidades está verificar por medio de muestras y estudios que las políticas de control interno se estén realizando de la mejor manera y así velar por el buen funcionamiento de la institución.

Ante la situación planteada y como punto medular de la hipótesis por validar es profundizar primeramente en los conocimientos respecto a la formación del personal y los conocimientos sobre el tema a tratar, los cuales son desde conceptos básicos hasta puntos de gran complejidad. Este punto es sumamente importante debido a que brinda un panorama holístico del tipo de personas en estudio.

Una vez obtenida la información que se buscaba a través del cuestionario, se procedió con la aplicación de una entrevista semiestructurada para profundizar en aquellos aspectos relevantes para la investigación. Compréndase relevantes aquellos datos que solo a través de la indagación en forma detalla se pueda obtener.

Primeramente, como una pregunta de ubicación y para conocer el perfil profesional de las personas que están enfocadas en el estudio y las labores que realizan, se toma en cuenta el nivel académico de los involucrados en el proceso de elaboración y análisis de la información contable.

La experiencia académica dentro del estudio de la investigación se torna de una característica especial debido a que el tema desarrollado desde el génesis de su planteamiento es exclusivo de un sector profesional, el cual debe tener conocimientos específicos ya que el ámbito en que se desenvuelve forma parte de un proceso que involucra vocabulario especializado y conocimiento técnico. Por lo cual el aprendizaje académico, y la experiencia dentro del área contable tienen un rol valioso.

Tabla 2. Incorporación a colegios profesionales

Descripción	Valor Absoluto	Valor Relativo
Colegiado	02	66,67%
No Colegiado	01	33,33%
Totales	03	100,00%

Fuente: Villalobos, (2018)

Como resultado de la pregunta realizada, se logra determinar que los dos funcionarios que participaron en el proceso de recolección de información, como lo son el contador y supervisor están incorporados al mismo colegio profesional. Ambos funcionarios son miembros activos del Colegio de Contadores Privados de Costa Rica, el cual tiene como requisito contar con un Técnico Medio en Contabilidad, el cual es emitido por un Colegio Vocacional o Técnico Profesional, y la realización de un examen de idoneidad; una vez aprobado, es concedido el acceso a formar parte de la institución.

Cabe señalar que ambos colegiados se incorporaron bajo esta modalidad, los funcionarios tienen estudios universitarios en proceso y próximos a concluir, pero ante la ausencia de un grado académico universitario, ninguno está incorporado al Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica. Otro dato obtenido a través de la entrevista es que ambos funcionarios son antagónicos desde el punto de vista de la experiencia, uno con más de doce años en la institución de forma discontinua y otro sumamente nuevo en la organización, por un periodo menor a un año a la fecha de la entrevista.

Un punto por destacar dentro de la investigación es que, si bien el auditor tiene estudios universitarios concluidos a nivel de licenciatura, no se encuentra agremiado a ningún colegio profesional. La Inmobiliaria A no solicita como requisito estar colegiado para realizar sus labores.

Otra pregunta planteada para recabar información es la propiedad de la inmobiliaria A, para conocer si tiene una independencia en la toma de sus decisiones operativas y financieras, es controlada de forma directa por una controladora o pertenece a un cometido especial como algún tipo de corporación.

Con las consultas realizadas se pretende conocer detalles específicos, visiones de los dueños o planes futuros, así como entender cuáles son las actividades comerciales a las que se dedica la empresa por la cual obtiene ingresos y comprender los objetivos estratégicos que desarrolla y desea cumplir a corto y largo plazo.

¿La compañía Inmobiliaria Acobo, S.A. es subsidiaria de la Corporación Acobo?

Tabla 3. Empresa Subsidiaria

Descripción	Valor Absoluto	Valor Relativo
Sí	03	100,00%
No	00	0,00%
Totales	03	100,00%

Fuente: Villalobos, (2018)

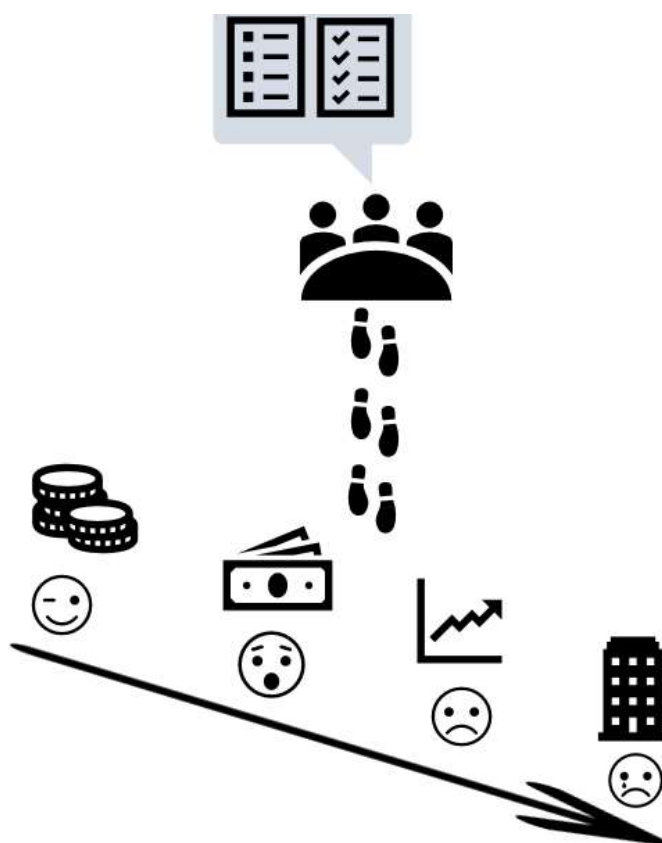
Se evidencia, según la pregunta planteada anteriormente, que la Inmobiliaria Acobo, S.A. es una empresa subsidiaria de la Corporación Acobo. La Corporación tiene control sobre tres instituciones más, las cuales tienen objetivos variados, pero todas juntas forman un conglomerado comercial el cual se llama Corporación Acobo, S.A.

Se les consulta a los entrevistados por el porcentaje de participación de la Inmobiliaria dentro de la Corporación, pero dos colaboradores a la fecha de la entrevista no tenían conocimiento de cuál era el porcentaje de participación. Dentro de la validación de la información física en los estados financieros se puede determinar que la Inmobiliaria A es propiedad total de la Corporación

Acobo, S.A. con una participación del cien por ciento. Por esta razón la Corporación tiene injerencia directa en la toma de decisiones administrativas y financieras de la Inmobiliaria A, por lo que tiene el control para dictar las políticas contables internas que considere pertinente para la realización de las labores operativas y financieras de la institución. Situación que ubica a la Inmobiliaria A en un cuarto escalón de jerarquía, donde cinco es considerado como sin poder de decisión y uno como encargado de tomar decisiones.

Los entrevistados dejan claro que la participación de la Inmobiliaria A, se limita a ser una entidad logística, que se encuentra a la merced de las decisiones que la Corporación determine. Se observa que las decisiones son tomadas de forma directa sin considerar las posibles afectaciones que estas puedan ocasionar en la inmobiliaria.

Figura 1. Control



Fuente: Arroyo, (2018)

Se busca realizar una validación de la información incluida en los estados financieros conforme a los registros y la presentación de estos para conocer la forma actual de trabajar de la entidad. Para profundizar al respecto e indagar a cerca de los lineamientos establecidos en la Inmobiliaria A se plantea la siguiente pregunta:

¿Los estados financieros se presentan de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera?

Tabla 4. NIIF

Descripción	Valor Absoluto	Valor Relativo
Sí	03	100,00%
No	00	0,00%
Totales	03	100,00%

Fuente: Villalobos, (2018)

Se les consulta a los funcionarios acerca de si los estados financieros están conforme a las pautas internacionales debidamente establecidas en el territorio nacional. De forma categórica indican que sus estados financieros están presentados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera.

Si bien, existen indicios de utilización de la normativa como un mecanismo de ayuda para el registro, ambos recalcaron que están en un proceso de transición e implementación de las NIIF, lo que deja en entredicho si la utilización de la normativa contable, por parte de la compañía, es correcta.

Los consultados enfatizan que la aplicación de la normativa está sujeta en forma directa a las pautas brindadas por el CONASIFF y la SUGEVAL, debido a que estos dos entes supervisores del sistema financiero nacional brindan una guía de aplicabilidad de la normativa a los entes supervisados del país. Pero esta apreciación y conforme a la información recopilada puede estar sujeta a una mal interpretación de la institución, debido a que la Inmobiliaria A es un ente individual

el cual no es supervisado de forma directa por ninguna entidad de supervisión del sistema financiero de Costa Rica.

Ante el Ministerio de Hacienda, bajo la herramienta de consulta sistema para identificación de contribuyentes (en adelante SIC) la sociedad inscrita bajo la cedula jurídico número 3-101-333881 perteneciente a la sociedad anónima llamada: Inmobiliaria Acobo, está registrada bajo el código de la actividad comercial número 671902, agrupa a la anterior institución en la realización de la actividad comercial denominada: asesores financieros y actividades auxiliares de la intermediación financiera.

La anterior clasificación no es correcta, considerando los términos que dicta el Ministerio de Hacienda, validados por medio del Instituto Nacional de Estadística y Censos (en adelante INEC) bajo el índice alfabético de clasificación de actividades económicas de Costa Rica, mejor conocido como CIU Rev.3 2000 el cual es una versión desactualizada utilizada por hacienda para agrupar cada tipo de actividad comercial desarrollada en el territorio nacional.

Las actividades comerciales registradas bajo esta categoría podrían ser únicamente aquellas descritas por el INEC como:

- Agencias fideicomisarias
- Casas de cambio
- Corredor de cambios, por cuenta propia
- Corredor o agente de inversiones
- Corredor o agente financiero
- Financiera, compañía promotora
- Vendedor de acciones
- Analistas de valores, por cuenta propia
- Asesor financiero
- Asociación protectora de tenedores de títulos y bonos
- Cambio de moneda
- Clasificadores de valores

- Consejero de inversiones
- Financista por cuenta propia

Según el último Clasificador de Actividades Económicas de Costa Rica (CAECR) de 2011 publicado por el INEC en marzo de 2014, para estar dentro de esta clasificación se deben realizar al menos una de las siguientes actividades:

- Tramitación y liquidación de transacciones financieras, incluidas las transacciones con tarjetas de crédito.
- Servicios de asesoramiento en inversiones.
- Asesores y corredores hipotecarios
- Servicios de administración fiduciaria y de custodia a cambio de una retribución por contrato (INEC, 2011, p. 363).

Por lo indagado en el campo de la empresa, tomando en cuenta la función desempeñada y por la retroalimentación brindada en el proceso de investigación, se puede documentar que la institución no brinda ninguno de los servicios anteriormente señalados. Si bien los funcionarios realizan una afirmación y sostienen que son supervisados por entes estatales en este caso por la SUGEVAL, las pruebas recopiladas indican que esta apreciación no es exacta.

Debido a que la misión de SUGEVAL es:

La Superintendencia General de Valores procurará por el funcionamiento transparente y ordenado del mercado de valores costarricense mediante el trabajo de un equipo con alta capacidad técnica, ética, credibilidad y compromiso. Para ello, desarrolla procesos de autorización, regulación y supervisión eficientes y apegados a la realidad nacional, así como mecanismo de protección para los inversionistas por medio de información y educación financiera del más alto nivel (SUGEVAL, 2018).

Su visión es:

La Superintendencia General de Valores será una institución distinguida por su capacidad técnica, actitud proactiva y apertura al diálogo, cuyo accionar contribuirá a generar un ambiente de confianza, seguridad y entendimiento en el mercado de valores costarricense, instaurando procesos eficientes que faciliten su accionar, transformación y dinamismo a fin de convertirlo en una importante y atractiva plaza bursátil a nivel regional (SUGEVAL, 2018).

Según los lineamientos de la ley número 7732, Reguladora del Mercado de Valores en su artículo número 03:

Créase la Superintendencia General de Valores, denominada en esta ley la Superintendencia, como órgano de máxima desconcentración del Banco Central de Costa Rica. La Superintendencia velará por la transparencia de los mercados de valores, la formación correcta de los precios en ellos, la protección de los inversionistas y la difusión de la información necesaria para asegurar la consecución de estos fines. Regirá sus actividades por lo dispuesto en esta ley, sus reglamentos y las demás leyes aplicables. La Superintendencia regulará, supervisará y fiscalizará los mercados de valores, la actividad de las personas físicas o jurídicas que intervengan directa o indirectamente en ellos y los actos o contratos relacionados con ellos, según lo dispuesto en esta ley (Ley número 7732, Art número 03).

Como lo contrasta los registros, giro de actividades y los servicios prestados la Inmobiliaria A no tiene ninguna participación en el mercado bursátil costarricense, por lo cual, el registro ante el Ministerio de Hacienda difiere de la actividad económica de la entidad. Por esta razón existe un conflicto entre la normativa aplicada y la que se debería implementar en la institución, cabe recalcar que la normativa planteada y utilizada es la normativa emitida por la SUGEVAL como lo es la normativa contable aplicable a los entes supervisados por SUGEF, SUGEVAL, SUGESE, SUPEN y a los emisores no financieros.

Como lo indica el artículo número 01

La presente normativa tiene por objeto regular la adopción y la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) y las interpretaciones correspondientes (interpretaciones SIC y CINIIF), considerando tratamientos especiales para algunos procedimientos contables, así como la escogencia entre el tratamiento de referencia y el alternativo a aplicar en las transacciones contables (El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, 2014, art. 15).

Y el alcance:

Esta normativa es aplicable a las entidades, grupos y conglomerados financieros y los fondos administrados por estos, sujetos a la supervisión de la Superintendencia General de Entidades Financieras (en adelante SUGEF), la Superintendencia General de Valores (en adelante SUGIVAL), la Superintendencia de Pensiones (en adelante SUPEN) y la Superintendencia General de Seguros (en adelante SUGESE), así como a los emisores no financieros autorizados por SUGIVAL para hacer oferta pública de valores (El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, 2014, art. 15).

Como lo indica el alcance en sus disposiciones generales, la normativa aplicable está únicamente para aquellas instituciones sujetas a la supervisión. Las pruebas recopiladas bajo el giro de negocio y las opiniones brindadas a las notas de los estados financieros indican que la institución en estudio no realiza ningún tipo de actividad comercial en la intermediación financiera; por lo tanto, la Inmobiliaria Acobo, S.A. no se encuentra inscrita ante la SUGIVAL, por esto no está en la obligación de aplicar la normativa contable emitida por los entes de supervisión de Costa Rica.

Cabe señalar que, si bien no están obligados a la utilización de la normativa anteriormente descrita, esta no hace ninguna excepción a la normativa en estudio, ya que la salvedad que hace en su artículo número 19 es que las propiedades de inversión son valuadas a su valor razonable solamente en aquellos casos que no exista una clara evidencia para poder determinarlo.

Otro dato importante de especificar es que las presentaciones finales de los estados financieros son realizadas bajo el esquema emitido por la SUGIVAL para aquellos entes bajo supervisión directa, lo cual es antagónico a la presentación establecida por las NIC número 01 que indica cuál sería el juego completo de estados financieros, así como la composición estructural para su presentación.

Así las cosas, en la investigación se plantea la consulta de un mecanismo interno de control como un documento, bitácora, material de apoyo donde se evidencia el marco de acción de la compañía sobre la normativa que le pudiera aplicar para llevar un control de los registros realizados durante sus procesos operativos.

A los funcionarios en estudio durante la investigación, se les consulta sobre la existencia de un documento impreso que les ayude como guía para el procesamiento de transacciones contables ante el surgimiento de algún tipo de interrogante a la hora de procesar, analizar o cuestionar un movimiento contable.

¿Existe un manual de cuentas contables que ayude a comprender las partidas contables y registrar en existencia de dudas con la aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad?

Tabla 5. Manual de registro contable

Descripción	Valor Absoluto	Valor Relativo
Sí	03	100,00%
No	00	0,00%
Totales	03	100,00%

Fuente: Villalobos, (2018)

Con la información recopilada, se deja en evidencia que existe un manual de ayuda para consultar aquella transacción o consulta originada conforme un registro y bajo qué normativa contable se debería registrar. Este manual de cuentas que los funcionarios argumentan que utilizan a la fecha de la investigación no se actualiza de forma constante, se desconoce el autor original del material editorial y este no está incorporado bajo ninguna de las políticas de calidad; dicho esto, el documento de ayuda se puede catalogar para efectos de esta investigación como impropio

debido que no se puede determinar con certeza una fecha de elaboración ni de actualización exacta; en lugar de ser un manual de ayuda podría ser un documento que induzca al error.

Si bien es un documento existente, su utilización se basa solamente de consulta para ver qué menciona el texto, pero la información recopilada queda únicamente como una teoría anónima, no se confronta y está desactualizada con respecto a la realidad o al giro de negocio de la empresa en estudio.

Un dato revelador del manual utilizado por parte del auditor es que enfatiza que el documento utilizado es el emitido por la SUGEVAL para la contabilización de las transacciones, el cual da el procedimiento a seguir bajo esquemas ya establecidos. Por lo que si el manual es el mismo se estaría utilizando para una entidad que no requiere supervisión.

Ante la carencia de un antecedente físico definitivo se indaga acerca de otro punto de control interno dentro de la institución como mecanismo de mitigación de riesgos. Se busca conocer la existencia de alguna jerarquía encargada de la supervisión. Ante esta hipótesis se plantea la siguiente interrogante.

¿Existe un supervisor que valide los registros contables conforme la normativa aplicable?

Tabla 6. Control Interno

Descripción	Valor Absoluto	Valor Relativo
Sí	03	100,00%
No	00	0,00%
Totales	03	100,00%

Fuente: Villalobos, (2018)

Según la retroalimentación, se indica que existe una persona responsable de forma directa y que esta es una de las principales funciones del supervisor. Este supervisor es el responsable de corroborar que los registros emitidos estén elaborados de forma correcta. En cada proceso se realiza un análisis de los datos ingresados en los estados financieros como un mecanismo de

revisión extra para validar que todos los antecedentes estén según las políticas y lineamientos establecidos.

Cabe señalar que esta revisión recae sobre una única persona, si existiera un error y no es de fácil detección se podría pasar por alto y esta revisión se hace sobre un trabajo ya recopilado bajo un proceso de índole manual donde no existe la automatización como un punto de control. Para desarrollar lo descrito anteriormente, el supervisor realiza un análisis y verificación de los registros realizados por sus colaboradores que jerárquicamente están en un escalón inferior a él. Por lo que su trabajo se puede concluir a medida, según su criterio profesional, experiencias y marco de acción de la información final. No se cuestiona el actuar ya que queda a una interpretación del contador.

Un ejemplo evidente es la contabilización, ósea registro de los bienes inmuebles tales como el edificio y el terreno, el contador inicial de la compañía tomó la decisión de contabilizar los bienes inmuebles bajo la NIC número 16, bajo la figura de activos fijos y mes a mes se realiza un registro por el gasto de depreciación de dichos activos como su auxiliar de control sobre éstos.

El supervisor, aplicando sus conceptos profesionales, ve la naturaleza de los activos fijos y se concentra en la revisión del registro inicial, las amortizaciones, vida útil y otros conceptos que considera relevantes. La revisión se realiza sobre el trabajo previamente realizado por el contador. Debido a que no se cuenta con un procedimiento escrito para analizar y cuestionar la naturaleza de las transacciones y sus efectos a través del tiempo, hasta la fecha no se analiza por qué razón no se utiliza otro método de registro.

Para sustentar la investigación se deben analizar aquellos puntos que se consideran vitales en el presente trabajo, como el objetivo del tema en estudio, que está arraigado a los bienes inmuebles, indagar con cuántos; y cuáles posesiones cuenta la institución en estudio para corroborar si desde de un punto inicial es válida la hipótesis planteada, por lo que se realiza la siguiente pregunta para conocer la composición de la institución en relación con sus activos fijos:

¿La compañía tiene registrados como activos bienes e inmuebles?

Tabla 7. Bienes inmuebles

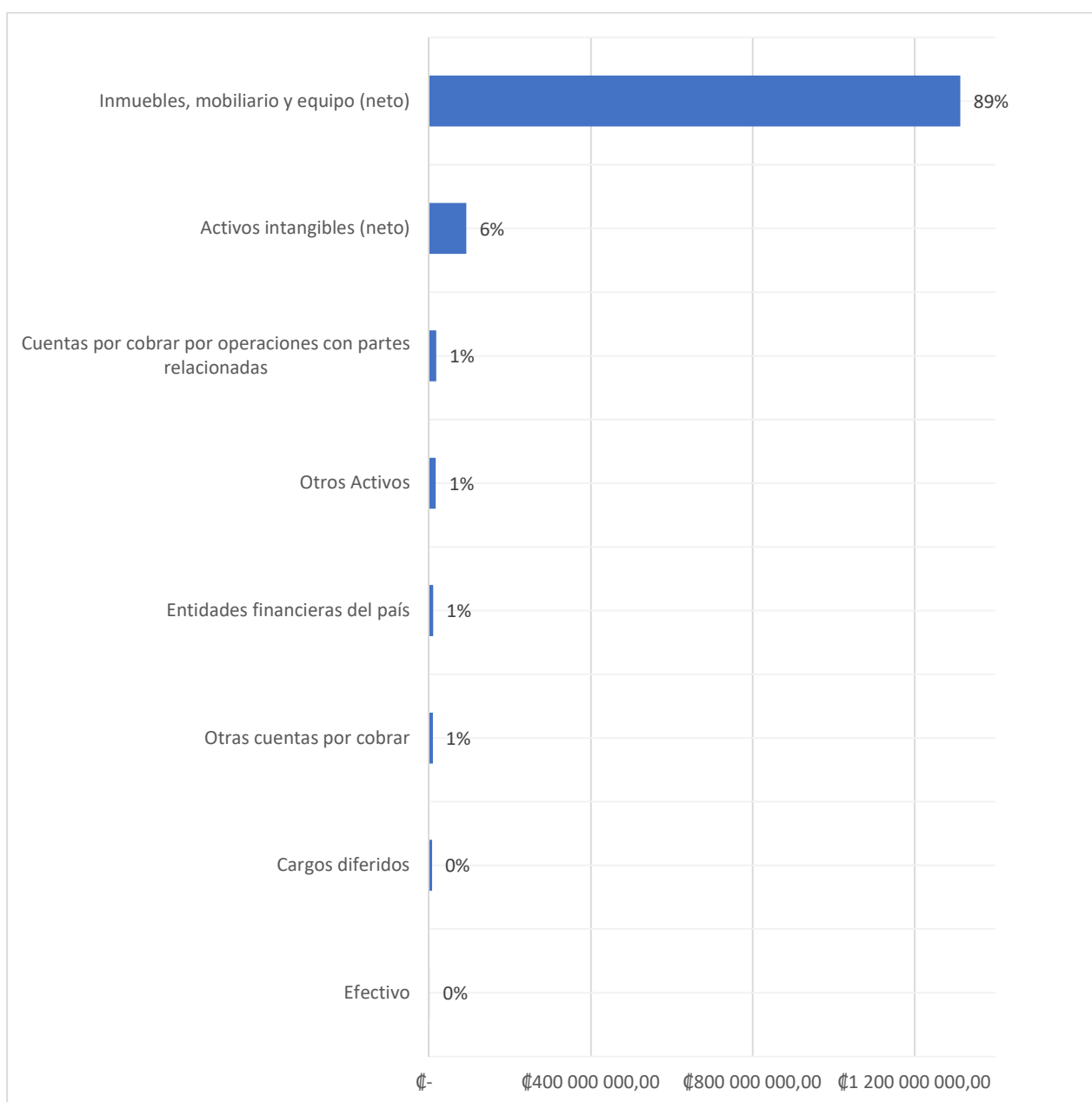
Descripción	Valor Absoluto	Valor Relativo
Sí	03	100,00%
No	00	0,00%
Totales	03	100,00%

Fuente: Villalobos, (2018)

La inmobiliaria A, cuenta en sus estados financieros y así lo corroboran sus socios colaboradores con un edificio y terreno ubicado en Costa Rica, San José, Barrio González Lahman. Dicho inmueble es utilizado como el centro de la Corporación Acobo, S.A. para la prestación de servicios a clientes internos y externos con un área total de 841.64 metros cuadrados.

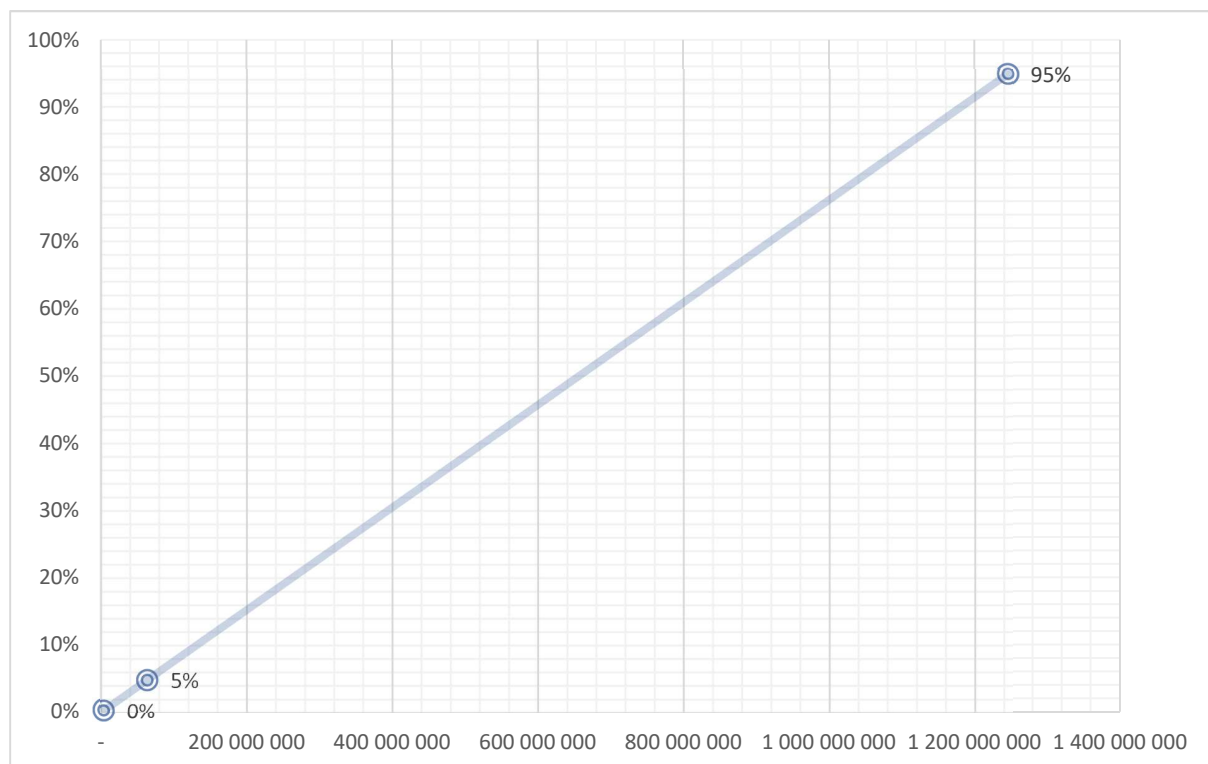
Estos bienes inmuebles fueron contabilizados como activos fijos y presentados en el balance general al año que, terminado al 31 de diciembre de 2017, son parte de la sección de inmuebles, mobiliario y equipo (neto), representando un 89% del activo total y para las partidas en estudio está representado por 95%, en el caso del edificio es depreciado utilizando el modelo de línea recta con una estimación de la vida útil de 50 años.

Como podemos concluir en la siguiente tabla, esta muestra en términos porcentuales la distribución de cada uno de los componentes registrados bajo la partida contable activos.

Gráfico 1. Activo total

Fuente: Arroyo, (2018)

El mayor volumen está integrado por los inmuebles, mobiliario y equipo de la institución, siendo estos componentes los de mayor relevancia financiera para la institución, estos están compuestos de la siguiente forma:

Gráfico 2. Activos bienes e inmuebles

Fuente: Arroyo, (2018)

Ambos activos son revaluados cada cinco años y son utilizados diariamente como oficinas del Grupo Financiero para sus labores operativas. El registro inicial de la adquisición de activos se remonta casi a la fecha de fundación de la institución, por esta razón se registraron como activos fijos. Ante la representatividad que tienen los bienes inmuebles para la institución se quiere analizar si estos son utilizados en las actividades operativas de la Inmobiliaria A o si son usados por terceras personas, por lo que se plantea el siguiente cuestionamiento:

¿La compañía tiene flujo de efectivos proveniente rentas de activos poseídos?

Tabla 8. Ingresos por alquiler

Descripción	Valor Absoluto	Valor Relativo
Sí	02	66,67%

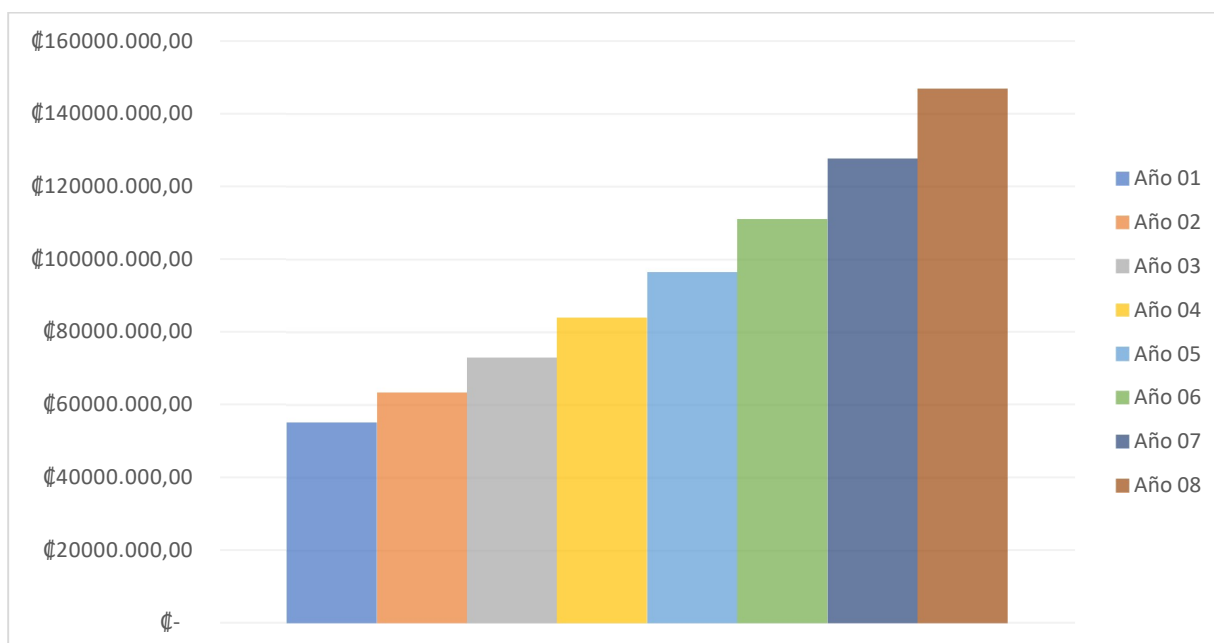
No	01	33,33%
Totales	03	100,00%

Fuente: Villalobos, (2018)

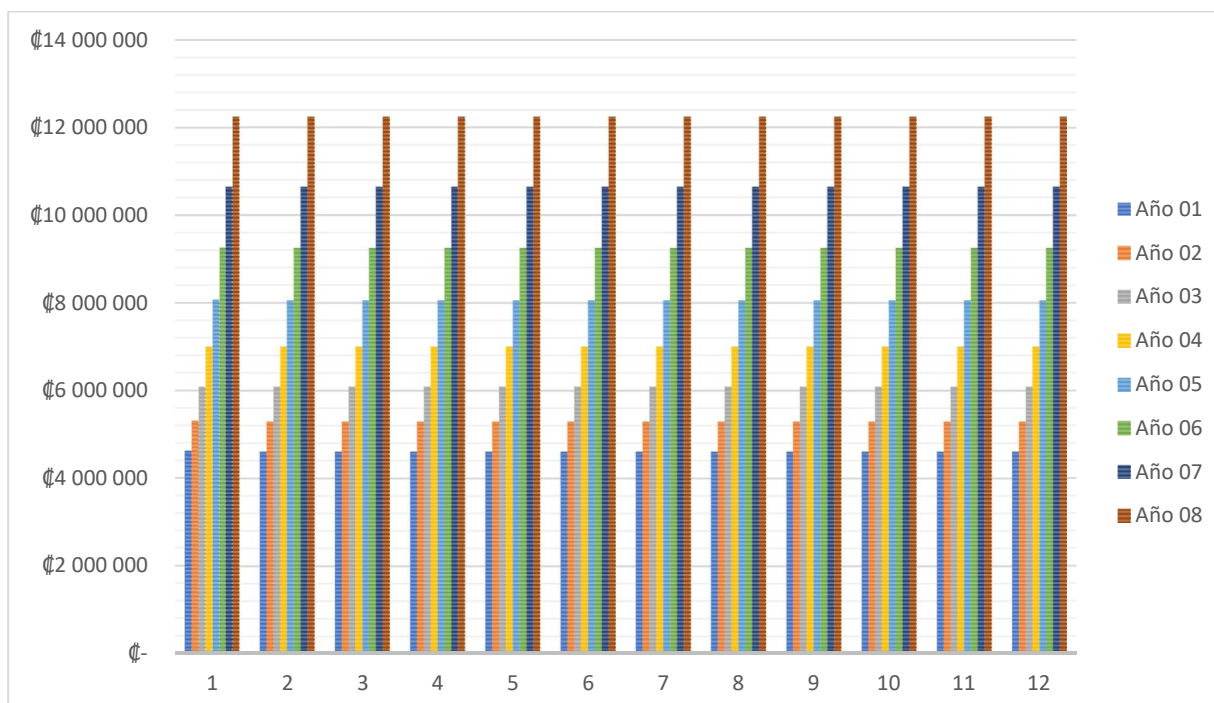
Según se puede observar en la tabla anterior, existen opiniones encontradas con respecto a este tema, si bien el supervisor y el auditor tienen pleno conocimiento de que se realiza un cobro de alquiler por metros cuadrados totales a instituciones pertenecientes al grupo como lo son Corporación Acobo, Servicios Fiduciarios Acobo, S.A. Acobo Puesto de Bolsa, S.A. y Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A. por la totalidad del edificio, la contadora no tiene conocimiento de estos conceptos debido a que indica que ella pasa una factura borrador de otro tipo de servicios y que el supervisor es el responsable de realizar la distribución del costo por cobrar a cada institución.

Se puede analizar, con la información recopilada y con las notas a los estados financieros en la nota número 18, sección contratos, que la Inmobiliaria A suscribe contratos por el servicio de alquiler de oficinas que son ocupadas por compañías relacionadas, las estipulaciones son renovadas anualmente para los socios pertenecientes al conglomerado por el servicio de alquiler del edificio.

En las siguientes figuras se muestra de forma gráfica y detallada cuál es el comportamiento de los flujos de efectivos de la vigencia del contrato de alquiler, donde se analiza de forma detallada cómo el ingreso percibido por este concepto tiene una tendencia al alza al transcurrir cada periodo.

Gráfico 3. Ingresos anuales

Fuente: Villalobos, (2018)

Gráfico 4. Ingresos mensuales

Fuente: Villalobos, (2018)

Según la evidencia encontrada anteriormente, la empresa en estudio cuenta con bienes e inmuebles los cuales son utilizados para actividades distintas a su giro de negocio habitual, tampoco son utilizados en sus labores operativas debido a que la capacidad ocupacional se limita a menos de uno por ciento para funciones administrativas.

Se procede a consultar, analizar y detallar aspectos específicos de la normativa contable que podría ser aplicable a esto, por lo que se plantean las siguientes preguntas para indagar cuál es el conocimiento que los funcionarios tienen sobre la normativa contable internacional.

¿Conoce usted la NIC 40 referente a propiedades de inversión?

Tabla 9. NIC número 40

Descripción	Valor Absoluto	Valor Relativo
Sí	03	100,00%
No	00	0,00%
Totales	03	100,00%

Fuente: Villalobos, (2018)

¿Cree que es aplicable la NIC 40 en su institución?

Tabla 10. Aplicación NIC número 40

Descripción	Valor Absoluto	Valor Relativo
Sí	03	100,00%
No	00	0,00%
Totales	03	100,00%

Fuente: Villalobos, (2018)

Según la pregunta planteada, los funcionarios tienen conocimiento no especializado sobre qué es la NIC número 40, pero este conocimiento se enfoca en una teoría de existencia, ya que cuando se busca profundizar en qué casos se debería aplicar o bien cuál es el objetivo y alcance de la normativa bajo la estructura implementada por el IASB indican que si bien conocen la norma no saben cómo es su aplicación o bien no la conocen con mayor detalle y profundidad.

Con la información recopilada se puede inferir que ellos no tienen claro la razón por la cual sería aplicable esta normativa a su representada, a un más relevante si creen que esta normativa en particular está relacionada a su giro de negocio no tienen un justificante de por qué razón no la están aplicando lo cual evidencia que existe un vacío conceptual alrededor del tema en estudio.

Seguidamente se les consultó con la elaboración de estados financieros, ¿se realiza un análisis de los componentes registrados?

Tabla 11. Análisis de Estados Financieros

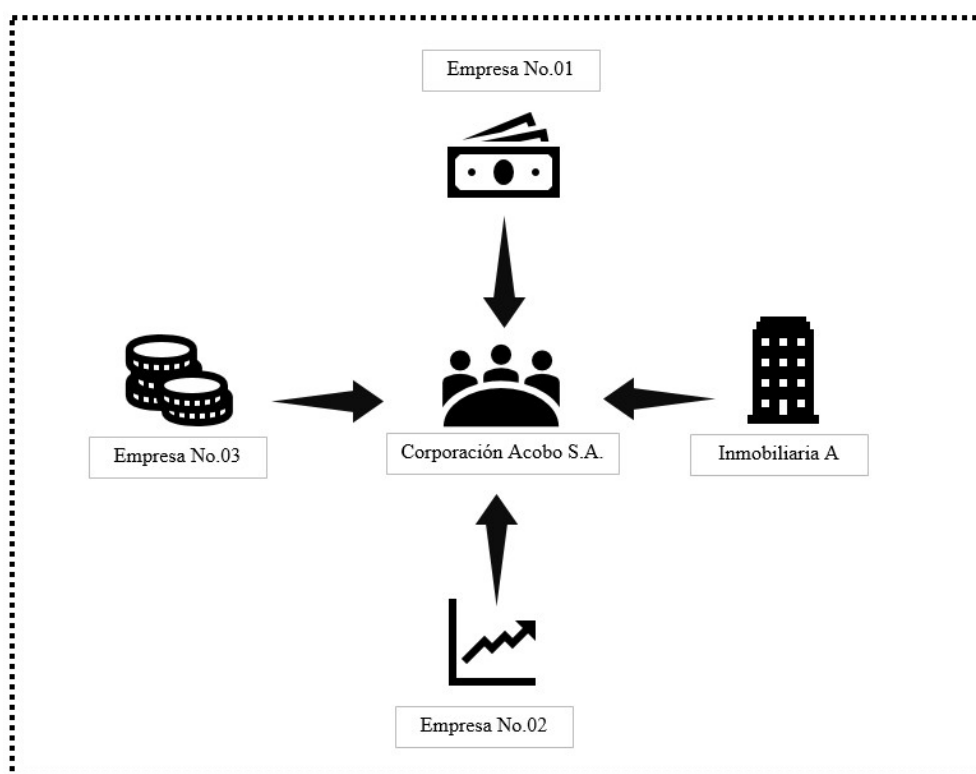
Descripción	Valor Absoluto	Valor Relativo
Sí	03	100,00%
No	00	0,00%
Totales	03	100,00%

Fuente: Villalobos, (2018)

Los funcionarios nos indican que cada vez que se realizan los estados financieros son llevados a un comité para analizarlos y comentar cualquier inquietud que les surja respecto a partidas que les llame la atención en los informes. Pero los análisis que se realizan en el comité son sobre los resultados obtenidos o para desarrollar, controlar o valorar una partida específica. Por lo que un análisis del origen del movimiento no se realiza. Un caso concreto son las notas a los estados financieros, que solo se actualizan, pero vienen elaboradas desde mucho antes que los funcionarios ingresaran a la institución.

La integración de diferentes empresas mercantiles como se muestra en la figura número 02 da un esquema básico de cómo estaría conformado un conglomerado financiero, donde todas las empresas bajo el concepto de diversificación se encuentran realizando diferentes labores dentro de su entorno económico, cada una es independiente en sus labores, pero son representadas bajo la figura única de una empresa comercial, legalmente constituida que es la controladora del grupo.

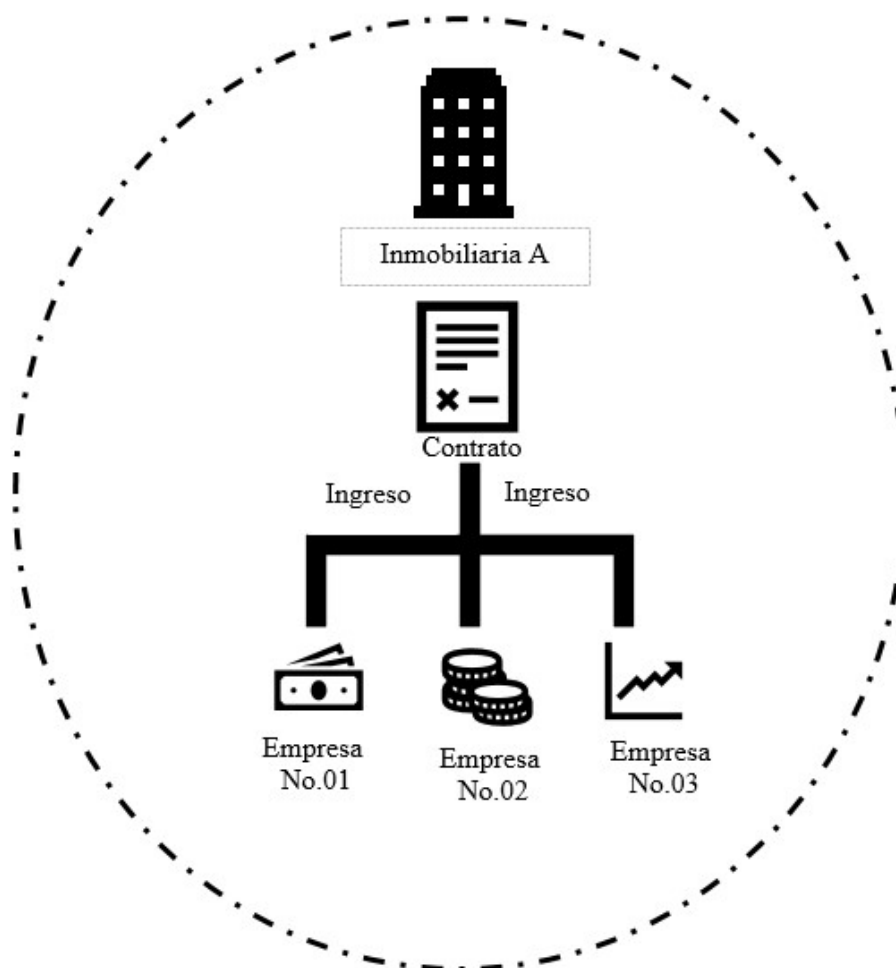
Figura 2. Organización



Fuente: Arroyo, (2018)

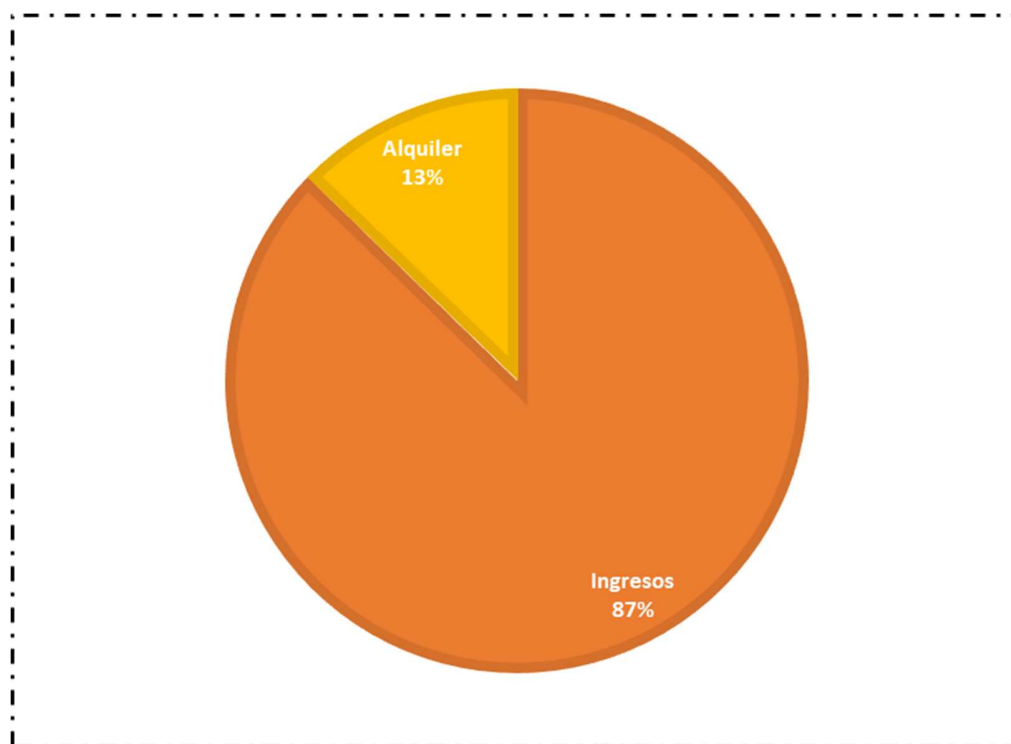
Por esta razón, una de las funciones de la Inmobiliaria A, y como se representa en la figura número 05, consiste en la prestación del servicio de alquiler por medio de un contrato que se pacta entre el arrendador y el arrendatario, en el cual se indican los montos de los flujos de efectivo futuros por el servicio brindado.

Figura 3. Alquiler



Fuente: Arroyo, (2018)

Situación que representa un ingreso relevante para la organización en el giro normal de sus actividades, esto porque un 13% de los ingresos con partes relacionadas representa a su vez el 99.7% de los ingresos totales de la Inmobiliaria A y es originado por la prestación de sus instalaciones.

Gráfico 5. Participación de ingresos

Fuente: Arroyo, (2018)

CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Con los datos recopilados durante el proceso investigativo se derivan una serie de conclusiones basadas en la comparación de la teoría. Como eje central, se recomienda a los funcionarios de la empresa investigar a profundidad sobre el tema planteado, siempre con miras a una mejora continua.

Si bien el trabajo expuesto en este estudio está enfocado en la revisión de una sola partida de los estados financieros de la empresa, el análisis se puede aplicar en otras áreas relacionadas de forma directa con los resultados contables que se consideren posibles para la mejora del negocio, así las cosas, motiva a la empresa, a los funcionarios, a los socios y a cualquier persona que participe en sus procesos, a tomar parte de sus procesos para realizar una revisión y aplicar un cuestionario. De esa forma podrán realizar diversos trabajos de verificación que sean herramientas de ayuda para la organización con resultados a mediano y corto plazo, siempre en busca de la mejorar procesos.

Conclusiones de la Investigación

De la presente investigación se puede concluir que la empresa en estudio carece de una independencia óptima para llevar a cabo las funciones asignadas desde un sector que abarque los recursos económicos, humanos y logísticos. Esto se explica de la siguiente manera, la Inmobiliaria A es una organización que, desde los socios y los colaboradores, es vista como una compañía con el objetivo de ser una sociedad operativa, encargada de brindar los servicios y los recursos necesarios básicos, pero esenciales para que las empresas relacionadas (subsidiarias o pertenecientes al grupo financiero) puedan satisfacer sus necesidades dentro del giro de negocio. (Compréndase necesidades básicas, como aquellas actividades de prestación de servicios que cualquier organización puede brindar).

Algunas de las soluciones que brinda la Inmobiliaria A, es ser una empresa logística encargada de brindar servicios de espacios físicos para que los colaboradores de las otras empresas asociadas realicen las funciones para el conglomerado, por medio de un contrato de alquiler, el cual va a representar una serie de flujos de efectivo fuertes para la inmobiliaria A, entre otros servicios

administrativos como lo es pago de proveedores y control de planillas de funcionarios no pertenecientes a las actividades principales de la institución.

En esta independencia se puede evidenciar que se carece de una visión, misión y objetivos estratégicos propios, debido a que está a merced de lo que dicta su controladora. Aunque la compañía analizada es perteneciente a un conglomerado, no se logra determinar división clara entre funciones, funcionarios y actividades.

La empresa cuenta con 39 funcionarios inscritos en la planilla al cierre del 2017, solamente tres funcionarios (contadora, tesorero y miscelánea) pueden asignar directamente a las funciones propias de la institución. A causa de que los restantes 36 colaboradores realizan trabajos para otras instituciones diferentes a su patrono o servicios indirectos de supervisión.

Otro punto relevante que la contabilización en los estados financieros y la preparación de estos se basan siguiendo las indicaciones y directrices brindadas por el CONASSIF, aplicando la normativa contable aplicable a los entes supervisados por SUGEF, SUGEVAL, SUGESE, SUPEN y los emisores no financieros. Este punto es relevante en términos de claridad de la información, debido a que, si la inmobiliaria A es una empresa controlada, esta no tiene una participación directa en el mercado de valores al no ser un ente supervisado por la SUGEVAL. Por esta razón, tomando en cuenta el alcance del artículo número 02 del capítulo I de la normativa contable aplicable a los entes supervisados por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y a los emisores no financieros, la inmobiliaria A no está obligada a la presentación de sus estados financieros según esta normativa, a menos claro, que por políticas y por controles internos así lo deseen por cuestión de orden.

En el caso en estudio, la no aplicación de la NIC número 40 dentro de la organización se da a dos situaciones muy particulares, la primera y más relevante se debe a que con el transcurso de los años o con el cambio de las realidades dadas por la compañía, las personas responsables de la institución en términos contables no contemplaron por desconocimiento y falta de capacitación el registro de los bienes adquiridos según la normativa aplicable.

Esta situación da origen a que la Inmobiliaria A se registra como contribuyente ante el Ministerio de Hacienda el 31 de diciembre del 2002, en el año 2001 apenas entra en funcionamiento el IASB y no es hasta el final del periodo 2001, donde el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica realiza la obligatoriedad de las instituciones de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

En segundo lugar, se considera pertinente que los responsables de realizar los registros contables tenían la idea en su momento de que al ser bienes y muebles pertenecían a la inmobiliaria A, y al ser está controlada por el grupo, cumplía la función de activos fijos utilizados por el dueño; es decir, en aplicación de NIC número 16. Esta presentación es válida en la elaboración de los estados financieros consolidados de la controladora, pero en el caso en estudio, al ser una organización que presenta los estados financieros separados, cumple con las definiciones dadas en la NIC número 40 referente a que es una propiedad de inversión “[terreno o un edificio – o parte de un edificio – o ambos] mantenidos [por el dueño o por el arrendatario como un activo por derecho de uso] para obtener rentas o apreciación del capital o con ambos fines” (IFRS, 2017, p. A1410).

Bajo este concepto y según las pruebas recopiladas, contratos, ingresos, notas en los estados financieros se puede demostrar que la empresa en estudio tiene como uno de sus servicios la prestación del servicio de alquiler de su edificio y terreno para ser el centro operativo de sus socios comerciales pertenecientes al conglomerado.

Otro punto que reafirma la teoría planteada por la normativa internacional es que los bienes inmuebles que están bajo posesión de la inmobiliaria no se consideran vender a un corto plazo, se tiene una medición razonable de los bienes para conocer su costo.

Por último, se concluye que la inmobiliaria A debería aplicar la NIC número 40 en sus estados financieros separados debido a que como lo indica el párrafo número 15 de la normativa expuesta:

En algunos casos, una entidad tiene una propiedad que arrienda a la controladora o a otra subsidiaria del mismo grupo y es ocupado por éstas. Esta propiedad no se calificará como de inversión, en los estados financieros consolidados que incluyen

a ambas entidades, dado que se trata de una propiedad ocupada por el dueño, desde la perspectiva del grupo en su conjunto. Sin embargo, desde la perspectiva de la entidad que lo tiene, la propiedad es de inversión si cumple con la definición del párrafo número 05. Por lo tanto, el arrendador tratará la propiedad como de inversión en sus estados financieros individuales. (IFRS, 2017 p. A1413)

Por lo expuesto anteriormente queda evidenciado que la aplicación de esta Norma Internacional de Contabilidad número 40 es aplicable a los estados financieros de la institución donde se llevó a cabo la investigación.

Recomendaciones

Ante los puntos mencionados, como primera recomendación del estudio, se le aconseja a la persona responsable de manera directa, como lo son el contador y el supervisor; solicitar capacitación por medio del departamento de recursos humanos enfocada primeramente en la NIC número 40, para tener un panorama claro del objetivo, alcance de la normativa y desarrollar desde un criterio profesional la relevancia que podría tener esta norma para su crecimiento profesional e institucional.

En segunda instancia se les solicita una creación de una mesa de diálogo entre las partes operativas, supervisores directos y supervisores del control interno de la institución, para elaborar un informe con los puntos de vista que los miembros involucrados consideren oportunos abarcar, y desarrollar un trabajo enfocado en el análisis de la aplicabilidad de la Norma Internacional de Contabilidad número 40 y como partida inicial sea este trabajo.

Seguidamente, se les recomienda crear un cuestionario de validación del cumplimiento de los acuerdos que serán alcanzados mediante la mesa de diálogo. El cuestionario debe contemplar los criterios que se consideren necesarios, con el objetivo de validar que Inmobiliaria A presente su información financiera en concordancia con lo expuesto por la Norma Internacional de Contabilidad número 40.

Posteriormente, se les recomienda tocar el tema con la firma de auditores externos que consideren idóneos, para que les ayuden con la elaboración de un informe de situación del tema planteado.

También se le sugiere al área de recursos humanos crear una división de poderes dentro de la institución, por medio de un organigrama se puedan establecer departamentos y personas, para brindarle un plan de trabajo específico a la institución. Donde también se estipule la misión, visión y objetivos estratégicos de la institución, para que los colaboradores tengan un panorama bastante transparente de donde están trabajando, esto porque existe un paradigma de que todos trabajan para un grupo comercial y no para una institución específica, situación que ocasiona la pérdida de identidad y desmotivación.

A los funcionarios afines al departamento contable en todas sus posibles ramificaciones se les recomienda capacitación y la implementación de un proceso de autoevaluación enfocado en las Normas Internacionales de Contabilidad. Este apartado es esencial ya que, por medio de la capacitación, los funcionarios responsables pueden utilizar la herramienta como un aprendizaje continuo con el cual van a poder ser autocríticos con las funciones que desarrollan en su cotidianidad.

Se le aconseja a la organización hacer la presentación de sus estados financieros según las Normas Internacionales de Contabilidad como lo indica la NIC número 01, Presentación de Estados Financieros o al menos, mantener sus registros contables en seguimiento de los criterios de las NIIF:

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 (IFRS, 2017 p. A843).

Se les sugiere a los representantes analizar el tipo de actividad económica en el cual se encuentra registrada la entidad ante el Ministerio de Hacienda, debido a que según las pruebas recopiladas la Inmobiliaria A, no debería estar inscrita bajo la categoría de asesores financieros y actividades auxiliares de la intermediación financiera. Bajo este concepto y posterior análisis, en primera instancia, se les recomienda tramitar la actualización del tipo de actividad económica por medio del sistema Administración Tributaria Virtual (en adelante ATV) o en caso contrario la creación de un informe donde se sustente a través de pruebas bastante claras la razón por la cual la actividad es correcta y no debería modificarse.

Se les indica la creación de un nuevo manual contable para la contabilización, en apego con lo que dicten las NIIF, con la misión de ser una herramienta de uso exclusivo para la Inmobiliaria A, este nuevo manual será un material bibliográfico exclusivo para la institución y este deberá ser incorporado a las políticas de calidad internas de la institución.

Se le advierte a la auditoría interna crear planes de trabajos específicos basados en el modelo de riesgo, enfocados en buscar aquellas posibles falencias que la institución esté realizando en sus procesos operativos de registro que no estén en sintonía con los establecidos por las NIIF, para que sean un primer filtro de revisión y un canal de la mejora continua.

Finalmente, se le invita a la empresa en estudio a realizar una reclasificación de la partida de bienes e inmuebles a la partida de propiedades de inversión y comenzar a implementar como primer paso la NIC número 40 en conjunto con la NIC número 08 Políticas Contables, Cambios en las estimaciones Contables y errores.

REFERENCIAS

Guajardo, G. y Andrade, N. (2008). Contabilidad financiera. (05ª ed.). México, D.F.: McGraw-Hill.

Guajardo, G. y Andrade, N. (2014). Contabilidad financiera. (06ª ed.). México, D.F.: McGraw-Hill.

Deloitte Costa Rica. (2016). Guía Rápida de las NIIF, Costa Rica.

Figueroa V. (2013). Aplicaciones prácticas de las NIIF completas, Normas Internacionales de Información Financiera. (02ª ed.). Cartago, Costa Rica.: Tecnológica de Costa Rica.

Galarza, M.; Castro L. (2012). Adopción y aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC 40 propiedades de Inversión) aplicada a la empresa LINACREX S.A. Tesis para optar por el título de Contador Público en la Universidad Técnica de Babahoyo.

Hernández A. (2016). El ciclo contable. San José, Costa Rica.: Universidad Estatal a Distancia.

Hernández, R.; Fernández, C.; Baptista, P. (2014). Metodología de la investigación. (6ª ed.). México, D.F.: McGraw-Hill.

IFRS (2017), Normas NIIF® parte A y B, Londres, Reino unido.

Inmobiliaria Acobo, S.A. (2017). Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017.

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2011). Clasificación de Actividades Económicas de Costa Rica, San José, Costa Rica.

Martínez, C.; Mena S.; Mira E.; Paulina, M. (2012). Análisis teórico práctico contable de la NIC 40 propiedades de inversión relacionado con la sección 16 de la NIIF pymes y su

incidencia en la legislación tributaria vigente en El Salvador, año 2012. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Contaduría Pública en la Universidad de El Salvador.

Ministerio de Hacienda. Sistema de Identificación de Contribuyentes. Costa Rica. Recuperado de: <https://www.hacienda.go.cr/ATV/frmConsultaSituTributaria.aspx>.

Republica de Costa Rica. (1988). Ley del Impuesto sobre la Renta, ley 7092. Costa Rica.

Republica de Costa Rica. (1997). Ley Reguladora del Mercado de Valores, ley 7732. Costa Rica.

Sarmiento D. (2010). Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas de Contabilidad Financiera (FAS): convergencia y Divergencia. Colombia: Universidad Externado de Colombia.

Sosa E. (2016). La hibridación de modelos para la medición de activos según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Recuperado de la revista TEC Empresarial de agosto – octubre 2016, Vol. 10, Núm 2 / p. 29 – 40.

Superintendencia General de Valores. Información Institucional. Costa Rica. Recuperado de: <https://www.sugeval.fi.cr/informacioninstitucional/Paginas/MisionVisionValores.aspx>.

APÉNDICES

Apéndice A: Cuestionario Área Contable

Universidad Internacional de Las Américas

Faculta de Ciencias de la Economía

Carrera de Contaduría Pública

Alumno: Allan Steven Villalobos Arroyo

Investigación: Análisis sobre la aplicabilidad de la Norma Internacional de Contabilidad número 40 en la empresa Inmobiliaria Acobo, S.A. para el periodo 2017.

Objetivo General

Analizar la aplicabilidad de la Norma Internacional de Contabilidad número 40 Propiedades de Inversión en la empresa Inmobiliaria Acobo, S.A. para el periodo 2017.

Por favor completar el siguiente cuestionario, lea los enunciados mostrados, y en base a su conocimiento de la empresa, seleccione la opción que considera más correcta. En caso de que el enunciado no aplique según lo anterior, seleccione la opción de mayor concordancia.

1. ¿A cuál colegio profesional está incorporado?

Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica

Colegio de Contadores Privados de Costa Rica

Otro, Cúal _____

No estoy incorporado a ningún colegio profesional

2. ¿Los estados financieros se presentan de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera?

- SÍ
- NO

3. ¿Existe un manual de cuentas contables que ayude a comprender las partidas contables y a registrar en existencia de dudas con la aplicación de la norma internacional de contabilidad?

- SÍ
- NO

4. ¿Existe un supervisor que valide los registros contables conforme la normativa aplicable?

- SÍ
- NO

5. ¿La compañía tiene registrado como activos bienes e inmuebles?

- SÍ (Si es afirmativo pasar a la pregunta número6)
- NO

6. ¿Cuál es el uso que se le da a los bienes inmuebles?

7. ¿La compañía tiene flujo de efectivos proveniente rentas de activos poseídos?

- SÍ
- NO

8. ¿La compañía Inmobiliaria Acobo, S.A. es subsidiaria de la Corporación Acobo?

- SÍ
- NO

Indicar el porcentaje de control: _____

9. ¿Conoce usted la NIC 40 referente a propiedades de inversión?

- SÍ
- NO

10. ¿Cree que es aplicable la NIC 40 en su representada?

- SÍ
- NO

Argumente su respuesta sin importar la opción

11. Con la elaboración de estados financieros, ¿se realiza un análisis de los componentes registrados?

- SÍ
- NO

Apéndice B: Auxiliar de propiedad planta y equipo

Costo	Edificio y Terrenos	Mobiliario y Equipo	Vehículos	Total
Saldo al 31 de diciembre 2016	₡ 854.265.696	₡ 356.599.611	₡ 6.436.560	₡ 1.217.301.867
Adiciones	0,00	32.176.848	0,00	32.176.848
Retiros	0,00	(156.984.683)	0,00	(156.984.683)
Saldo al 31 de diciembre 2017	854.265.696	231.791.776	6.436.560	1.092.494.032
Revaluación				
Saldo al 31 de diciembre 2016	507.095.591	0,00	0,00	507.095.591
Saldo al 31 de diciembre 2017	507.095.591	0,00	0,00	507.095.591
Depreciación acumulada costo				
Saldo al 31 de diciembre 2016	(62.026.291)	(300.043.700)	(2.091.882)	(364.161.873)
Gasto por depreciación del año	(4.410.051)	(25.019.385)	(643.656)	(30.073.092)
Retiros	0,00	156.984.683	0,00	156.984.683
Saldo al 31 de diciembre 2017	(66.436.342)	(168.078.402)	(2.735.538)	(237.250.282)
Depreciación acumulada revaluación				
Saldo al 31 de diciembre 2016	(42.051.506)	0,00	0,00	(42.051.506)
Gasto por depreciación del año	(7.131.390)	0,00	0,00	(7.131.390)
Saldo al 31 de diciembre 2017	(49.182.896)	0,00	0,00	(49.182.896)
Saldo netos al 31 de diciembre 2017	₡ 1.245.742.049	₡ 63.713.374	₡ 3.701.022	₡ 1.313.156.445

Fuente: Arroyo, (2018)

Apéndice C: Contrato de arrendamiento

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE EDIFICIO PARA OFICINAS

Los suscritos, Orlando Soto Enríquez, mayor, casado, Licenciado en Ciencias Económicas, vecino de San José Escazú, portador de la cédula de identidad número nueve-cero cero uno-doscientos sesenta, en su condición de presidente, con facultades de Apoderado Generalísimo sin Límite de suma de la sociedad, **INMOBILIARIA ACOBO SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno- trescientos treinta y tres mil ochocientos ochenta y uno, domiciliada en San José, Barrio González Lahmann, veinticinco metros oeste de la Iglesia Sagrado Votivo Corazón de Jesús, casa de dos plantas a mano izquierda, número dos mil cien, sociedad y personería debidamente inscrita y vigente, en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Público bajo la cédula anteriormente señalada, de ahora en adelante conocida como "LA ARREDANTE O PROPIETARIA"; el señor Vladimir Sequeira Castro, mayor, divorciado, Economista, vecino de San José, Coronado, portador de la cédula de identidad número uno-novecientos cincuenta y nueve-novecientos quince, en su condición de Gerente General con facultades de Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma de la sociedad **VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-ciento ochenta mil novecientos treinta y cinco, con oficinas en San José, Barrio González Lahmann, veinticinco metros oeste de la Iglesia Sagrado Votivo Corazón de Jesús, casa de dos plantas a mano izquierda, número dos mil cien, sociedad y personería debidamente inscrita y vigente, en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Público bajo la cédula anteriormente señalada; el señor Orlando Soto Solera, mayor, casado, Agente Corredor de Bolsa, vecino de San José, Escazú, portador de la cédula de identidad número uno-setecientos-ochocientos noventa, en su condición de Tesorero con Facultades de Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma de la sociedad **ACOBO PUESTO DE BOLSA SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica número tres-ciento uno-treinta mil novecientos noventa y seis, con oficinas en San José Barrio González Lahmann, veinticinco metros oeste de la Iglesia Sagrado Votivo Corazón de Jesús, casa de dos plantas a mano izquierda, número dos mil cien, sociedad y personería debidamente inscrita y vigente, en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Público bajo la cédula anteriormente señalada, últimas tres quienes en adelante se denominarán "LAS ARRENDATARIAS"; hemos convenido en celebrar el presente contrato de arrendamiento de un inmueble para oficinas, que se registrá por la ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos vigente y por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: La arrendante es dueña de la finca del apartado de San José, número ciento dieciocho mil quinientos cincuenta y tres, que es de naturaleza terreno con un edificio de tres plantas de cemento, situada en el distrito cuarto (Catedral), cantón primero (San José), de la Provincia de San José, que linda al norte con avenida octava, con un frente de veinte metros con veintinueve centímetros, al sur con Victoria Eugenia, Quiomar del Rocío y Eduardo Martín Tecman, al este con Inmobiliaria EC sociedad anónima y al oeste con María Castro González, mide ochocientos cuarenta y un metros con setenta y cuatro decímetros cuadrados, según consta en el plano catastrado número SJ-doscientos noventa y tres mil trescientos treinta y siete-mil novecientos noventa y siete.

SEGUNDA: La propietaria da en arrendamiento a las arrendatarias, el total de inmueble antes descrito, donde existen tres pisos, el primero de ellos con cuatro habitaciones independientes, pasillo de acceso y parqueo interno para nueve vehículos, recepción, área de tesorería, servicio al cliente, tres salas de reunión pequeñas, área de gerencia, área de correo, servicios sanitarios, el tercer piso cuenta con cinco oficinas para altos ejecutivos, dos oficinas de mediano tamaño para al tomo ejecutivos, sala de conferencias, área de computo, cada una de las oficinas posee su baño independiente, así como la sala de conferencias. El edificio cuenta con monitoreo de seguridad por circuito cerrado de televisión, acceso con portón al parqueo ubicado al sur del edificio, demás condiciones indispensables para la presente contratación.

Q.V.T.

IV° B LEGAL
Firma: [Firma manuscrita]

TERCERA: el inmueble tiene en su totalidad un área de ochocientos cuarenta y un metros con setenta y cuatro decímetros cuadrados. Las arrendatarias deberán tramitar los correspondientes permisos ante la Municipalidad de San José, en caso de requerirse para el funcionamiento, y la arrendante colaborar con la arrendataria firmando los documentos que sean necesarios.

CUARTA: El plazo de este contrato es por ocho años a partir del día primero de febrero del año dos mil once, fecha en que dará inicio. El plazo de este contrato podrá darse por terminado antes si las arrendatarias avisan por escrito a la arrendante por lo menos con un mes de anticipación su deseo de rescindir.

QUINTA: El precio mensual del arrendamiento, incluyendo la totalidad del edificio y parqueos es la suma de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL COLONES (¢4.600.000,00) mensuales por adelantado, que deberán ser pagados, en colones los primeros quince días hábiles del mes siguiente, de forma que cada una de las arrendatarias se compromete a cancelar en forma independiente la suma de: Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A. el 50 % para un total de DOS MILLONES TRECIENTOS MIL COLONES (¢2.300.000,00), Acobo Puesto de Bolsa S.A. el 50% para un total de DOS MILLONES TRECIENTOS MIL COLONES (¢2.300.000,00). El precio de arrendamiento aumentará en un quince por ciento anual, de conformidad con lo estipulado por la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

SEXTA: Las arrendatarias no entregan garantía de daños y perjuicios, por así haberse estipulado Inter partes.

SÉTIMA: La arrendante da arrendamiento, con el exclusivo propósito de destinar el lugar para uso de oficinas. No pudiendo variar el destino del mismo, sin el consentimiento previo y escrito de la arrendante. Cualquier variación del destino se considerará una grave violación a este contrato y bajo ninguna circunstancia podrá cambiarse el destino, a no ser con el consentimiento escrito de la arrendante.

OCTAVA: Los servicios de agua, electricidad, seguridad, teléfono, recolección de basura, serán pagados por las arrendatarias, quienes deberán demostrar, cuando lo solicite la arrendante, que los recibos por estos conceptos estén cancelados. Los impuestos territoriales serán pagados por la arrendante. Lo correspondiente a patentes comerciales y los derechos que se requieran para el buen funcionamiento, serán cancelados por las arrendatarias. Los pagos de estos servicios son independientes del pago mensual de alquiler.

NOVENA: Las arrendatarias reciben el edificio en su estado actual, y a su entera satisfacción, y se obligan a restituirlo a la arrendante inmediatamente que venza el plazo de este contrato, en las mismas condiciones en que lo recibe, salvo por el desgaste natural, producido por el uso racional.

DÉCIMA: Las arrendatarias no pueden ceder ni traspasar este contrato en ninguna a terceros, tampoco podrán subarrendar el edificio a terceros ni cambiar el objeto del presente contrato de arrendamiento, de conformidad con los artículos 45 y 77 de la citada ley.

DÉCIMA PRIMERA: Las arrendatarias no podrán ejecutar ninguna obra que afecte la estructura del inmueble o edificio, cualquier cambio o modificación deberán solicitarla por escrito a la arrendante quien autorizará o no por escrito la variación. Cualquier modificación o mejora quedará como parte del local sin que deba pagarse dicha mejora.

DÉCIMA SEGUNDA: Las arrendatarias no podrán instalar o pintar rótulos sin el permiso previo y escrito de la propietaria, asimismo no se les autoriza la instalación de rótulos luminosos u opacos.

Col. C.

LEGAL
Firma: _____

DÉCIMA TERCERA: en caso de incumplimiento de alguna de la cláusulas pactadas en este contrato o de lo dispuesto en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, por parte de las arrendatarias queda facultada la arrendante para presentar la acción de desahucio o presentar el proceso respectivo, como lo indica la Ley referida y el Código Procesal Civil.

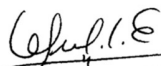
DÉCIMA CUARTA: todas las partes señalamos para notificaciones, las direcciones de cada una de las empresas.

DÉCIMA QUINTA: Las partes acordamos que transcurrido el plazo de ocho años, y si antes de tres meses a la finalización del plazo de expiración de este contrato, no se ha firmado un nuevo contrato, se prorrogará en los mismos términos, y por el mismo plazo.

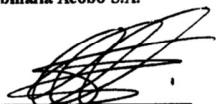
DÉCIMA SEXTA: Se acuerda, que previo a cualquier trámite judicial, en caso que una de las partes lo considere necesario, las diferencias que se susciten se presentarán para su estudio a conciliación ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, sin que resuelto por este órgano sea vinculante y si la parte afectada no le satisface el criterio, podrá acudir a los Tribunales de Justicia.

Puede cualquiera de las partes firmantes acudir ante notario público de su preferencia a fin de protocolizar este contrato y ponerle fechas cierta como lo autoriza el artículo 18 de la Ley ya indicada.

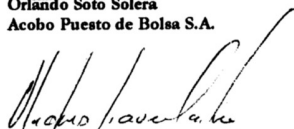
En Fe de los anterior firmamos en la ciudad de San José, el día primeri de Febrero de dos mil once.



Orlando Soto Enríquez
Inmobiliaria Acobo S.A.



Orlando Soto Solera
Acobo Puesto de Bolsa S.A.



Vladimir Sequeira Castro
Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A.

