



San Marcos

UNIVERSIDAD SAN MARCOS
LICENCIATURA EN CONTADURÍA PÚBLICA

TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN

**APLICAR LA NORMA NIFF 16 ARRENDAMIENTOS EN LA
EMPRESA TROPICAL HOMES OF COSTA RICA, QUE PERMITA
EL CORRECTO REGISTRO DE CUOTAS Y GASTOS EN
CONDOMINIOS, LOGRANDO UNA GUIA PARA ESTABLECER UN
CONTROL INTERNO, TERCER CUATRIMESTRE 2023**

ELABORADO POR

JEILYN FLORES NAVARRO

GUANACASTE, COSTA RICA

FEBRERO, 2024



**#1 EN EDUCACIÓN
VIRTUAL**



**APRENDIZAJE
AUMENTADO**

Este Proyecto Final de Graduación fue aprobado por el Tribunal Examinador de la Carrera de Contaduría Pública de la Universidad San Marcos, como requisito para optar por el grado académico de Licenciatura en Contaduría Pública.

Miembros del Tribunal Examinador

Licda. Nancy Mora Salas

Presidente del Tribunal

Firmado digitalmente por
NANCY MORA SALAS (FIRMA)
Fecha: 2024.02.12 10:51:22
A37D

Firma

Licda. Maria del Pilar Ugalde Herrera

Tutor Asesor

Firmado digitalmente por
MARIA DEL PILAR UGALDE
HERREDA (FIRMA)
Fecha: 2024.02.12
14:19:42 -0500

Firma

Jeilyn Flores Navarro

Sustentante



Firma

Jueves 08 de febrero 2024

TABLA DE CONTENIDO

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN	11
Tema de investigación	14
Estado actual de la investigación	14
Síntesis de la investigación.....	18
Formulación del problema de investigación.....	18
Justificación del estudio de la investigación.....	19
Objetivos del estudio	20
Objetivo Principal.....	21
Objetivo Específicos.....	21
Proyecciones.....	21
Limitaciones	22
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO.....	24
Historia de Tropical Homes of Costa Rica.....	24
Valores de Tropical Homes of Costa Rica	26
Organigrama	26
Ubicación Geográfica.....	27
Objetivos.....	27
Misión.....	28
Visión.....	28
Marco Conceptual.....	30
Contabilidad.....	30
Historia de la contabilidad.....	31
Tipos de Contabilidad.....	32
Características de la Contabilidad.	33

Objetivo de la Contabilidad.....	34
Técnicas de la contabilidad.....	34
Reportes financieros.	35
Análisis de la información financiera.....	37
Conciliación de cuentas.....	37
Proceso de conciliación de cuentas	38
Control Interno contable.....	39
Principios Interno contable.....	39
Objetivos Interno contable.....	40
Balances generales.....	41
Partes de los Balances generales:	41
Control Interno	43
Objetivos de control interno	44
Principios del control interno	45
La importancia del control interno	46
Beneficios del control interno.....	47
Componentes del Control Interno.....	48
Condominios.....	49
Administración de condominios.....	49
Arrendamientos	51
Tipos de arrendamiento	52
Contratos de arrendamiento.....	54
Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	54
Función de las NIIF	55
Objetivos de la NIIF	56

Importancia de las NIFF	56
Beneficios de las NIFF	57
Norma internacional de información financiera 16 arrendamientos	57
Objetivo de la NIFF 16.....	58
Alcances de la NIFF 16	59
CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO	60
Tipo o enfoque de investigación.....	60
Enfoque cualitativo.....	61
Enfoque cuantitativo.....	61
Enfoque Mixto.....	62
Método de la investigación.....	63
Diseño de la investigación.....	64
Sujetos de información.....	65
Población de interés.....	66
Tipo de muestreo	66
Tamaño de la Muestra	67
Selección y distribución de muestra	67
Fuentes de información	67
Instrumentos y técnicas de recolección de datos	69
Variables de la investigación.....	70
CAPÍTULO IV. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS.	73
CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.	81
CAPÍTULO VI. PROPUESTA DE MEJORAMIENTO.....	86
Objetivo general de la propuesta.	86
Objetivos específicos de la propuesta.....	86

Acciones concretas de la propuesta	86
Descripción de los recursos de la propuesta	87
Presupuesto de la capacitación al personal	87
Cronograma de la propuesta de mejoramiento	88
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	107

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Análisis FODA de la empresa Tropical Homes of Costa Rica.	29
Tabla 2. Etapas de la historia que marcaron la historia de la contabilidad.....	31
Tabla 3. Tipos de la contabilidad.....	33
Tabla 4. Técnicas Contables.....	35
Tabla 5. Principios del control interno	46
Tabla 6. Tipos de método no experimental	65
Tabla 7. Definición, operacionalización e instrumentalización de las variables de la investigación.....	72
Tabla 8. Entrevista al Gerente Financiero, Contador, Auxiliar contable, Concierge Property Manager	74
Tabla 9. Periodo de trabajar en Tropical Homes of Costa Rica	75
Tabla 10. Comparativo de los estados financieros.	77
Tabla 11. Registro contable correcto según la NIIF 16.....	78
Tabla 12. Entrevista al Contador	79
Tabla 13. Implicaciones financieras según la NIIF 16.	80

Tabla 14. Descripción de los recursos de la propuesta de mejoramiento para la la empresa Tropical Homes of Costa Rica.....	87
Tabla 15. Descripción de los recursos de la propuesta de mejoramiento para la Tropical Homes of Costa Rica	88
Tabla 16. Cronograma de las actividades.....	88
Tabla 17. Cuadro de amortización para el anexo de arrendamiento 920-001.....	89
Tabla 18. Cuadro de amortización para el anexo de arrendamiento 920-004.....	90
Tabla 19. Cuadro de amortización para el anexo de arrendamiento 920-006.....	92
Tabla 20. Cuadro de amortización para el anexo de arrendamiento 920-007.....	93
Tabla 21. Cuadro de amortización para el anexo de arrendamiento 920-008.....	95
Tabla 22. Cuadro de amortización para el anexo de arrendamiento 920-0010.....	96
Tabla 23. Asientos de diario para el anexo de arrendamiento 920-001	98
Tabla 24. Asientos de diario para el anexo de arrendamiento 920-004	99
Tabla 25. Asientos de diario para el anexo de arrendamiento 920-006	99
Tabla 26. Asientos de diario para el anexo de arrendamiento 920-007	100
Tabla 27. Asientos de diario para el anexo de arrendamiento 920-008	101
Tabla 28. Asientos de diario para el anexo de arrendamiento 920-010	101
Tabla 29. Asientos de ajuste para el periodo 2022.....	102
Tabla 30. Asientos de ajuste para el periodo 2023.....	103

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Formularios de impuestos que la mayoría de las asociaciones de propietarios deben presentar son:.....	15
Figura 2. Primer logo Tropical homes of Costa Rica.....	25
Figura 3. Segundo logo Tropical homes of Costa Rica.....	25
Figura 4. Valores Tropical homes of Costa Rica.....	26
Figura 5. Organigrama institucional Tropical homes of Costa Rica.....	27
Figura 6. Etapas del proceso contable según Buechele (2015).....	32
Figura 7. 7 tipos de la contabilidad.....	32
Figura 8. Ventajas de la conciliación de cuentas.....	37
Figura 9. Objetivos de conciliación de cuentas.....	39
Figura 10. Principios establecidos para tener un sistema organizado de control interno.....	40
Figura 11. Principales objetivos del control interno contable.....	40
Figura 12. Ejemplos de activos.....	41
Figura 13. Ejemplos de pasivos.....	42
Figura 14. Ejemplos de Patrimonio.....	43
Figura 15: Objetivos del control interno.....	45
Figura 16. Componentes del control interno.....	48
Figura 17. Diagrama de la norma para ayudar a determinar si un contrato es o contiene un arrendamiento.....	53
Figura 18. Cuadro de cálculo resumen.....	98
Figura 19. Extracto del balance general ajustado al 2022.....	104
Figura 20. Extracto del estado de resultados al 2022.....	104
Figura 21. Extracto del balance general ajustado al 2023.....	105
Figura 22. Extracto del estado de resultados ajustado al 2024.....	106

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico	1. Periodo de trabajar en Tropical Homes of Costa Rica.....	76
Gráfico	2. Registro contable correcto según la NIIF 16.....	78
Gráfico	3. Implicaciones Financieras según de NIIF 16.	80

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1.	Entrevista al gerente financiero y contador general de la empresa Tropical Homes of Costa Rica.	111
Anexo 2.	Cuestionario aplicado al tesorero, auxiliar contable y la encargada de cuentas por cobrar de la empresa <i>Tropical Homes of Costa Rica</i>	115
Anexo 3.	Estados financieros de la empresa Tropical Homes of Costa Rica.....	113

DECLARACIÓN JURADA

Yo, **Jeilyn Elena Flores Navarro**, mayor, casada, estudiante de la Carrera de Licenciatura en Contaduría Pública, de la Universidad San Marcos, domiciliado en Guanacaste, Huacas de Santa Cruz portador de la cédula de identidad número 3 0516 0463, en este acto, debidamente apercibido y entendido de las penas y consecuencias con las que se castiga, en el Código Penal, el delito de perjurio y falso testimonio, ante quienes se constituyen en el Tribunal Examinador de mi Investigación Individual Aplicada para optar al grado académico de Licenciatura en Contaduría Pública, juro solemnemente que mi trabajo de investigación denominado: *Aplicar la norma NIFF 16 arrendamientos en la empresa Tropical Homes of Costa Rica que permita el correcto registro de cuotas y gastos en condominios, logrando una guía para establecer un control interno. Tercer cuatrimestre 2023*, es una obra original que ha respetado todo lo preceptuado por las Leyes Penales, así como la Ley de Derechos de Autor y Derechos Conexos, número 6 683, del 14 de octubre de 1982 y sus reformas, publicada en La Gaceta número 226, del 25 de noviembre de 1982, incluyendo el numeral 70 de dicha ley que advierte: artículo 70º: Es permitido citar a un autor transcribiendo los pasajes pertinentes siempre que estos no sean tantos y seguidos, que puedan considerarse como una producción simulada y sustancial, que redunde en perjuicio del autor y de la obra original. Asimismo, quedo advertido que la Universidad San Marcos se reserva del derecho de protocolizar este documento ante Notario Público. En fe de lo anterior firmo en la ciudad de San José, el 26 del mes de enero del año dos mil veinticuatro.



Jeilyn Elena Flores Navarro
305160463

RESUMEN EJECUTIVO

La aplicación de la Norma Internacional de información financiera 16 en la empresa *Tropical Homes of Costa Rica* es el enfoque total de este Trabajo en donde se buscará poder explicar el procedimiento de manejo de las cuotas de los diferentes condominios que administra *Tropical Homes of Costa Rica* y poder definir la correcta clasificación de la Normativa mencionada anteriormente.

También clasificar las cuentas contables de los diferentes condominios que maneja *Tropical Homes of Costa Rica* para el correcto registro de las cuotas condominales (*HOA FEES*) según la normativa de condominios y según los requisitos que se nos pide según la NIIF 16.

Con el fin de proveer a la empresa que se brinde la capacitación sobre a los miembros del departamento contable de la empresa y así puedan los colaboradores realizar los ajustes necesarios a las cuentas contables de la empresa *Tropical Homes of Costa Rica*.

Dado que con lo anterior mencionado su implementación supone un beneficio para los usuarios de las cuentas anuales ya que la nueva normativa supondrá una mejor imagen fiel de los estados financieros. El hecho de reconocer activos y pasivos en balance que antes no se registraban como tales, supondrá una mejora en la visión de la posición financiera de las empresas y en la transparencia frente a terceros.

Se notará en transcurso de la investigación la demostración que hay muchos obstáculos a la hora de conciliación de cuentas para reportes internos, ya que hay procesos que en este momento se están realizando con trabas por los métodos que se están utilizando, como lo que es la identificación de que casa proviene los de créditos, o que la emisión de las facturas se haga de manera eficiente. Y se demostrara a la empresa la importancia de la implementación de la NIIF 16 en su orden contable.

Palabras clave: Normas internacionales de información financiera, NIIF, NIIF 16, Contabilidad, arrendamientos, cuotas -gastos en condominios, control interno.

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo final de graduación de la licenciatura en Contaduría Pública de la Universidad San Marcos en Costa Rica me enfocare en temas referidos de la NIFF 16, la cual nos habla sobre los contratos de administración y su orden contable en los estados financieros tanto como el administrador de la propiedad, el arrendador y el que arrienda.

Una cualidad principal de este tipo de entidades que se dedican a la administración y arrendamiento de Condominios es que estos se manejan por asambleas, la cual se conforman de toda una junta directiva dirigida por la empresa que administra. Y así ante cualquier decisión se hacen asambleas con la junta y la empresa administrativa. Cada final de mes es a la asamblea que se le presenta los reportes finales de mes del control interno financiero del condominio.

Para observar la problemática a este tema, es necesario mencionar que administrar un condominio a administrar una casa o villa dentro de un condominio no se maneja igual, tanto operativamente como contablemente es diferente. En este caso me estaré enfocando en los Condominios como tal, ya que en mi investigación es donde veo más errores y desorden contables cometidos, muchos por falta de implementación de herramientas adecuadas.

La investigación de este tema nació con el interés de hacer el trabajo del área contable de condominio más eficiente, eficaz y con mayor facilidad y de cómo adaptarlo a algún software en donde todos los procesos se unifiquen y permitan llevar un mejor control.

También por otro lado mi interés es poder aprender a implementar soluciones contables desde cero en una empresa que ya lleva su camino recorrido y poder mejorar en mi ámbito profesional y académico, con la resolución de problemas contables que presenten las empresas y aumentar mi capacidad de tener soluciones alternas que correspondan a solucionar.

Y así mismo aplicar los conocimientos adquiridos a la aplicación de la contabilidad presupuestaria en cuanto a la planificación y el control, que aseguren que la toma de decisiones estratégicas y tácticas estará bien establecida y aseguren la ejecución de los recursos de forma eficaz y eficiente.

En el transcurso de la investigación, se demostró que hay muchos obstáculos a la hora de conciliación de cuentas para reportes internos, ya que hay procesos que en este momento se están realizando con trabas por los métodos que se están utilizando, como lo que es la identificación de que casa proviene los de créditos, o que la emisión de las facturas se haga de manera eficiente.

Considerando lo anterior, el objetivo principal de este trabajo será la implementación de la herramienta Quickbooks para la agilización de procedimientos contables, así como el control interno financiero condominal e implementar la correcta clasificación de la Normativa NIIF 16 y la normativa reguladora. Y promover las capacitaciones que sean necesarias para la mejor y correcta adaptación a esta nueva herramienta. También poder demostrar que la ejecución de esta propuesta sea exitosa para la aplicación en otras empresas que se dedican a la administración condominal.

En el capítulo I se realiza la introducción del trabajo final de graduación para optar por el grado de Licenciatura en contaduría Pública, en el mismo se definen, el objeto de investigación, los objetivos, los problemas y la justificación del proyecto, de forma que permita al lector identificarse con el escenario en el que se desarrolla la investigación.

En el capítulo II hablaremos sobre el marco teórico conceptual y situacional donde se definirán desde lo más básico a lo más específico los temas relacionados con la presente investigación para poder fundamentarla.

En el capítulo III contiene el marco metodológico donde se desarrolla el tipo de investigación (enfoque cualitativo, enfoque cuantitativo y enfoque mixto), además, se define el tipo de estudio, los sujetos y fuentes de información, las variables de análisis y, por último, se determina los instrumentos de recolección de información.

En el capítulo IV se da a conocer la situación actual de *Tropical Homes of Costa Rica*. al momento de realizar la investigación a través del procesamiento, presentación y análisis de la información obtenida mediante la administración de instrumentos de investigación a los gerentes e informantes clave.

El capítulo V establece las conclusiones y recomendaciones respectivas, para la elaboración del plan de intervención y diseño de la propuesta de solución. Finalmente, el capítulo VI contiene la propuesta mejoramiento al problema investigado.

Tema de investigación

Aplicar la norma NIFF 16 arrendamientos en la empresa *Tropical Homes of Costa Rica*, que permita el correcto registro de cuotas y gastos en condominios, logrando una guía para establecer un control interno. Tercer cuatrimestre 2023.

Estado actual de la investigación

En el tema de impuestos condominales hay mucho que decir, ya que algunos piensan que las asociaciones que conforman los condominios están exentas

En la primera investigación internacional en revista *Community Financials* sección titulada *Servicios de contabilidad para asociaciones de propietarios y comunidades de condominios* nos dice que;

Al final del año fiscal, las asociaciones deben presentar una declaración de impuestos. Los informes financieros de fin de año de los servicios de gestión financiera, teneduría de libros y contabilidad descritos anteriormente se proporcionan a un contador para que prepare una declaración. Aunque las comunidades están organizadas como corporaciones sin fines de lucro, esto no les impide presentar una declaración de impuestos. Si no ha presentado o no ha presentado una declaración, el contador que se especialice en la preparación de declaraciones de impuestos comunitarios es el profesional para ayudarlo a actualizar la asociación. (p.6)

Así mismo como se sabe que se debe pagar impuestos, se debe saber que hay leyes y regulaciones a las cual se debe apegar y seguir. Como nos dice en la segunda investigación internacional, en los Estados Unidos según lo que dice la revista McGrath North en la sección titulada *Estado fiscal: Asociación de condominios y asociaciones de propietarios* dice que:

Figura 1. *Formularios de impuestos que la mayoría de las asociaciones de propietarios.*

Formulario federal 1120-H:
• Declaración de impuestos sobre la renta de EE. UU. para asociaciones de propietarios. Ponga esta información en figura
Formulario federal 1120:
• Formulario federal 1120: Declaración del impuesto sobre la renta de sociedades de EE. UU

Fuente: Elaboración propia. (2023)

Independientemente del formulario de impuestos federales que se utilice, la Junta Directiva debe participar en la determinación de la asignación de la actividad de miembros y no miembros en el caso del Formulario 1120, y la actividad exenta y no exenta es el caso del Formulario 1120-H. La Junta Directiva debe revisar las asignaciones cada año para determinar que sean razonables y consistentes, porque las actividades pueden cambiar de un año a otro. (p.1)

Ambas presentaciones de impuestos hacen mucha referencia a como aquí en Costa Rica se presentan y las cuales no se pueden evadir, existen excepciones, pero son muy limitadas que son las que hayan sido aprobadas por las autoridades tributarias como una organización exenta de impuestos.

Por ende, tenemos que saber que la organización financiera que se lleva en los condominios debe ser estrictamente ordenada como cualquier otra empresa que licita y presenta los impuestos respectivos.

En la tercera parte de la investigación internacional en la revista Cinc Systems la parte titulada *Contabilidad HOA/COA* nos aconseja que;

Los estados de ingresos y gastos son una importante herramienta de gestión de asociaciones. Estos informes muestran todas las transacciones financieras de la asociación durante un período de tiempo determinado, generalmente mensualmente. Podrá comparar los gastos de la HOA y ver si están por encima o por debajo del presupuesto del mes.

Estos estados de cuenta también rastrean los ingresos de la asociación en forma de honorarios de residentes, inversiones o préstamos. Utilice informes de ingresos para verificar la situación financiera de su cliente y actualice sus presupuestos en consecuencia. Usted y sus clientes pueden examinar los estados de ingresos y gastos para tomar decisiones más informadas sobre proyectos futuros.

Mencionado lo anterior podemos entender es de gran importancia llevar el orden de los estados financieros al día, con claridad. Así al presentarlo anual, mensual o trimestral tal como nos lo soliciten, podamos tener todo listo al ser el momento de entregarlos y no tener que arriesgar a una auditoría.

Por otra parte, Costa Rica tiene también sus impuestos y obligaciones que las Asociaciones Condominales deben presentar.

En la primera investigación nacional, encontré un Blog noticiero titulado *El Financiero (2022)* se nos indica que la Dirección General de Tributación en oficio DGT-238-2021 del 25 de febrero 2021, afirmó que si un condominio no realiza actividad lucrativa no se encuentra sujeto al impuesto sobre las utilidades y en consecuencia no debe presentar la declaración de autoliquidación correspondiente (formulario D-101)

Sin embargo, si vemos la ley nos dice que, aunque sea no lucrativo, el condominio sí está obligado a presentar la declaración informativa D-151 que esta es la Declaración anual de clientes, proveedores y gastos específico. Y, cuando le sean requeridas facturas electrónicas por los condóminos, el administrador del condominio está obligado a emitir facturas o comprobantes electrónicos.

En la segunda investigación nacional, pudimos encontrar que obligaciones tiene el administrador de condómino con las cuotas condominales, en el bloc noticiero titulado *El Observador* en unas de publicaciones llamadas *Cuotas condominales y el IVA (2021)* menciona que;

Las cuotas Condominales son cobradas por la Administración de Condominio. El Administrador del Condominio, tiene la obligación de emitir una factura al titular del

inmueble, siendo que la cuota condominal no se deberá adicionar el IVA, al tratarse de un supuesto de no sujeción.

Sin embargo, existen supuestos donde el bien inmueble se encuentra arrendado y por tanto al arrendador asume la cuota condominal. En dicho supuesto, a criterio de la Dirección General de Tributación la factura deberá emitirla el Administrador del Condominio a nombre del inquilino

Por lo tanto, entendemos que no a todo se le agrega el IVA, pero, en mi experiencia en el tema, hay dueños que exigen una factura electrónica que se pueda presentar ante hacienda, en estos casos, si se emite la factura junto con IVA por solicitud del dueño, pero son solo casos especiales que lo solicitan, no son todos los dueños, ni todos los meses.

Conociendo lo anterior, es muy importante saber que nos manda el Colegio de Contadores de Costa Rica al respecto de este tipo de administración.

Entonces, como última parte de investigación nacional el *Colegio Contadores Públicos de Costa Rica Comité Consultivo Permanente Acuerdo 15-2020, Sesión Ordinaria del 10 de junio de 2020* nos dice que;

La Asamblea anual, entre otros asuntos, deberá conocer el informe del administrador y las cuentas que él rendirá; aprobará el presupuesto de gastos para el año e indicará los medios de aportar los fondos necesarios para cubrirlo. Lo acordado por la Asamblea obliga a todos los propietarios. Cualquier propietario que estime lesionado su derecho podrá establecer su reclamo dentro de los tres meses siguientes a la firmeza del acuerdo, y se sustanciará mediante el procedimiento sumario estatuido en el Código Procesal Civil.

Por ende, este nuevamente nos recalca lo importante que es contar con el orden y organización adecuada de los temas financieros, contables de cada condominio, la importancia de llevar todo individualmente y correctamente registrado, así como poder hacer informes formales para su presentación, hacerlo lo más profesional que se pueda.

Síntesis de la investigación

La investigación desarrollada, refleja la importancia de la planeación y orden dentro, en la cual se puede determinar que es indispensable para una ejecución eficiente de los recursos, herramientas y programas. También pudimos ver que en los diversos países como en Costa Rica, el pago de impuestos no tiene mucha diferencia, se aplican y se ocupan casi que las mismas normas y sobre todo el orden y organización de controles financieros contables.

También se reconoció que, como un tema específico de Administración de Condominios, no se encontraron investigaciones en el aspecto de planeación estratégica para control interno, pero sí blocs de instituciones de las cuales se rigen por la misma normativa y principios en cuanto a procesos contables y de rendición de cuentas.

En la actualidad y con la investigación realizada, queda claro también que el tema contable en el área Condominal queda sujeto mucho a como se maneja y ejerce la administración, pude observar también los escasos de sistemas o softwares que se ofrecen para este tipo de contabilidad, ya que como se lleva el orden contable es muy particular.

Formulación del problema de investigación

La pregunta general planteada en esta investigación es ¿De qué maneras podemos agilizar y ordenar el control interno financiero que se lleva a cabo para cada condominio, tomando en cuenta lo que nos indica la NIFF 16?

Tropical Homes es una empresa de administración de propiedades, pero no solo de casas, de hecho principalmente es administradora de condominios, tiene ahorita mismo 9 condominios de la zona a cargo e investigando esta empresa, cada condominio que administran cuenta con alrededor de 70-80 casas aproximadamente, las cuales cada una dan una cuota mensual a Tropical Homes por administración *HOA fees (Home Owners Administrations)*, el control de estos créditos se hace en Excel, lo cual hasta cierto punto les

funciona pero mayormente les está dando problema ya que son muchísimas casas, muchísimo dinero, cada condómino se maneja con cuentas bancarias diferentes y se les complica identificar de que propiedad proviene la cuota, no es solo el control de recibir estas cuotas, si no que se debe llevar el control de los gastos, pagos condominales individualmente, enviar mes a mes facturas de los HOA fees y presentar en asambleas condominales cada mes los reportes financieros. Mencionado lo anterior podemos ver claramente el problema que se está presentando en el área contable de la empresa, al gestionar todo lo financiero contable. Este tema me llena de dudas como;

1. ¿Cuál es el procedimiento de manejo de las cuotas de los diferentes condominios que administra Tropical Homes of Costa Rica para la correcta clasificación de la Normativa NIIF 16 y la normativa reguladora?
2. ¿Como podemos identificar la normativa que aplica en temas de administración y cuotas de condominios la ley reguladora de propiedades condominales con relación a todos los gastos permitidos en este caso NIIF16?
3. ¿De que manera se puede clasificar las cuentas contables de los diferentes condominios que maneja *Tropical Homes of Costa Rica*?
4. ¿Cómo podemos realizar el correcto registro de las cuotas condominales según la normativa de condominios y según los requisitos que se nos pide según la NIIF 16?

Justificación del estudio de la investigación

Incluir, mediante medios de control y la utilización de las normas de información financiera 16 a Tropical Homes, será de gran ayuda, hoy como se mencionó anteriormente, ellos llevan su control contable en Excel, la cual para mi es una buena herramienta, pero no la percibo como herramienta adecuada para este tipo de control contable interno. Ya que Tropical Homes de momento administra 9 condominios en la zona de Flamingo y Potrero, los cuales están totalmente separados y cada condominio es una contabilidad a parte e individualmente. Por otro lado, también se manejan cuentas bancarias de cada condominio, tanto cuentas de ahorros como cuentas corrientes y de colones como de dólares, entonces,

por cada condominio son alrededor de 4 cuentas bancarias que conciliar y llevar control financiero.

Tropical Homes debe cada mes entregar reportes financieros, crear facturas mensuales y aplicar penalidades por no pago a cada casa de cada condominio, ejemplo; Condominio Dos Ríos de la Paz cuenta con 70 casas, a las cuales a cada una, mes a mes se le debe generar una factura de *HOA FEE (Home Owners Administration)*, también se debe aplicar el *Late fee charge* (penalidad por pago atrasado) este se le aplica a cada casa que no pago su mensualidad en el mes, luego generar el estado de cuenta de cada casa que tiene saldos adeudados y mandarlos para recordar el pago pendiente, por otro lado pagar los gastos de las áreas en común que el condominio tiene: servicios de mantenimiento de jardín, piscina, recolección de basura, mantenimiento del portón eléctrico, salarios de los guardas de seguridad, luz, agua, entre otras cosas.

Mencionado lo anterior, nos podemos dar cuenta que si se encontrara una herramienta donde se pueda unificar en algún programa todos los procesos a realizar, para el área contable seria muchísimo más fácil para control interno de una manera fácil y más agilizada, ya que este proceso es para cada condominio, lo cual es bastante información y procesos que se lleva. Guanacaste es una zona muy turística, lo cual hay muchas villas, condominios, los cuales cuentan con *property management company*, al lograr implementar mi propuesta, ayudara no solo a Tropical Homes, sino, a las distintas compañías que tenemos en la zona que tengan la misma traba.

Objetivos del estudio

La administración de propiedades cada día se da más en el sector turístico, tanto empresas como personas físicas y muchos de ellos llevan su control interno financiero de una manera complicada o errónea, por lo cual requieren de herramientas que contribuyan a optimizar sus gestiones, por ello este proyecto tiene el siguiente objetivo.

Objetivo Principal

Proponer la implementación y ejecución correcta de la NIIF 16 para la agilización de procedimientos contables, así como el control interno financiero condominal e implementar.

Objetivo Específicos

1. Explicar el procedimiento de manejo de las cuotas de los diferentes condominios que administra *Tropical Homes of Costa Rica* para la correcta clasificación de la Normativa NIIF 16 y la normativa reguladora.
2. Identificar la normativa que aplica en temas de administración y cuotas de condominios la ley reguladora de propiedades condominales con relación a todos los gastos permitidos en este caso NIIF16.
3. Clasificar las cuentas contables de los diferentes condominios que maneja Tropical Homes of Costa Rica
4. Esquematizar el correcto registro de las cuotas condominales según la normativa de condominios y según los requisitos que se nos pide según la NIIF 16 (Normas internacionales de información financiera 16 arrendamientos).

Alcances de investigación

Para lograr la implementación de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 16, para ello se deben de conocer los siguientes alcances divididos en proyecciones y limitaciones para la empresa Tropical Homes of Costa Rica, los cuales se mencionan en este apartado;

Proyecciones

1. Correcta contabilización del arrendador y arrendatario de la empresa es decir que reconocer la medición y presentación de activos y pasivos arrendados en el balance de la empresa. Una contabilidad adecuada de los arrendamientos de capital es esencial para proporcionar estados financieros precisos y transparentes, lo que permite a las partes interesadas tomar decisiones informadas sobre la salud financiera de la empresa.

2. Clasificar de manera adecuada los estados financieros, conforme a las condiciones establecidas en la normativa que se pueden clasificar en cinco tipos. Ellos son: balance de situación, estados de flujo de efectivo, cuenta de resultados, estado de cambio del patrimonio neto y memoria
3. Registrar correctamente el pago de cuotas de los condominios, en la entidad correspondiente, es decir; que se registren de la mejor manera organizada y acreditada a la unidad correspondiente mes a mes.
4. Evidenciar la correcta aplicación de las NIIF16 y las mejores prácticas del control interno es este punto donde se mostrará por medio de los resultados cual sería la práctica idónea para el registro contable.
5. Esquematizar la estructura más recomendable para el adecuado registro de las cuotas condominales que genere una adecuada practica para el adecuado registro y control interno.

Limitaciones

1. No se tiene la certeza de que las normas se han establecido con rigidez o flexibilidad, es decir; no tienen claro las normas y no la rigen fijan, se modifican y se manejan a libre albedrio.
2. Los costos administrativos por la necesidad de capacitación e inversión en el proceso, No se contaba con auxiliares nsuficientes para realizar los registros contables, afectando a la investigadora en cuanto a tiempo, ya que los tuvo que realizar por sus propios medios.
3. Riesgos de una mala implementación, debido a errores, esto por falta de capacitación del personal y no utilizar programas o herramientas que faciliten el orden y registro contable y así evitar más errores.
4. La información contable se genera de forma mensual, pero la contabilidad de forma anual lo que la hace una contabilidad propensa a errores a la hora de centralizar la información.

5. La empresa no contaba con los contratos de arrendamiento, por lo tanto, se tuvo que invertir más tiempo del establecido para analizar estos, ya que se localizaron con la entidad arrendadora.

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO.

En este capítulo se identificarán las fuentes que fueron principales para que sustenten la investigación, planeación y diseño de este proyecto. Es de las partes fundamentales de la investigación. La recopilación de antecedentes, consideraciones teóricas, previas investigaciones, que respaldaran el proyecto de investigación. También, se desarrollará los conceptos de contabilidad y sus componentes, así como los aspectos que derivan del tema.

Marco Teórico Situacional

El marco teórico situacional corresponde a una descripción completa de la entidad u organización en donde se planea hacer la investigación, además corresponde a una herramienta que permite reunir toda la información y antecedentes de manera formal permitiendo identificar hechos y factores que llevaron a la situación problemática actual. El desarrollo de los objetivos, análisis FODA, valores corporativos, misión y visión son de elaboración propia ya que el bufete no cuenta con la filosofía empresarial estructurada.

Historia de Tropical Homes of Costa Rica

En el 2005 Britta Engelhardt nacionalidad alemana, viajó a Costa Rica con fines laborales que llegaron a permitirle la residencia en Costa Rica, cuando llevo a vivir a la zona de Flamingo por el año 2008, pudo ver los escasos de empresas que asesoraran para las rentas vacacionales a los turistas en la Zona de Brasilito, Flamingo, Potrero, En 17 de octubre de 2009 tomo la decisión de unir un equipo para formar Tropical homes of Costa Rica

Figura 2. Primer logo Tropical homes of Costa Rica.



Fuente: Tropical Homes of Costa Rica (2010)

Al pasar del tiempo la empresa evoluciono incorporando en sus servicios la administración de propiedades y venta de bienes y raíces con servicios completos, los cuales hicieron que la empresa creciera y tomara una posición importante en la zona como empresa de *Property Management and Vacation Rentals*.

Figura 3. Segundo logo Tropical homes of Costa Rica



Fuente: Facebook Tropical Homes of Costa Rica (2020)

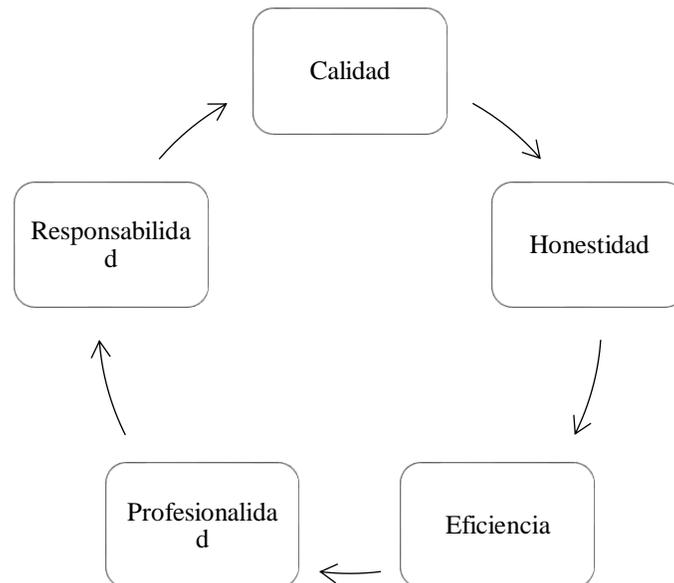
En este momento son miembros de la Asociación Global de Agentes Inmobiliarios de Costa Rica (CRGAR) y la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios (NAR) Britta es

una agente inmobiliaria autorizada y también una corredora multimillonaria de gran producción en Guanacaste desde 2009. Ha aparecido en HGTV en EE. UU. y Canadá, en varios episodios de House Hunters International, Beachfront Bargain Hunt y Live Here, Buy This, ¡por nombrar algunos! En general, son profesionales dedicados en el Pacífico Norte de Costa Rica. Hablan inglés y español en todos los ámbitos, expertos en bienes raíces en Guanacaste.

Valores de Tropical Homes of Costa Rica

El éxito a largo plazo reside en asumir la importancia prioritaria de los valores corporativos y los elementos intersubjetivos (Kofman, 2010). Considero que valores son una guía para nuestro comportamiento y vivir diario, parte de nuestra identidad y forma de ser como personas y nos influye a las tomas decisiones. Comparto los valores en los cuales Tropical Homes of Costa Rica basa sus decisiones diarias.

Figura 4. *Valores Tropical homes of Costa Rica*

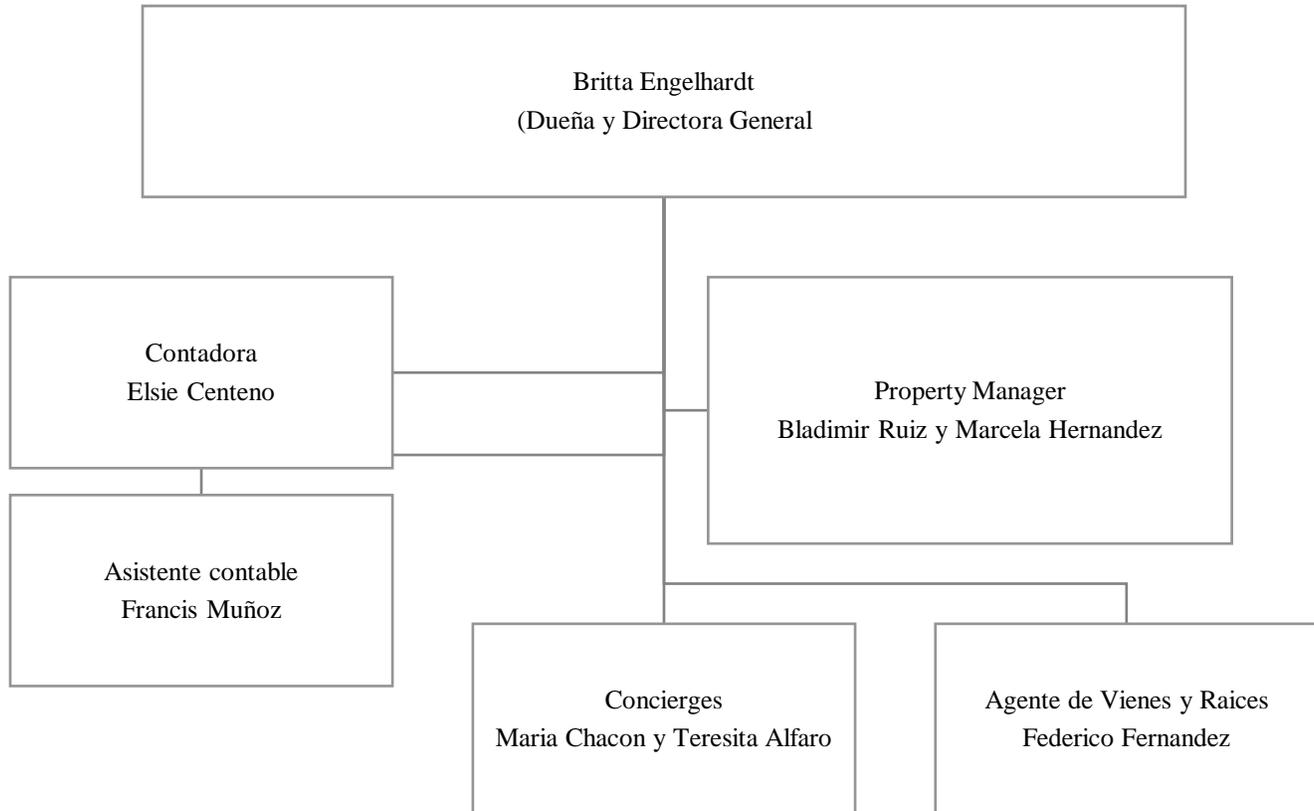


Fuente: Creación propia. (2023)

Organigrama

Se considerará 1 organigrama basado en *Tropical Homes of Costa Rica* con el fin mostrar la Operación de Costa Rica.

Figura 5. Organigrama institucional *Tropical homes of Costa Rica*.



Fuente: Creación propia. (2023)

Ubicación Geográfica

Tropical Homes se encuentra localizado en la provincia de Guanacaste, Santa Cruz, Flamingo. 100 metros norte del Banco de Costa Rica a la izquierda, oficinas Tropical Homes of Costa Rica.

Objetivos

“El priorizar bien los objetivos es clave para alinear el equipo y no postergar lo importante” (Noriega, 2019).

En conversación con la dueña y Gerente General Britta Engelhardt nos compartió que objetivos establecidos por dicha empresa para su constante crecimiento.

1. Administrar con total transparencia, honestidad y seguridad inmuebles, otorgando certidumbre y tranquilidad que garanticen a los clientes una sana convivencia dentro de sus propiedades.
2. Ser una empresa reconocida a nivel provincial y nacional, siendo especialistas en el desarrollo de diferentes líneas de negocio cuyo desempeño sea apreciado por todos nosotros, nuestros clientes, nuestros proveedores, nuestros competidores y la sociedad en general.
3. Contar con un equipo altamente cualificado en la disciplina del Property Management, así como con amplios conocimientos técnicos en edificación e instalaciones, y experiencia contrastada en el proceso constructivo de inmuebles y aprovechamiento de espacios.

Misión

Ser la mejor empresa de administración inmobiliaria centrada en el cliente, en la que los clientes disfrutan de sus inmuebles y nosotros nos ocupamos de lo demás.

Visión

Convertirse en una empresa reconocida a nivel regional con una amplia cartera de propiedades gestionadas, clientes satisfechos e historias de éxito.

Tabla 1. *Análisis FODA de la empresa Tropical Homes of Costa Rica.*

Fortalezas	Oportunidades
Experiencia y trayectoria por 15 años Alta Rentabilidad Instalaciones Modernas Colaboradores Especializados Conocimiento del Mercado	Apertura de cobertura de propiedades aparte de santa cruz. Ofrecer más servicios en la administración por ejemplo servicio de mucamas.
Debilidades	Amenazas
Alta competencia del mercado No dar incentivos o créditos al personal No contar con más oficinas centrales	Pérdida de clientes por preferencia a otras empresas de la zona Costos competitivos Poca o baja contratación de empleados

Fuente: Elaboración Propia (2023)

Hace 10 meses ingrese a la empresa a formar parte del equipo de contabilidad, en cuanto ingrese pude notar las debilidades contables que tenían, así como en otros campos. Me pareció que era de las mejores opciones ya que como había detectado sus deficiencias y conocía su funcionamiento. También la facilidad y posibilidad de contar con la autorización para poder contar con la información requerida. Entonces pude visualizar que mi Trabajo Final de Graduación también podría ayudar a tomar un cambio de mejora con los resultados propuestos en esta investigación.

Y en temas más personales, me parece muy interesante la manera de cómo funcionan estas empresas en sus diferentes áreas como arrendadores de propiedades para vacaciones, como administradora de casas y condominios y como agentes de bienes y raíces. Que me hará también como profesional adquirir experiencia en el área exacta en la que me empleo hoy en día.

Marco Conceptual

Matzumura-Kasano (2018), explica que:

El marco teórico en la investigación es el sustento científico, es el fundamento de la investigación porque su investigador demuestra sus conocimientos respecto a las teorías que sirven de sustento al problema de investigación. Ciertos autores dicen que la investigación va de lo conocido a lo desconocido, pues el marco teórico es la muestra de un buen trabajo investigativo y nadie puede investigar un problema cuya base teórica desconoce (p. 6)

Contabilidad

La contabilidad se trata de un arte que analiza las transacciones que se realizan en una empresa y regístralas de manera correcta de acuerdo con la realidad de la situación e interpretar dichos registros con el fin de generar y brindar los distintos Estados Financieros, los cuales serán el proveedor de información contable principal para la toma de decisiones basado en las cifras reportadas.

Según García (2017) define a la contabilidad “como la ciencia y/o técnica que enseña a clasificar y registrar todas las transacciones financieras de un negocio o empresa para proporcionar informes que sirven de base para la toma de decisiones sobre la actividad”. (p.10, párr.4)

Y quizás que la contabilidad es uno de los elementos más importantes en toda empresa y negocio, por cuanto es la que permite conocer la realidad económica y financiera de la empresa, su evolución, sus decadencias y todo lo que se puede esperar de ella. Sin dudar es la mejor herramienta que se puede tener para conocer a fondo su empresa; no darle importancia es simplemente tirar a la basura posibilidades de mejoramiento y crecimiento de la misma.

Autores como Tua Pereda (2000) aprecia la contabilidad, como describe a continuación:

La contabilidad ha pasado de ser un instrumento de carácter casi exclusivamente jurídico en defensa de su propietario, y con finalidad de registro, a convertirse en una disciplina científica, con aplicación preferente a la actividad económica en la medida

en que otras aplicaciones ajenas son todavía meros esbozos y con evidentes rasgos de carácter social, por su naturaleza como disciplina científica, por el tipo de información que suministra, y por su capacidad de servicio en cuanto a la satisfacción de las necesidades de sus usuarios en orden a facilitarles la toma de decisiones (p.13)

Historia de la contabilidad

Exponiendo algunos de los antecedentes y referencias historias sobre la contabilidad y su evolución que ha llegado a tener desde su aparición y primeros testimonios registrados operado manualmente y en forma mecanizada hasta el distinto manejo de ellos contando con el apoyo en las computadoras con sus softwares y programas que operamos hoy en día.

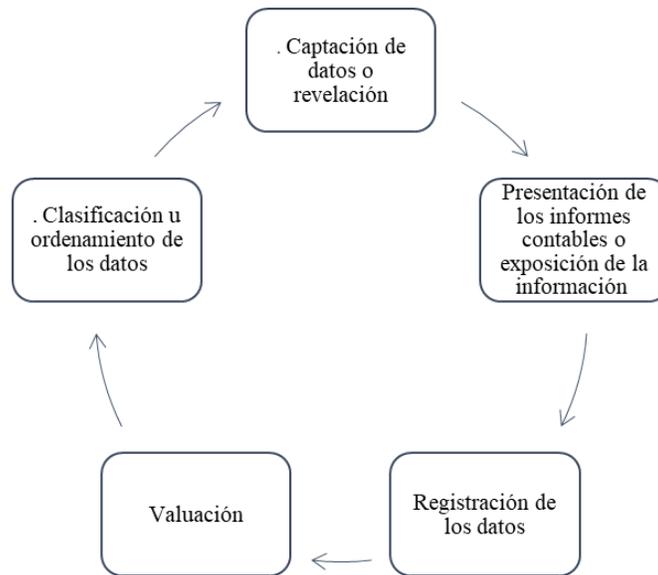
La contabilidad ha tenido al largo del tiempo una gran evolución histórica, hasta las primeras civilizaciones que ellos tuvieron también la necesidad de transmitir la información económica en los tiempos antiguos que se encontraban hasta el día de hoy que tenemos existentes las diferentes instituciones que se especializan y capacitan esta ciencia.

Tabla 2. *Etapas de la historia que marcaron la historia de la contabilidad.*

Edad Antigua	Edad Media
En esta etapa el hombre con su ingenuo desarrolló al principio métodos primitivos para hacer el registro de sus cuentas en tablas de barro, que también llevaban cuentas de los frutos que recolectaban, en cuevas en las paredes llevaban con sus simbologías en ese tiempo.	En esta etapa se encuentra registrada entre siglos VI – IX, se generó el solidus/coin de oro y esta se tomó como la moneda mayormente aceptada para las transacciones que se realizaban internacionalmente así permitiendo mayor facilidad en los registros de la actividad contable
Edad Moderna	Edad Contemporánea
En esta etapa aparece la obra llamada Tractus XI quien es autor al que le llaman el padre de la contabilidad moderna Fray Lucas Pacioli, ya que en esta obra nos habló sobre el registro por partido doble donde según el “no hay deudor sin acreedor” y también hace referencias temas comerciales como lo son letras de cambio, ventas, intereses, también nos menciona los inventarios como que son una lista de pasivos y activos	Esta etapa da inicio en el siglo XIX, en este tiempo se presentan cambios importantes por el surgimiento de especulaciones y teorías sobre el origen de las cuentas, por eso fue la creación de las escuelas que fueron hechas con el fin de aprender y evaluar los principios de la contabilidad y solucionar problemas relacionados con las unidades de medidas de valor.

Fuente: Elaboración Propia (2023)

Figura 6. *Etapas del proceso contable según Buechele (2015)*

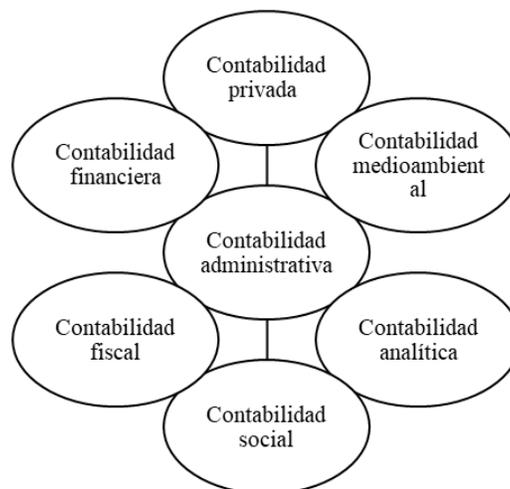


Fuente: Elaboración Propia (2023)

Tipos de Contabilidad

Según Stefano Gasbarrino en el blog de su autoría titulado Los 7 tipos de contabilidad y a qué se dedica cada uno nos dice que existen estos tipos:

Figura 7. *7 tipos de la contabilidad*



Fuente: Elaboración Propia (2023)

En lo anterior mencionado podemos ver la variedad de ramas de la contabilidad que se nos presentan hoy en día, sin embargo, mencionare los que personalmente me parecen pilares en la contabilidad;

Tabla 3. Tipos de la contabilidad

Contabilidad Financiera	Contabilidad Administrativa
Este tipo de contabilidad es la enfocada a generar información que no esté involucrada con la administración, con el fin de ser útil para la toma de decisiones. Esta tiene el objetivo de determinar la información económica completa y compararla, evaluarla y observarla para poder ser verificada por externos.	Este tipo de contabilidad es la que prepara la información económica – financiera para uso propio interno de la empresa. Esta se ajusta a cada necesidad de información de los diferentes usuarios de la empresa para la presentación de datos a la gerencia y muy importante saber que esta no se encuentra regulada por las Normas Internacionales de Información Financiera
Contabilidad Tributaria	Contabilidad De Costos
Esta es la encargada de preparar toda la información que funcione como evidencia ante los entes gubernamentales que regulan los impuestos y los cumplimientos tributarios. Asegura que todo lo que los usuarios tengan que pagar sea las cantidades correctas y así evitar problemas legales tributarios con las autoridades reguladoras.	Esta contabilidad está es un área dentro de la contabilidad en la cual se utilizan técnicas en la planificación y clasificación de los costos en las diferentes áreas dentro de la empresa para brindar un mejor panorama analítico. Está enfocado en todo lo que tenga que ver con deducciones, depreciación de activos.

Fuente: Elaboración Propia (2023)

Características de la Contabilidad.

1. La contabilidad se encarga de registrar transacciones financieras de manera precisa.
2. Encargado de generar informes financieros y económicos para evaluar la salud económica de una empresa.
3. Gestiona y controla eficientemente los recursos de la empresa.
4. Es la que proporciona toda la información económica necesaria para la toma de decisiones.
5. Mejora la transparencia financiera.
6. Facilita las auditorías externas e internas para verificar la precisión de los registros.

Objetivo de la Contabilidad.

La contabilidad tiene en general el objetivo de formar un sistema ordenando contable, para llevar un registro muy puntual de cada movimiento económico para poder brindar información clara y verdadera para cualquier consulta detallada de movimiento o transacción.

Podemos hacer referencia en el Blog de Promonegocios.net en la sección titulada Objetivos de la contabilidad donde nos dice que;

El propósito fundamental de la contabilidad es proporcionar información relacionada con una entidad económica, así la contabilidad se refiere a la medición, al registro y a la presentación de este tipo de información a varios tipos de usuarios. La contabilidad proporciona datos para convertirlos en indicadores de actuación, en cierto modo coadyuvan a evaluar la trayectoria de la organización, da un parámetro general del valor de la misma en el tiempo que se precisa dicha información, porque se llevan los registros (anotaciones) de las operaciones que se susciten a lo largo de un determinado tiempo de trabajo, ya sea diario, semanal o anual, de dinero, mercaderías y/o servicios por muy pequeñas o voluminosas que sean estas. (p. 1)

Técnicas de la contabilidad

Para la compañía Certus (2019), el proceso o técnicas contables es el grupo de pasos a seguir que nos aprueba transmitir por medio de estados financieros las operaciones económicas de toda empresa, compañía o entidad financiera. Es importante saber estas técnicas establecidas para toda empresa ya que gracias a ella podrán ver sus gastos e ingresos, y así poder realizar las proyecciones, evitando muchas veces crisis y problemas que pueden conducir al cierre de la compañía.

Contamos con diferentes técnicas contables en las que podemos llevar el control financiero más detallada tales como;

Tabla 4. Técnicas Contables.

Libro diario	Libro Mayor
El orden cronológico en el que se registra los movimientos financieros de la empresa.	Son los registros de las cuentas que se clasifican en una empresa para saber detalladamente toda la información de los movimientos.
Balances	Estado de resultados
Estos son los estados que ayudaran a visualizar todos los costos y gastos que genera la compañía.	Estos nos muestran los gastos e ingresos de un periodo determinado. Indica cómo los ingresos se transforman en ingresos netos o ganancias netas.

Fuente: Elaboración Propia (2023)

Reportes financieros.

Según los autores Álvarez, Gutiérrez, Marín establecen que:

Los estados financieros, son informes periódicos que muestran información sobre la situación de un negocio, los resultados de cada ejercicio económico y los cambios que ha experimentado la organización a través del tiempo. (2003, p. 187)

Es importante para analizar la situación y el crecimiento económico y financiero real de una compañía y poder detectar algún problema, desbalance o diferencia y aplicar las correcciones que se deben de realizar. Básicamente el objetivo de este estudio es analizar la importancia del resultado de análisis financieros como herramienta clave para una gestión financiera eficaz y eficiente.

Según Fernández (1986) nos dice que:

Los estados contables, aunque portadores de una amplia fuente de información para la toma de decisiones, no son suficientes en sí mismo para la interpretación de la situación patrimonial, económica y financiera de la empresa. Se requiere para ello la aplicación de una metodología que permita poner en relieve hechos que de otra forma permanecerían ocultos. Dicha metodología debe permitir un análisis sistemático y una

interpretación que posibiliten la emisión de un juicio sobre el conjunto de datos analizados. (p. 12)

Funcionalidad de estados Financieros

Tienen como funcionalidad reflejar los informes financieros que demuestran el estado de la empresa en momentos determinados que en su normalidad es anualmente. Recolecta la información tanto económica como lo patrimonial de las compañías.

Los estados financieros son registros escritos que transmiten las actividades comerciales y el desempeño financiero de una empresa. Los estados financieros suelen ser auditados por agencias gubernamentales, contadores, empresas para garantizar su exactitud y con fines fiscales, financieros o de inversión.

La información contenida en los estados financieros de las empresas proviene directamente de su sistema contable, el mismo que suministra información relevante y detallada sobre la situación financiera y los resultados de esta, para ser utilizada por diversos usuarios. Los estados financieros y sus notas deben ser preparados con total transparencia, tomando como base los principios contables, así como otros dispositivos legales vigentes en cada país, de tal forma que sean útiles para todos los usuarios. Por otro lado, estos principios contables no están establecidos de acuerdo con estándares internacionales, poco o nada contribuirán a brindar información realmente útil para los usuarios. Estos puntos nos llevan a resaltar la real importancia de que las empresas actúen con transparencia al preparar los estados financieros para ser entregados a los accionistas, así como a los usuarios en general, de tal forma que se muestre la imagen fiel de la empresa y que la información cuente con atributos de suficiencia, veracidad y oportunidad, para contribuir en el proceso de toma de decisiones empresariales.

Características de los estados financieros.

1. Favorece a dar destino los recursos en áreas específicas de la empresa.
2. Se utiliza para poder generar la deducción de impuestos sobre ganancias.
3. Construyen la evidencia para poder responder al pago de deudas o prestamos que hace más fácil obtener los créditos bancarios o por compras.

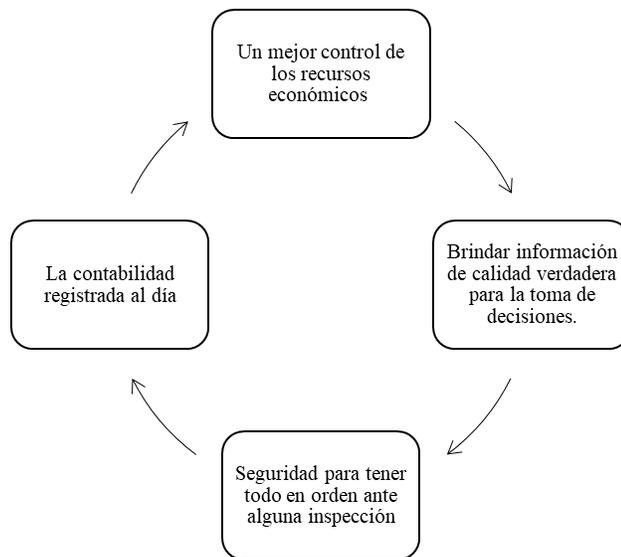
Análisis de la información financiera.

La información financiera que nace de la contabilidad, integrada por información cuantitativa expresada en unidades monetarias y descriptiva, que muestra la posición y desempeño financiero de una entidad, siendo su objetivo esencial ser de utilidad al usuario general en la toma de sus decisiones económicas. (NIF A-1, 2009)

Conciliación de cuentas.

Una de los procesos más importantes de la actividad económica de toda empresa, esta es una comparación que se hace entre los registros o apuntes contables que la empresa lleva con el registro que muestran los estados de cuentas bancarios. Este proceso es de verdadera necesidad ya que es muy común que el saldo que llevamos en registros y el saldo que nos muestre el banco no coincidan y en si no es el objetivo hacer que los saldos coincidan si no, buscar e identificar lo que ha generado la diferencia.

Figura 8. Ventajas de la conciliación de cuentas



Fuente: Elaboración Propia (2023)

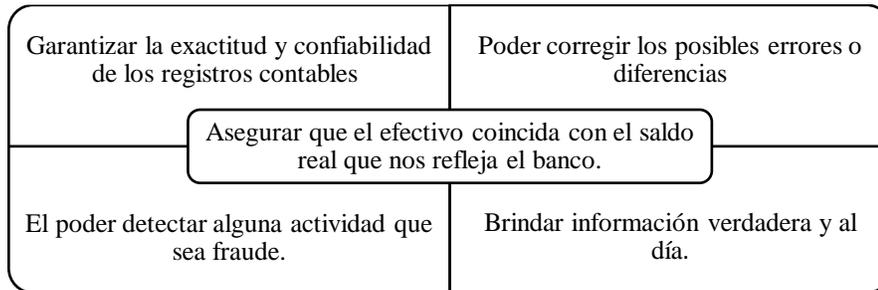
Proceso de conciliación de cuentas

Se suele hacer mensualmente, aunque algunas entidades prefieren haciéndolos en menos tiempo de un mes como semanalmente o quincenalmente. Se debe tener en cuenta que es indispensable que al menos trimestralmente se realice una mini auditoría interna para tener la certeza que toda la contabilidad esté al día y pueda estar completa para poder cumplir con toda obligación fiscal-tributaria que tengan.

En varios casos la mayoría de las compañías tienen varias cuentas bancarias en distintos bancos y en distintas divisas, que igualmente debe conciliar cada cuenta de estas.

Es bueno tener a mano el último documento conciliado del mes anterior para corroborar el saldo final, porque si se llegara a encontrar algún desajuste poder identificar el periodo en el que está el monto, si en el periodo anterior o en el que nos encontremos conciliando.

1. Conseguir los montos de las cuentas bancarias y los registros contables, estos casi siempre la compañía los recibe al finalizar el mes de parte de las entidades bancarias, allí se confirma el saldo inicial y final.
2. Distinguir el monto inicial de ambas partes tanto bancaria como los registros internos
3. Clasificar en una lista las transacciones pendientes como lo son los montos en tránsito o los cheques
4. Hacer los ajustes que sean necesarios para poder corregir la diferencias.
5. Ya cuando los ajustes estén hechos se procede a verificar que las cuentas bancarias coincidan con los registros internos.
6. Finalmente se procede a documentar la conciliación realizada y guardarla con los registros para las futuras consultas o referencias.

Figura 9. Objetivos de conciliación de cuentas

Fuente: Elaboración Propia (2023)

Control Interno contable.

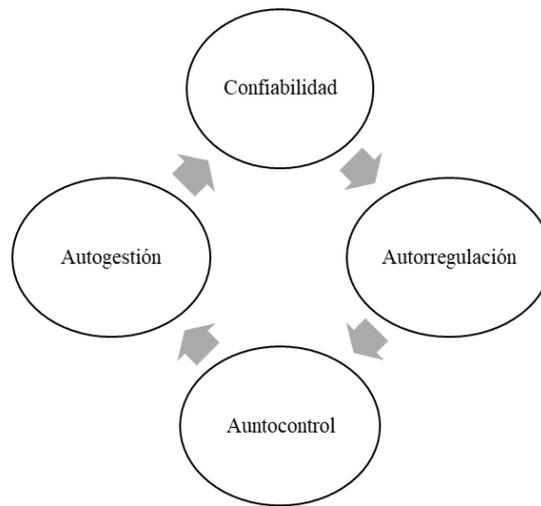
Este busca implementar el proceso de clasificación, recaudación de los registros contables para generar la información y emitirla a la evaluación de resultados para organizar y planificar de manera influyente a las tomas de decisiones que aporten a los objetivos de la compañía

Cuando nos referimos a control interno, ya sea en el sector privado o público, tenemos que considerar aspectos primordiales como lo que es el compromiso y responsabilidad. Y cuando mencionamos compromiso, desde la visualización personal, lo asociamos al elemento que se une a la superación y lo que un individuo hace bien con la responsabilidad que da no solo en beneficio de la organización u compañía.

Principios Interno contable.

Como anteriormente se menciona este tema forma parte de las principales responsabilidades que el departamento contable y gerencial de la compañía.

Figura 10. Principios establecidos para tener un sistema organizado de control interno

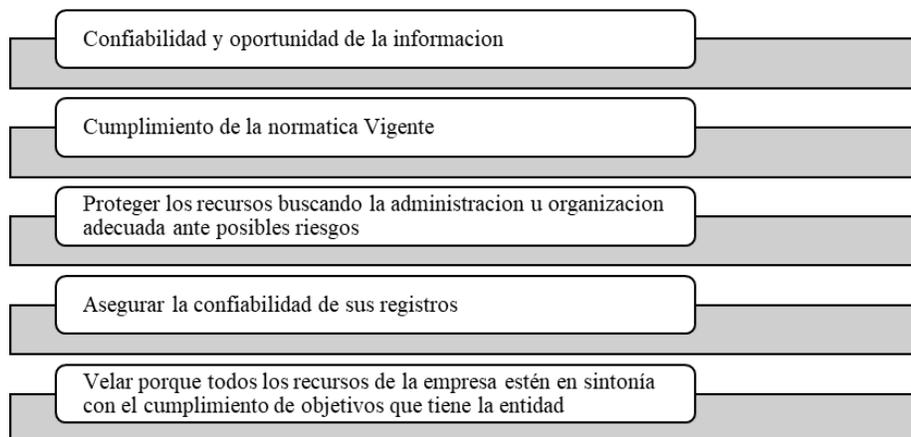


Fuente: Elaboración Propia (2023)

Es importante implementar en cada empresa un sistema de control interno ya que este es vital y de verdadera importancia, como también la planificación y seguimientos adecuados para el funcionamiento correcto.

Objetivos Interno contable

Figura 11. Principales objetivos del control interno contable.



Fuente: Elaboración Propia (2023)

Los temas contables toman importancia en control interno puesto que es el que da la información económica para la entidad y las declaraciones que contienen los estados financieros a la empresa, por lo tanto, es la base de control gerencial por lo que es necesario que todo sea confiable.

Balances generales

Para Omar el balance general o estado de situación financiera muestra la estructura de los recursos financieros que tiene la empresa y la relación del origen de los fondos con el uso de estos en un momento específico del tiempo, por así decirlo el balance general proporciona una fotografía instantánea de la posición financiera de la empresa en un punto determinado del tiempo (2020)

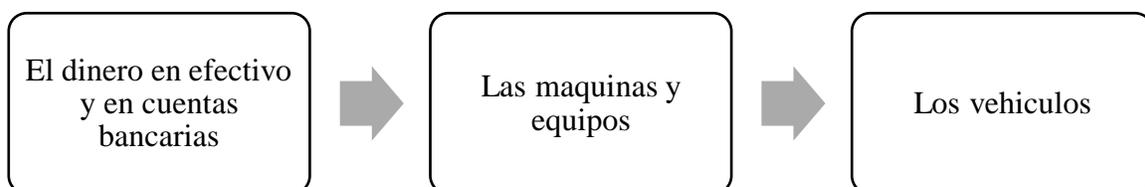
Partes de los Balances generales:

Las partes de un balance general son los activos, pasivos y patrimonios. Con esto, podemos decir que: en una primera vista que el activo es lo que se tiene, el pasivo es lo que se debe y el patrimonio son los recursos financieros que pertenecen a la empresa.

Activos: Determinan que existen bienes y derechos tangibles e intangibles de propiedad para el ente económico, que en la medida de su utilización son fuente potencial de beneficios ya sea presentes o futuros (Bogotá Emprende, 2017).

Es decir; es un recurso utilizado por las empresas o compañías para salir adelante y realizar sus procesos productivos. Pero, sin embargo, una descripción tan amplia parecería abarcar todo un grupo extenso de elementos, por lo que se hace necesario reducir un poco la proyección.

Figura 12. *Ejemplos de activos.*



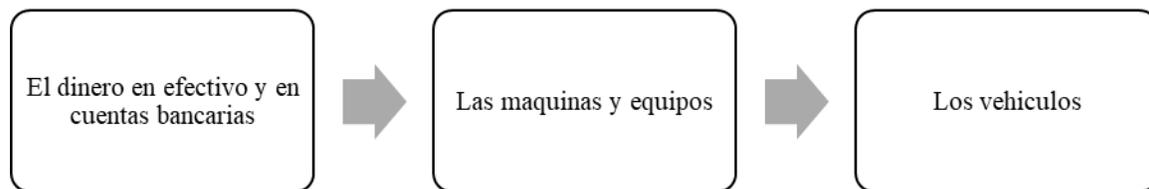
Fuente: Elaboración Propia (2023)

Un activo debe tener como propiedades primeramente un valor monetario, es decir, puede ser convertidos en dinero para capitalizar y garantizar flujo en la caja. También debe tener los recursos para usarlos a beneficios económicamente a largo o corto plazo de la empresa. Por último, la propiedad, es decir que se pueda demostrar que la empresa es dueña y que se utiliza la propiedad para monetizarlos.

Pasivos: Según Guajardo “El pasivo representa lo que el negocio debe a otras personas o entidades conocidas como acreedores”. Para ambos autores, los pasivos no son más que obligaciones que la empresa tiene con sus terceros. (2002, p. 39)

Es decir; a diferencia de los activos este no es para nada emocionante, pues se refiere a todo lo que involucra las deudas, compromisos económicos que la empresa tiene.

Figura 13. Ejemplos de pasivos.

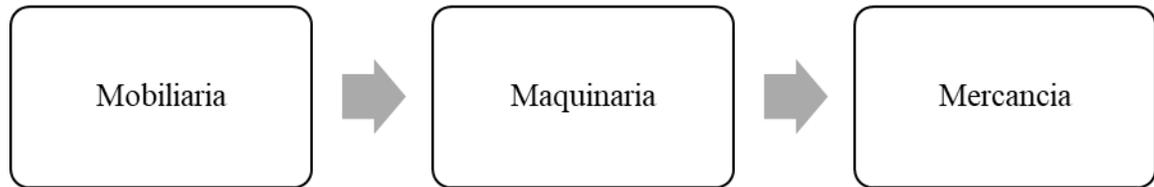


Fuente: Elaboración Propia (2023)

Patrimonio: Esta cuenta esta cuenta se le llama también capital, es la correspondiente que reúne los fondos reales disponibles pertenecientes a la empresa, se puede decir que comprende que son recursos de auto financiamiento que se acumula como ganancia en plazos o periodos del dinero que se brindó por los socios o dueño de la compañía y empresa.

Según señala Brito que el patrimonio, es el conjunto de obligaciones que tiene la empresa con sus dueños o accionistas, es decir, representa los derechos que los propietarios poseen sobre su empresa en términos de unidades monetarias. (2007, p. 41)

Figura 14. *Ejemplos de Patrimonio.*



Fuente: Elaboración Propia (2023)

Control Interno

Según Coopers & Lybrand, definen el control interno como “un proceso, efectuado por el concejo de administración, la dirección y el resto del personal de una entidad, diseñado con el objetivo de brindar un grado de seguridad razonable. (p.16)

El control interno es el instrumento primordial de la administración de cualquier empresa, por medio de las cuales se coordinan y opera en los registros y comprobantes de la contabilidad y los procedimientos para así tomar las medidas correctivas que se requieran.

Según Cepeda se entiende por control interno el conjunto de planes, métodos y procedimientos adoptados por una organización, con el fin de asegurar que los activos están debidamente protegidos, que los registros contables o fidedignos, y que la actividad de la entidad se desarrolla eficazmente de acuerdo con las políticas trazadas por la gerencia en atención a las metas y objetivos previstos (p.4)

De lo anterior se puede deducir que el control interno es un elemento básico y fundamental para toda empresa, con la finalidad de obtener información confiable, verídica.

Según Perdomo un buen sistema de control interno es importante desde el punto de vista de la integridad física y numérica de bienes, valores y activos de la empresa, tales como el efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar, equipos de oficina, etc., es decir, un sistema eficiente y práctico de control interno dificulta la cohesión de empleados, fraudes, robos, entre otros. (1997, p. 7)

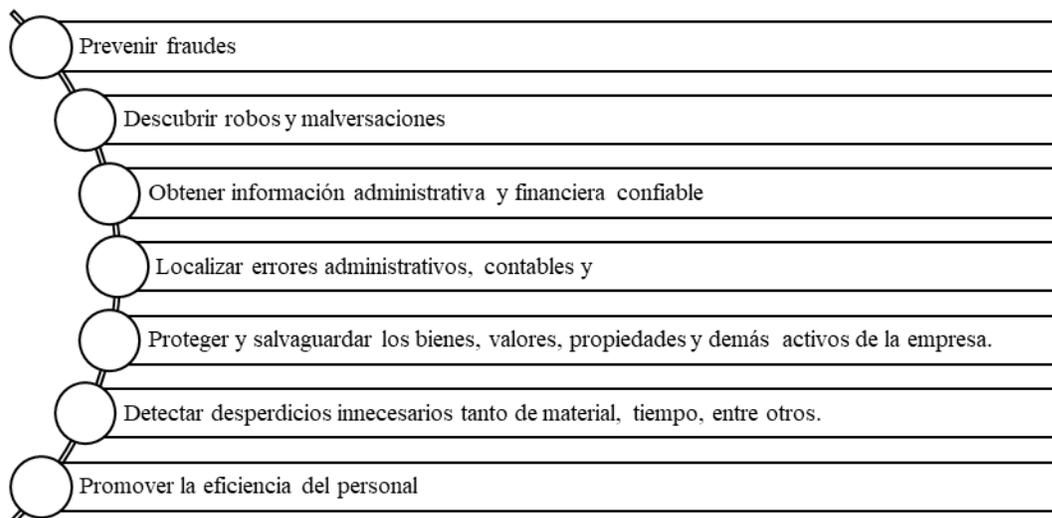
Objetivos de control interno

Según Cepeda (1997, p. 7) la implantación y posterior desarrollo de un sistema de control interno debe estar orientado al logro de los siguientes objetivos:

1. Proteger los recursos de la organización, buscando su adecuada administración ante riesgos potenciales y reales que los puedan afectar.
2. Garantizar la eficacia, eficiencia y economía en todas las operaciones de la organización, promoviendo y facilitando la correcta ejecución de las funciones y actividades establecidas.
3. Velar porque todas las actividades y recursos de la organización estén dirigidas al cumplimiento de los objetivos previstos.
4. Asegurar la oportunidad, claridad, confiabilidad de la información y los registros que respaldan la gestión de la organización.
5. Definir y aplicar medidas para corregir y prevenir los riesgos, detectar y corregir las desviaciones que se presentan en la organización y que puedan comprometer el logro de los objetivos programados.

El control interno tiene como objetivo brindarle a la empresa la ayuda necesaria para lograr su misión y visión mediante la correcta ejecución de las funciones y la eficiencia de sus operaciones, así como también el proteger y optimizar los bienes y recursos de la organización, darle oportunamente cumplimiento a sus obligaciones e implementar medidas para prevenir o minimizar riesgos, a la par de garantizar una información financiera veraz, razonable y confiable que le permita a la empresa tener un grado de confianza necesario sobre lo que reflejan las cifras de los estados financieros, siguiendo paso a paso los objetivos de dichos controles.

Figura 15. *Objetivos del control interno*



Fuente: Elaboración Propia (2023)

Por otro lado, en las entidades Gubernamentales implantan obligatoriamente sistemas de control interno en sus procesos, actividades, recursos, operaciones y actos institucionales, orientando su ejecución al cumplimiento de los objetivos siguientes:

- 1- Promover y optimizar la eficiencia, eficacia, transparencia y economía en las operaciones de la entidad, así como la calidad de los servicios públicos que presta.
- 2- Cuidar y resguardar los recursos y bienes del Estado contra cualquier forma de pérdida, deterioro, uso indebido y actos ilegales, así como, en general, contra todo hecho irregular o situación perjudicial que pudiera afectarlos.
- 3- Cumplir la normatividad aplicable a la entidad y sus operaciones.
- 4- Garantizar la confiabilidad y oportunidad de la información.
- 5- Fomentar e impulsar la práctica de valores institucionales.

Principios del control interno

Según Perdomo (1997, p. 6) los principios de control interno son cinco:

1. Separación de funciones de operación, custodia y registro.

2. Dualidad o plurilateral de personas en cada operación, es decir, en cada operación de la empresa, cuando menos deben intervenir dos personas.
3. Ninguna persona debe tener acceso a los registros contables que controlan su actividad.
4. El trabajo de empleados será de complemento y no de revisión.
5. La función de registro de operaciones será exclusiva del departamento de contabilidad.

Para Cepeda (1997, p. 13) el ejercicio del control interno implica que éste se debe hacer siguiendo los principios de:

Tabla 5. Principios del control interno

Igualdad	Moralidad
Que consiste en que el sistema de control interno debe velar porque las actividades de la organización estén orientadas efectivamente hacia el interés general.	Todas las operaciones se deben realizar no sólo acatando las normas aplicables a la organización, sino los principios éticos y morales que rigen la sociedad.
Eficiencia	Celeridad
Este principio vela porque, en igualdad de condiciones de calidad y oportunidad, la provisión de bienes y/o servicios se haga al mínimo costo, con la máxima eficiencia y el mejor uso de los recursos disponibles.	El principio de celeridad consiste en que uno de los principales sujetos a control debe ser la capacidad de respuesta oportuna, por parte de la administración.

Fuente: Elaboración Propia (2023)

Un control interno eficiente, presupone necesariamente la existencia de objetivos y metas en la organización, si no están definidos adecuadamente la organización carecerá de rumbo y, por tanto, de un marco de referencia para medir los resultados obtenidos. Sin este marco, las actividades de control corren el riesgo de quedar solamente a nivel tramitacional, convirtiéndose en ejercicio estéril, sin posibilidad de influir en el desempeño de la organización.

La importancia del control interno

El control interno tiene de los objetivos primordiales de una empresa por ello la hace de gran importancia ya que nos ayuda a proteger los activos cualquier empresa o compañía, como efectivo, inventario, equipos y propiedades. Esto se logra mediante la ejecución de procedimientos que previenen el robo, la pérdida o el mal uso de estos recursos valiosos.

Según Gómez Rondón el sistema de control interno es importante ya que permite lograr coordinar todas las tareas que se van a realizar, establece medidas más apropiadas tendientes a salvaguardar los activos. (1992, p. 62)

Es de suma importancia destacar, que todos los colaboradores de una empresa desarrollan un papel muy importante dentro de la función operativa del control interno, aunque las funciones varían según el tipo de responsabilidad y el grado de implicación, es decir, los actores del control interno son todas las personas que laboran en la empresa.

Beneficios del control interno

Como anteriormente mencionamos lo importante que es tener un buen control interno, es importante saber que beneficios trae a la empresa ejecutar un buen control interno:

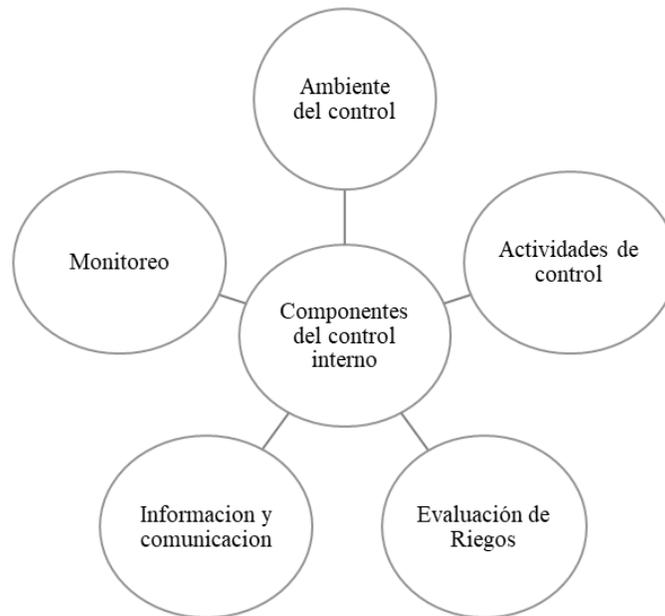
- 1- Mejor análisis a la hora de toma de decisiones
- 2- Mejora de la estructura organizativa
- 3- Aumento de la productividad
- 4- Reducción de costos
- 5- Mayor aprovechamiento de los recursos invertidos
- 6- Mejor control sobre el rumbo de la organización
- 7- Aumento de las posibilidades de llegar a los objetivos fijados

Según Amaro (2011) *La Importancia del Control Interno en la Empresa*. En donde manifiesta que el estudio y evaluación del control interno (C.I). Es uno de los puntos más importantes que se debe considerar en el proceso de gestión pública, ya que depende de su funcionamiento y aplicación que se medirá la buena gestión, la probabilidad y transparencia en el desempeño funcional y permitirá conocer, si la entidad garantiza el desempeño óptimo de su gestión, organización y manejo de sus recursos, así como de disponer inmediatamente las acciones correctivas pertinentes ante cualquier evidencia de desviaciones o irregularidades.

Componentes del Control Interno.

Según la Contraloría General de la República “el control interno consta de cinco componentes relacionados entre sí. Estos se derivan del estilo de dirección del negocio y están integrados en el proceso de gestión”. (2017, párr. 25)

Figura 16. *Componentes del control interno*



Fuente: Creación propia. (2023)

1. Ambiente del control: Es el conjunto de factores del ambiente organizacional que deben establecer y mantener la gerencia y los demás funcionarios de una organización, para permitir el desarrollo de una actitud positiva, efectiva y de apoyo al control interno y para una administración cuidadosa.
2. Actividades de control: Son los métodos, procedimientos, políticas y otras medidas creadas y realizadas como parte de las operaciones para asegurar que se apliquen las acciones necesarias para manejar y minimizar los riesgos y realizar una gestión eficiente y eficaz.
3. Evaluación de Riesgos: Se encarga en identificar y analizar los riesgos que afronta la empresa, procedente tanto de fuentes internas como externas, que son importantes para la ejecución de los objetivos, a partir de lo cual el jerarca y la gerencia deben

realizar los esfuerzos necesarios con el fin de determinar cómo se deben administrar dichos riesgos.

4. **Monitoreo:** Este hace referencia al mecanismo de auditoría por medio del cual se detectan problemas o fallas, donde se comprueba que los sistemas de control interno estén efectivamente diseñados y que continúen operando de manera adecuada
5. **Información y comunicación:** Estos conceptos corresponden al proceso de reunir y distribuir información que tenga que ver con los mecanismos de control por medio de todas las sujeciones de la entidad.

Condominios

Un condominio es el conjunto de propiedades, bienes o inmuebles, que se encuentra residiendo dentro de una misma área; donde una, dos o más personas son propietarias, en iguales o desiguales partes de un mismo inmueble o de un mismo bien y donde cada copropietario compartirá gastos comunes. Por lo general corresponden a edificios de departamentos, villas o casas que se han construido sobre un terreno común.

Administración de condominios

La administración de condominios son todas aquellas tareas y labores que deben ser realizadas por el administrador profesional designado, que este tiene la responsabilidad de realizar las gestiones que sean necesarias sobre el condominio que se administra, como por ejemplo la distribución de los espacios común públicos, la emisión de documentos legales y no legales, el manejo y control de los gastos e incluso las gestiones de aviso y entrega del recibo de condominio.

Casi siempre, quien es el administrador de condominios es una persona ajena al domicilio o residencial, entonces esto implica que a parte de sus labores se le incluyen también administrar los espacios y recursos disponibles, realizando todas las distribuciones justas con condiciones y que se apliquen para todos los propietarios, dando además beneficios y opciones de uso sobre las áreas que están disponibles.

Las funciones principales que debe ejecutar la administración son las siguientes:

1. Convocar reuniones constantes a asambleas generales.
2. Ejecutar el manejo correcto de los servicios del condominio.
3. Cuidar y velar por los bienes comunes del condominio.
4. Recolectar la cuota de mantenimiento que se acordado por los habitantes del condominio.
5. Realizar los pagos de servicios y mantenimiento del inmueble.
6. Poseer la documentación de ingresos de cuotas y gastos, para dar fe y legalidad a la correcta administración de las cuotas vecinales.
7. Llevar a cabo obras de mantenimiento necesarias para la conservación del inmueble.
8. Proporcionar las reglas y acuerdos de convivencia en áreas comunes del condominio.
9. Motivar a tener armonía dentro del ambiente de los condominios.
10. Asegurar la seguridad del condominio, con el registro activo y constante de visitantes.

Los siguientes punto son de suma importancia para la presente investigación,

1. **Convocar la asamblea de copropietarios:** Se debe ejecutar en conjunto al comité del residencial, edificio, deben coordinar ambas partes y establecer en donde y como se rendirán las cuentas y evacuar todas las preguntas que los copropietarios tengan. Estas reuniones son de verdadera necesidad e importancia para la facilidad a la hora de tomas de decisiones. Aparte que se podrán llegar a acuerdos por si se tiene que revisar cotizaciones para proyectos, mejoras o compra de equipos o suministros.
2. **Cuidar los bienes de dominio común:** Es muy importante la conservación de los recursos de los dueños para evitar algún tipo de problema legal o personal con los propietarios. Por esto es importante y necesario que la administración encargada cuente con una planificación sólida y estratégica. No hablando solo de seguridad, si no a nivel de la contabilidad, se espera que el administrador tenga la capacidad de contar con el plan de ingresos y gastos que este genere y registrarlos y presentarlo correctamente periódicamente para un mejor seguimiento.

- 3. Pagos y cobros:** En las responsabilidades primordiales que tiene un administrador condominal está todo lo que tenga que ver con el área contable y financiera del condominio, es por esto que el administrador debe encargarse de recaudar los gastos que tienen en común el condominio ya sea ordinarios y extraordinarios. Con la cuota se forma un fondo de reserva el cual es utilizado para los gastos que anteriormente se mencionaron. Y de estos pagos se deben entregar balances al comité de administración, control de morosidad derivada del impago de las cuotas y por supuesto, puede ejercer las acciones pertinentes en los casos de morosidad, según el Reglamento de Copropiedad vigente.

- 4. Cuota condominal:** La cuota condominal esta estipulada para crear los fondos para poder mantener en buenas condiciones la infraestructura en común y el correcto manejo del proyecto en el que todos los dueños residen, ya sea para las reparaciones, de calles, de las aceras, de la iluminación exterior, pago de seguridad, de seguros, personal, limpieza, jardinería entre muchas cosas más.

Arrendamientos

Según a la anterior norma internacional de contabilidad 17 se define arrendamiento como un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado. (NIC 17, p. 2)

Pero, por otro lado, la norma internacional de información financiera define arrendamiento como un contrato, o parte de un contrato, que transfiere el derecho a usar un activo por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. (NIIF 16, Apéndice A, p. 25)

Sin embargo, de la prórroga de la NIIF 17, la NIIF 16 mantiene la definición de un contrato de arrendamiento en la NIC 17, pero cambia la dirección de cómo aplicarlo. Los cambios que tienen relación principalmente con el concepto de control que se utiliza dentro de la definición de la NIIF 16 decide si un contrato contiene un arrendamiento sobre la base

si el cliente tiene el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB, 2016)

1. **Arrendador:** Este es la entidad que brinda el derecho a usar un activo subyacente por un lapso a cambio de una retribución en su mayoría económica.
2. **Arrendatario:** Es una persona jurídica o física que tiene el derecho de uso de un activo, en acuerdo con las condiciones y reglas en el contrato y por lo cual se responsabiliza a pagar un monto total o varios pagos durante el contrato establecido.

Tipos de arrendamiento

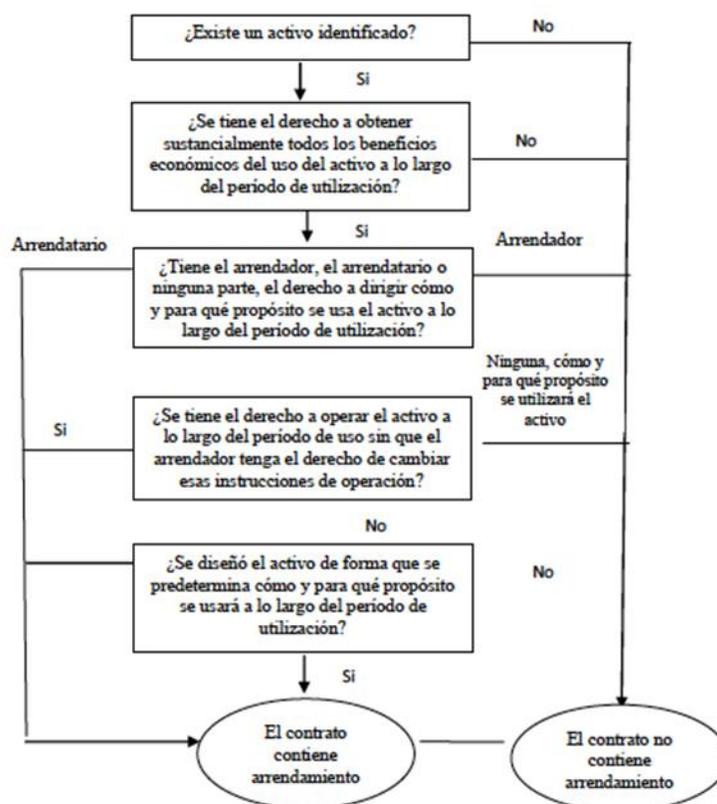
La mayoría de las empresas pueden optar por opciones de financiamiento entre ellas el arrendamiento, en este sentido se puede indicar que, Un arrendamiento es un contrato mediante el cual, el dueño de un activo (llamado arrendador), le otorga a la otra parte llamado arrendatario, el derecho exclusivo de utilización de un activo o un derecho durante un tiempo establecido, todo a cambio de un pago periódico. En este sentido, el arrendatario cubre al arrendador un pago periódico fijo que normalmente es por adelantado. (Solé, 2012, p. 218).

Es importante tener en conocimiento los diferentes tipos de arrendamiento y cuáles son los datos que se deben tomar en cuenta para cada tipo de arrendamiento antes de firmar un contrato, a continuación, mencionare la diferencia de los dos tipos;

1. **Arrendamiento financiero:** Este es entendido como un contrato financiero muy común en el mercado. Este tipo de contrato proporciona el derecho de uso del bien al arrendatario, y como retribución, éste, hará de manera constante la entrega de una suma de dinero. Este tipo de arrendamiento se considera como un contrato de financiación que ha tenido y sigue teniendo una rápida expansión en la práctica del mercado, mediante este contrato una parte entrega un bien para que este sea usado y en contraprestación la otra parte hará una entrega periódica de una suma de dinero denominada merced conductiva o cuota mensual, a raíz de esto se opta por una desvinculación de propiedad y uso de un bien, dando lugar de esta manera a una nueva forma de financiamiento. (Chaparro, 2017, p. 9)

2. **Arrendamiento operativo:** En este tipo el arrendador se responsabiliza de los gastos correspondientes a seguros, mantenimientos, mejoras y otros inherentes al activo, registra además de estos gastos, la cuota pactada en el contrato como ingresos de operación. Se ha afirmado que; El arrendamiento operativo generalmente representa un contrato a corto plazo, del cual el arrendatario obtiene el servicio de ciertos activos mediante el pago periódico al arrendador. Los activos arrendados tienen una vida útil mayor que el plazo del contrato de arrendamiento, por lo que el arrendador no recupera su inversión durante el primer período de arrendamiento, y no es sólo después de arrendar el activo una y otra vez, que el arrendador recupera la inversión. (Solé, 2012, p. 220)

Figura 17. Diagrama de la norma para ayudar a determinar si un contrato es o contiene un arrendamiento.



Fuente: Deloitte. (2016).

Contratos de arrendamiento.

La NIFF 16 define que un contrato de arrendamiento como un contrato es un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles. Uniendo a este concepto Bembibre (2011) define contrato de arrendamiento a un tipo de contrato que se establece normalmente entre dos partes y que supone que la parte del arrendador le entrega algún elemento suyo ya sea mueble o inmueble a la segunda parte ósea el arrendatario para que la use en su beneficio propio. Este contrato de arrendamiento supone que la segunda parte, el arrendatario, debe pagar por ese préstamo de manera periódica a lo largo del tiempo que se acuerde de común acuerdo en el contrato.

Se considera que todos los contratos que fueron emitidos antes de regir la NIIF 16 deberá seguir bajo estricto funcionamiento de la Norma Internacional de Contabilidad 16, misma que establece que los arrendamientos se clasifican en arrendamientos financieros reflejado en el estado de situación financiera y los arrendamientos operativos siendo esta última de objeto de ajustes por parte de los analistas con el fin de poder ser objeto de comparación. (Pérez, 2019, p.8)

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) se creó con el fin de crear normas homogéneas para registrar las transacciones económicas, estas según García Montaña y Ortiz Carvajal (2019) “establecen pautas comunes a los diferentes agentes económicos para la elaboración y presentación de la información económico-financiera, de forma que sea homogénea, comparable y comprensible para todos los usuarios. (p. 17)

Las normas internacionales han permitido que las empresas elaboren y presenten una información clara y concisa, disminuyendo problemas de interpretación y generando un lenguaje unificado, en Costa Rica antes la propiedad de inversión no era catalogada como concepto separado dentro de los estados financieros por lo cual las organizaciones los mezclaban dentro de los activos no movibles o más conocidos dentro de las propiedades planta y equipo, hoy en día se hace una reclasificación de la cual se tiene un manejo especial de estas propiedades de inversión donde los métodos de medición que se establecen son con

el fin de que los valores de las propiedades sean lo más cercano y reales al de los mercados permitiendo negociaciones equitativas y generando varios impactos internos a nivel contable.

Las NIIF cumplen la función de garantizar el acceso a mercados de capital por medio de la estandarización, son una herramienta para evidenciar la transparencia en las cifras de los estados financieros, aportar información consistente y comparable por medio de la utilización de un mismo lenguaje contable y financiero, colaboran en la reducción de costo convirtiéndose en una herramienta para la alta gerencia en la toma de decisiones y finalmente logran simplificar la preparación de los estados financieros debido a que ya tiene parámetros establecidos. (Deloitte, 2019)

Función de las NIIF

Las NIIF cumplen la función de garantizar el acceso a mercados de capital por medio de la estandarización, son una herramienta para evidenciar la transparencia en las cifras de los estados financieros, aportar información consistente y comparable por medio de la utilización de un mismo lenguaje contable y financiero, colaboran en la reducción de costo convirtiéndose en una herramienta para la alta gerencia en la toma de decisiones y finalmente logran simplificar la preparación de los estados financieros debido a que ya tiene parámetros establecidos. (Deloitte, 2019)

Las normas internacionales de información financiera en toda empresa son de verdadera importancia, ya que es el camino que deben de tomar para los criterios y análisis de los estados financieros y además para la visualización de un tercero que no comprende cómo es la naturaleza de la compañía, estos deben ser comprensibles y comparables a nivel mundial. Este marco conceptual presenta la comprensibilidad, relevancia, fiabilidad y comparabilidad de la información como características. Esta información es coherente para la correcta definición de los elementos patrimoniales, reconocimiento de los elementos de patrimonio y su valoración.

Es decir que cuando mencionamos las NIFF nos estamos refiriendo a que son el conjunto de normas contables con principios claros y aceptados internacionalmente

para ordenar y presentar la información financiera de una empresa con un lenguaje contable transparente entendible y legible para varios países.

La importancia de las Normas Internacionales de Información Financiera radica en que estructuran la teoría contable, estableciendo los límites y condiciones de operación del sistema de información contable. Sirven de marco regulador para la emisión de los estados financieros, haciendo más eficiente el proceso de elaboración y presentación de la información financiera sobre las entidades económicas, evitando o reduciendo con ello, en lo posible las discrepancias de criterio que pueden resultar en diferencias sustanciales en los datos que muestran los estados financieros. (Sifuentes, 2018)

Objetivos de la NIFF

El principal objetivo de las NIIF es el armonizar y unificar la normativa contable a nivel internacional. Se busca este objetivo ya que tiene una serie de beneficios:

1. Nos permiten usar el mismo lenguaje contable y financiero.
2. Permite brindar estados financieros comparables y transparentes entre países distintos.
3. Nos permite también una mayor facilidad en la expansión internacional, ya que la normativa de otros países, que tradicionalmente ha sido una barrera, es similar a la del país de origen.

Importancia de las NIFF

Nos brinda una excelente oportunidad para optimizar la función financiera al mejorar la estabilidad de las políticas contables, aumentar la eficiencia y aprovechar los grandes beneficios de una mejor y mayor transparencia.

Por otro lado, nos facilita el ingreso de nuevas empresas a nivel internacional, así como empujar la competitividad con transparencia, implementando y promoviendo la inversión directa del extranjero.

Según Leopoldo Sánchez Castaños, docente del Programa de Especialización en Normas Internacionales de Información Financiera de ESAN, "las NIIF son estándares para el reconocimiento, medición y revelación de las transacciones económicas en los estados financieros". Son muy importantes para el análisis de los mismos, puesto que "homogeneizan la forma de elaborarlos, lo que a su vez permite que puedan ser comparables y eso facilita las decisiones de inversión de crédito, financiamiento y más".

Beneficios de las NIIF

El accionamiento de estas normas es de gran ayuda para las empresas ya que mejorara su organización y les permite ingresar a mercados internacionales, captar inversionistas extranjeros, beneficiarse de Tratados de Libre Comercio y recibir créditos de bancos a nivel mundial, debido a que como empresas pueden generar información de calidad y bajo unos estándares aceptados en prácticamente cualquier parte del mundo. También, estas normativas dan claridad, confianza y transparencia en los estados financieros. Algunos otros beneficios son:

1. Aporta una mejor competitividad entre empresas de un mismo rubro económico, ya sea a nivel nacional como internacional.
2. Las compañías contarán con más inversores o potenciales clientes.
3. Da un gran Impulso al financiamiento transparente.
4. Brinda la posibilidad de realizar una medición acertada de sus activos operacionales y de los resultados económicos de la gestión.
5. Los estados financieros serán mucho más fáciles de supervisar y estarán en orden, bajo la lupa de entidades fiscalizadoras.

Norma internacional de información financiera 16 arrendamientos

La norma de información financiera NIIF 16 Arrendamientos se emitió en el 2016, pero ingreso a vigencia el 1 de enero de 2019, abolir la NIC 17 arrendamientos. Con la ejecución de esta norma, se busca mejorar la comparabilidad y la transparencia de información en los estados financieros para que las organizaciones representen fielmente los sucesos ocurridos y mejorar la toma de decisiones.

Antes de que se aboliera la norma anterior de arrendamientos NIC 17, esta establecía un modelo dual tanto para arrendadores y arrendatarios, que permitía clasificar los arrendamientos entre operativos o financieros.

Con la implementación de la nueva norma NIIF 16 la contabilidad del arrendador no cambia se continúa reflejando el activo sujeto del contrato de arrendamiento, en su estado de situación financiera para arrendamientos operativos. Por el arrendamiento financiero, reflejará el arrendamiento por cobrar y el interés del arrendador (IASB, 2016).

La anterior emisión de la normativa actual, la NIC 17, fue emitida por primera vez en 1982, marcando el tratamiento contable de los arrendamientos. El objetivo de la norma era prescribir, para arrendatarios y arrendadores, las políticas contables adecuadas para contabilizar y revelar la información relativa a los contratos de arrendamiento.

Por otro lado, la NIIF 16 se emite para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019. Esta Norma propone los principios para la identificación, medición, presentación e información a brindar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información importante de forma de manera que represente verídicamente esas transacciones. Esta información brinda una base a los clientes de los estados financieros para calcular el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

La NIIF 16, los arrendatarios reconocerán contablemente el derecho de uso de un activo arrendado y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero (refiriéndose por ejemplo a edificios, equipos, vehículos, maquinaria.), con su devaluación correspondiente, mientras que el pasivo se registrará como una deuda y ganará intereses.

Objetivo de la NIIF 16

Fijar los principios para el reconocimiento, valoración, presentación y desglose de los arrendamientos, con el fin de garantizar que tanto arrendatario como arrendador, faciliten y brinden información relevante que represente una imagen fiel de sus operaciones.

Alcances de la NIIF 16

La NIIF 16 incluye en su alcance todos los arrendamientos de activos no limitados únicamente a propiedad, planta y equipo. La norma no incluye de su alcance cierto tipos de arrendamientos entre ellos:

1. Tratado de arrendamiento para buscar o usar minerales, petróleo, gas natural y recursos no-renovables.
2. Acuerdos de Concesión de Servicios.
3. Licencias de propiedad intelectual para arrendadores.
4. Activos Biológicos dentro del alcance de la Agricultura.
5. Derechos mantenidos por un arrendatario bajo acuerdos de licencia.

El alcance de la NIIF 16 es en general similar al que era el de la NIC 17 e incluye todos los contratos que otorgan el derecho a usar un activo por un lapso de tiempo a cambio de una consideración, excepto licencias de propiedad intelectual, derechos mantenidos por un arrendador con base acuerdos de licencia, arrendamiento de activos biológicos, y arrendamientos para explorar minerales, petróleo, gas natural y otros recursos no renovables. Existe una exención voluntaria para el arrendamiento de activos intangibles diferentes a las licencias que anteriormente se mencionó.

CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO

El marco metodológico es el conjunto de estrategias utilizadas para obtener la información, también expresa el tratamiento y la manera en que se adquiere la información, así como el procesamiento de esta para lograr los objetivos del estudio. Estas estrategias, son los instrumentos usados para la obtención de la información. (Hernández, Fernández y Batista, 2014)

Cuando nos referimos a lo que diseña el metodológico se realiza de la siguiente manera “plan o estrategia que se desarrolla para obtener la información que se requiere en una investigación”. Es decir, que estos son los métodos que se utilizan para así obtener información en una investigación realizada, así como también las herramientas y lo que se obtiene como resultado para dichos procesos. Es de suma importancia adecuarlo al objeto de estudio para que la información sea la adecuada y acorde a la necesidad de la información.

También es de suma importancia ya que la guía a los investigadores en la consecución de la meta y así permite establecer con claridad los pasos a seguir para alcanzar y poner a disposición el análisis que será llevado a cabo de forma cualitativa, cuantitativa o mixta y de ahí su enfoque para que la solución sea importante para la empresa.

Para Azuero (2019) en su revista titulada Significatividad del marco metodológico en el desarrollo de proyectos de investigación, expone que:

es el conjunto de acciones destinadas a describir y analizar el fondo del problema planteado, a través de procedimientos específicos que incluye las técnicas de observación y recolección de datos, determinando el “cómo” se realizará el estudio, esta tarea consiste en hacer operativa los conceptos y elementos del problema que estudiamos (p. 112).

Tipo o enfoque de investigación.

Debido a la naturaleza de la investigación, en este trabajo se dará el enfoque mixto para lo cual implica en la recolección de datos cualitativos y cuantitativos. La investigación

cualitativa como lo indica su nombre es aquella investigación donde se obtiene la información por medio de cualidades ya sean positivas o negativas de la meta propuesta; adicional está basada en encuestas, cuestionarios, observaciones, entre otros métodos.

Enfoque cualitativo.

Según el autor Arias et al. (2023), menciona que

explica que la investigación cuantitativa es un enfoque de investigación en el cual se utilizan métodos numéricos y estadísticos para medir y analizar los datos. La investigación cuantitativa se utiliza para generar estadísticas y establecer relaciones entre variables mediante el uso de técnicas estadísticas como análisis de regresión, pruebas de hipótesis y análisis de varianza. Los datos se recolectan a menudo a través de encuestas y experimentos controlados. El objetivo de la investigación cuantitativa es generalizar los resultados a una población más grande. (p.52)

Dicho lo anterior, la investigación cuantitativa es un método que recopila información y se analiza mediante el uso de análisis estadísticos. Es decir, por medio de este enfoque se recolecta la información por medio de técnicas como: encuestas, cuestionarios, entre otros, con el fin de recopilar información que sea de ayuda para la investigación

Enfoque cuantitativo

Según el autor Urrea et al. (2021), mencionan:

La metodología Cualitativa, es la que representa la concreción metodológica de la perspectiva émica, y son los que enfatizan conocer la realidad desde una perspectiva incidir, de captar el significado particular que a cada hecho atribuye su propio protagonista y de contemplar los elementos como piezas de un conjunto sistemático. (p.111).

Según indica Arias (1 de enero del 2021) “La investigación cualitativa analiza datos no numéricos con el objetivo de obtener una aproximación exploratoria a los fenómenos que estudia” (párr.2).

La investigación cualitativa se puede decir que es un tipo de estudio en el que se registra determinadas características que no se puede medir mediante números. Para determinar dicho registro de estudio se debe contar con diferentes técnicas o métodos para la recolección de los datos, algunas de esas técnicas pueden ser mediante la observación, entrevistas, grupos de discusión o encuestas.

Lo que se hace mediante esas herramientas es obtener la información requerida para luego analizar y, de acuerdo con ello, sacar conclusiones.

Es por ello que el enfoque metodológico más adecuado al objeto de estudio es el enfoque mixto ya que justifica que sus características están más acordes al objeto de estudio y objetivos de este. Finalmente, para aplicar este tipo de enfoque es necesario que existan elementos que puedan ser representados en forma numérica corresponde a cuantitativo y de cualidades corresponde a cualitativo.

Enfoque Mixto

QuestionPro (2022), establece que el enfoque mixto es “los métodos mixtos se han presentado a menudo como una forma de hacer las paces entre quienes defienden a la investigación cuantitativa frente a la cualitativa” (párr. 2).

Tal y como se menciona en la cita anterior, el enfoque mixto se encarga de combinar el enfoque cualitativo con el enfoque cuantitativo, lo cual ayuda a probar en la hipótesis con estos dos enfoques, un resultado más confiable en el análisis que se realice.

Cabe mencionar que la presente investigación se desarrolla como enfoque mixto, ya que se desarrollará una serie de preguntas, permitiendo que la hipótesis del proyecto recopile información necesaria a través de un cuestionario y una entrevista, de forma en que se obtenga un análisis más amplio y profundo con el enfoque mixto, abarcando la mejor información de datos, que permitan el desarrollo de la hipótesis planteada.

Método de la investigación

Los métodos de investigación como lo indican Rodríguez y Pérez (2017) son los “que se describen en la literatura son una importante herramienta para la búsqueda y el perfeccionamiento del conocimiento acerca de la realidad. Cada método tiene su forma particular de acercamiento al objeto de estudio, lo cual origina diferentes clasificaciones”. (p.1).

El término métodos de investigación como técnica particular se refiere a las diferentes formas en que el sujeto que investiga puede interactuar con el objeto de estudio. Los métodos que se pueden emplear en el proceso investigativo son múltiples y variados, determinados en última instancia por el objeto de estudio. Cada uno de los métodos de investigación tributa a la búsqueda y el perfeccionamiento del conocimiento acerca de la realidad y a su vez tiene su forma particular de acercamiento al objeto, lo cual puede dar lugar a diferentes criterios de clasificación. El método utilizado es el analítico el cual se define como;

El análisis es un procedimiento lógico que posibilita descomponer mentalmente un todo en sus partes y cualidades, en sus múltiples relaciones, propiedades y componentes. Permite estudiar el comportamiento de cada parte. La síntesis es la operación inversa, que establece mentalmente la unión o combinación de las partes previamente analizadas y posibilita descubrir relaciones y características generales entre los elementos de la realidad. Funciona sobre la base de la generalización de algunas características definidas a partir del análisis. Debe contener solo aquello estrictamente necesario para comprender lo que se sintetiza. (Rodríguez y Pérez, 2017, pp. 8-9)

Véliz y Jorna (2014) expresan que el método analítico fue empleado para descomponer el todo en las partes, conocer las raíces y, partiendo de este análisis, realizar la síntesis para reconstruir y explicar. Aquí la reconstrucción y explicación implican elaboración de conocimientos, lo cual es un llamado a que, aunque lo más común en su empleo es para la búsqueda de información, en ocasiones se le utiliza para la elaboración de conocimientos, este tipo de método es el más adecuado para la presente investigación.

Diseño de la investigación

Según Díaz et al. (2021), el diseño de investigación:

es la estrategia general que adopta el investigador para responder al problema planteado. En atención al diseño, la investigación se clasifica en: documental, de campo y experimental”, mientras que para Pardinás “es el ajuste de las decisiones requeridas, para el hallazgo de un nuevo conocimiento, por medio de la comprobación de una hipótesis, entre las decisiones relevantes para una investigación, se conoce ya: la elección del problema, la elección de una o varias hipótesis, la elección de una técnica para comprobar tales hipótesis, el análisis del resultado de la comprobación o desaprobación de la hipótesis, el ajuste u ordenamiento de estas decisiones constituye el modelo general de la investigación. (p.91)

Dentro de los diseños de investigación se conocen:

1. *Método experimental*: En la investigación de enfoque experimental el investigador manipula una o más variables de estudio, para controlar el aumento o disminución de esas variables y su efecto en las conductas observadas. Dicho de otra forma, un experimento consiste en hacer un cambio en el valor de una variable (variable independiente) y observar su efecto en otra variable (variable dependiente). Esto se lleva a cabo en condiciones rigurosamente controladas, con el fin de describir de qué modo o por qué causa se produce una situación o acontecimiento particular. Los métodos experimentales son los adecuados para poner a prueba hipótesis de relaciones causales. (Serrano, s.f, p.5)

2. *Método no experimental*: La presente investigación es de diseño no experimental dado que la misma se realizará sin manipular deliberadamente las variables, lo que se hace es observar fenómenos tal como se dan en su contexto natural, para posteriormente analizarlos. Como señala Kerlinger (1979) “la investigación no experimental o ex postfacto es cualquier investigación en la que resulta imposible manipular variables o asignar aleatoriamente a los sujetos o a las condiciones” (p.116).

La presente investigación se enfoca en la investigación transversal o transeccional ya que es cuando la investigación se centra en analizar cuál es el nivel o estado de una o diversas variables en un momento dado o bien en cuál es la relación entre un conjunto de variables en un punto en el tiempo, se utiliza el diseño transeccional. En este tipo de diseño se recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único o momento dado.

Tabla 6. *Tipos de método no experimental.*

Descriptiva	Establece que los estudios descriptivos se sitúan sobre una base de conocimientos más sólida que los exploratorios. En estos casos el problema científico ha alcanzado cierto nivel de claridad, pero aún se necesita información para poder llegar a establecer caminos que conduzcan al esclarecimiento de relaciones causales. El problema muchas veces es de naturaleza práctica, y su solución transita por el conocimiento de las causas, pero las hipótesis causales sólo pueden partir de la descripción completa y profunda del problema en cuestión. La investigación descriptiva está siempre en la base de la explicativa. No puede formularse una hipótesis causal si no se ha descrito profundamente el problema. (Jiménez, 1998)
Causal	La investigación causal es aquella que estudia la relación que se encuentra entre variables. Su objetivo es conocer el efecto positivo o negativo que puede producir un cambio inesperado de las variables independientes en un producto o servicio. (Jiménez, 1998)
Exploratoria	La presente investigación es aplicable a los estudios exploratorios, mismo que abordan campos poco conocidos donde el problema, que sólo se vislumbra, necesita ser aclarado y delimitado. Esto último constituye precisamente el objetivo de una investigación de tipo exploratorio. Las investigaciones exploratorias suelen incluir amplias revisiones de literatura y consultas con especialistas. Los resultados de estos estudios incluyen generalmente la delimitación de uno o varios problemas científicos en el área que se investiga y que requieren de estudio posterior. (Jiménez, 1998)

Fuente: Jiménez. (1998)

Sujetos de información

Mata (26 de enero 2021), explica “los sujetos de estudio son aquellas personas o grupos de personas que forman parte de los colectivos cuyas características, opiniones, experiencias, condiciones de vida, entre otros rasgos y atributos cobran interés particular para investigaciones con enfoque cuantitativo o cualitativo” (párr.4).

Los sujetos son todos los individuos involucrados en un proceso que generan información al investigador, pero que deben cumplir con características específicas para que la información que se obtenga de ellos sea válida y confiable pues con base en ella se emitirán las conclusiones y recomendaciones del estudio.

Sobre los sujetos de información Hernández et al. (2006) mencionan lo siguiente “en la selección de la muestra el interés se centra en el sujeto, objetos, sucesos o comunidades de estudio (unidades de análisis), lo cual depende del planteamiento de la investigación”. Es importante seleccionar la muestra idónea para la investigación ya que esto asegura una profundidad en la información que permite recoger más conocimiento del fenómeno.

Ahora bien, se hace necesario definir claramente qué son las unidades de análisis y según Hernández et al. (2006) corresponde a: “sobre qué o quiénes se van a recolectar los datos”. Los sujetos de información de esta investigación son personas involucradas en el tema de alquileres, contabilidad y sus respectivos registros, así como la implementación de todas las normas contables, entre ellas la NIIF 16 sobre arrendamientos.

Población de interés

En este caso la muestra de estudio se compone por 5 colaboradores cuyos nombres y cargos se detallan a continuación:

- 1- Gerente y dueña: Britta Engelhardt
- 2- Contador: Elsie Rodríguez
- 3- Asistente Contable: Francis Muñoz
- 4- Concierge: María Laura Chacón
- 5- Property Manager: Bladimir Ruiz

Los colaboradores mencionados anteriormente corresponden a los departamentos que están en investigación para este trabajo.

Tipo de muestreo

Significados (2019), establece que: la muestra es una porción extraída mediante métodos específicos que representan los resultados de una totalidad llamada población

usando la probabilidad como, por ejemplo, “la muestra estadística de 100 personas que se someten a una encuesta para conocer la satisfacción de un producto (p. 9)

Para este estudio se utilizará el muestreo por conveniencia, debido a que por la facilidad y disponibilidad se encuestará al personal administrativo del departamento de contabilidad de Tropical Homes of Costa Rica.

Tamaño de la Muestra

El presente estudio es desarrollado desde el enfoque mixto, lo que lleva a tener claro el concepto de muestra no probabilística, en el cual de acuerdo con Hernández et al (2006) es un: “subgrupo de la población en la que la elección de los elementos no depende de la probabilidad si no de las características de la investigación” (p.176). la muestra de este estudio es de 5 personas.

Selección y distribución de muestra

La muestra seleccionada es por conveniencia ya que los siguientes perfiles son los necesitados para la recopilación de la información, los cuales se distribuyen en; gerente financiero, contador general, auxiliar contable, tesorero y encargada de cuentas por cobrar.

Fuentes de información

Muñoz (2021), menciona: Las fuentes de información son instrumentos para el conocimiento, búsqueda y acceso a la información. La difusión del uso de la comunicación a través del ordenador y de flujos de información a través de Internet, adquiere una importancia estratégica decisiva en las sociedades desarrolladas. (párr.2)

De acuerdo con la cita anterior, las fuentes de información son todos aquellos instrumentos por el cual se busca información importante para la elaboración de la investigación, gracias a las fuentes de información se logra aprender, y conocer de lo desconocido.

Las fuentes de información son los instrumentos que ayudan a localizar y recuperar los documentos y la información, teniendo como objetivos principales buscar, localizar y

difundir el origen de la información contenida en cualquier soporte físico, no exclusivamente en formato libro, aunque sus productos más elaborados y representativos sean los repertorios.” Las fuentes no son excluyentes entre ellas.

Para el presente estudio se utilizarán los tres tipos de fuentes según Maranto Rivera y González Fernández (2015) los cuales se explicarán con detalle:

- 1- *Fuentes Primarias*: Conceptos definición (2023), establece que las fuentes primarias son: “Aquellas que contienen información de origen, es decir en ellas se encuentran datos originales de la información y que no necesitan completarse con otra fuente” (párr. 10). Tal y como se menciona, las fuentes primarias de información se caracterizan por venir de fuentes originales, a lo que se le conoce como de primera mano; lo cual hace que dicha información no sea alterada, ni pueda ser explicada y estudiada por terceras personas que no sea el principal autor.
 - a. Entrevista
 - b. Consultas en Libros.
 - c. Artículos de páginas Web.
 - d. Cuestionarios.
 - e. Encuestas.

- 2- *Fuentes secundarias*: Conceptos definición (2023), establece que las fuentes secundarias son: Aquellas que no tienen como principal finalidad brindar información, sino señalar que documento o fuente la puede proporcionar haciendo referencia a documentos primarios originales. Las fuentes secundarias son textos basados en fuentes primarias, e implican síntesis, análisis, e interpretación. (párr. 11). Tal y como se mencionó, las fuentes secundarias provienen de las fuentes primarias, como son los libros, páginas web, revistas, blog, enciclopedias, antologías, catálogos, tesis, entre otros.

- 3- *Fuentes terciarias*: son las que recopilan fuentes de información primarias o secundarias. Estas fuentes son utilizadas para buscar datos o para obtener una idea general sobre algún tema, algunas son; bibliografías, almacenes, directorios, donde se encuentran la

referencia de otros documentos, que contienen nombres, títulos de revistas y otras publicaciones

Para finalizar, pero no por eso menos importante, es imperativo tener en cuenta que, para darle autenticidad y veracidad al documento, como lo requiere la metodología mixta, las fuentes de información utilizadas deben ser reconocidas, validadas y poseer un respaldo importante de autores y editores conocidos y de prestigio.

Instrumentos y técnicas de recolección de datos

Para poder alcanzar una recolección exitosa de la información, fue preciso diseñar instrumentos y técnicas por medio de la cual se capta detalle a detalle la información pertinente a cada objetivo planteado. Para el presente estudio se utilizarán los instrumentos y técnicas de recolección de datos los cuales define de la siguiente forma:

Matriz de análisis: son instrumentos diseñados para extraer información, por lo regular no tan evidente, ya sea de un documento o de una situación real. La matriz de análisis proporciona criterios para reagrupar los indicios de un evento en nuevas sinergias que permiten descubrir en ese evento aspectos inexplorados. La matriz de análisis es uno de los instrumentos que se engloban dentro de las técnicas de observación, porque los indicios son detectados directamente por el investigador a partir de la observación de los objetivos de estudio, sin recurrir al cuestionamiento o al dialogo con otras personas (Urbe, 2017).

Tabla comparativa: compara dos o más objetos o ideas, para el caso del proyecto sería comparar el adecuado uso de los inventarios, se tomará como referencia el antes, el durante y el después.

Entrevistas: para obtener un entendimiento sobre la gestión y ejecución del sistema de control interno en los inventarios, según Segura Garro indica que la entrevista 95 permite “un diálogo que se sostiene con un propósito definido y no por la satisfacción de conversar. Las palabras, los ademanes, las expresiones y las inflexiones concurren al intercambio de conceptos que constituyen la entrevista” (2017, p. 53).

Cuestionarios: este compuesto de preguntas, normalmente de varios tipos, preparando hechos y aspectos que interesan en una investigación o evaluación, este instrumento permitirá analizar la metodología empleada en el tema de los inventarios, para poder mejorar los procesos en dicha cuenta contable.

Observación: esta técnica permite observar comportamientos atípicos o vicios en la inadecuada aplicación de la normativa, según Hernández Sampieri (2014) indica que esta permite “analizar conflictos familiares, eventos masivos, la aceptación-rechazo de un producto en un supermercado, el comportamiento de personas con capacidades mentales distintas, la adaptación de operarios a una nueva maquinaria, etcétera” (2014, p. 252).

Variables de la investigación

Las variables de la investigación buscan un ahorro de tiempo, esfuerzo y darle claridad para la confección de los instrumentos para recolectar la información y su posterior análisis.

Complementando el criterio anterior, para Hernández Sampieri (2014), menciona que “las variables de la investigación son las propiedades medidas y que forman parte de las hipótesis o que se pretenden describir (género, edad, actitud hacia el presidente municipal, inteligencia, duración de un material, presión arterial. (p. 277).

Variable 1. Contratos y modalidades de arrendamiento

1. *Definición conceptual:* Los contratos y modalidades de arrendamiento es el que se celebra entre dos partes, acordando que una de ellas da a la otra el uso del bien arrendado.
2. *Definición operativa:* Los contratos y modalidades de arrendamiento, en *Tropical Homes of Costa Rica*, son utilizados a través de los equipos de cómputo, en donde se establecen los plazos, precios, entre otras pautas.
3. *Definición instrumental:* Esta variable se realizará mediante la aplicación de los siguientes instrumentos; matriz de análisis de los contratos de arrendamiento y comparativo de los estados financieros del período 2022-2023

Variable 2. Condiciones que establece la NIIF 16 para los estados financieros.

1. *Definición conceptual:* Para los estados financieros la NIIF 16 establece que las entidades den información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar el efecto de los arrendamientos en la situación financiera, el resultado y los flujos de efectivo del arrendatario.
2. *Definición operativa:* Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.
3. *Definición instrumental:* Esta variable se realizará mediante la aplicación de los siguientes instrumentos; entrevista al contador general y gerente financiero, comparativo de los estados financieros del período 2022-2023, cuestionario al tesorero, auxiliar contable y encargada de cuentas por cobrar de Tropical Homes of Costa Rica.

Variable 3. Rubros financieros que permite la NIIF 16 con relación a los que se utiliza la empresa.

1. *Definición conceptual:* Los rubros financieros se consideran como aquellos montos reconocidos ya sea en la medición inicial o posterior de los contratos de arrendamiento.
2. *Definición operativa:* Los rubros financieros permiten establecer una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que tienen los arrendamientos sobre la situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo del arrendatario.
3. *Definición instrumental:* Esta variable se realizará mediante la aplicación de los siguientes instrumentos; entrevista al contador general y gerente financiero, comparativo de los estados financieros del período 2022-2023, cuestionario al tesorero, auxiliar contable y encargada de cuentas por cobrar de Tropical Homes of Costa Rica.

Tabla 7. *Definición, operacionalización e instrumentalización de las variables de la investigación.*

Objetivo específico	Variable de estudio	Definición conceptual	Indicadores	Definición instrumental
Explicar el procedimiento de manejo de las cuotas de los diferentes condominios que administra Tropical Homes of Costa Rica para la correcta clasificación de la Normativa NIIF 16 y la normativa reguladora.	Manejo de las cuotas de los diferentes condominios	Las cuotas mensuales son las acordadas por cada asociación de cada condómino para los gastos en común de todo el condominio.	Recepción y aplicación correcta de las cuotas contablemente	Entrevista al gerente y contador general (Véase anexo 1)
Identificar la normativa que aplica en temas de administración y cuotas de condominios la ley reguladora de propiedades condominales con relación a todos los gastos permitidos por las NIIF en este caso NIIF16.	La normativa que aplica en temas de administración y cuotas de condominios.	Es la implementación de cada uno de los rubros financieros aplicando los ajustes NIIF 16 Arrendamientos necesarios para el cumplimiento de la	Efectuar los cálculos necesarios en los rubros financieros según la NIIF16 Arrendamientos. Elaboración de estados financieros basados en la NIIF 16 Arrendamientos.	Observación directa Documentos: análisis de los estados financieros. (Véase anexo 3)
Clasificar las cuentas contables de los diferentes condominios que maneja Tropical Homes of Costa Rica	Cuentas contables de los diferentes condominios	Cada condominio tiene su propia cuenta bancaria lo cual el proceso contable para cada uno es individual y personalizado según el condominio	Análisis de los estados financieros.	Cuestionario al tesorero, auxiliar contable y ña encargada en cuentas por cobrar de tropical homes of costa Rica (Véase anexo 2)

Fuente: Elaboración propia. (2023)

CAPÍTULO IV. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS.

En este capítulo se presentará los resultados que se obtuvieron mediante la aplicación de instrumentos tanto del enfoque cualitativo como cuantitativo para lograr el enfoque mixto, por lo tanto, el análisis y la interpretación de los datos obtenidos se hará mediante la recopilación y organización de la información por medio de cuadros y esquemas, estos últimos se utilizan como guía en la búsqueda de esclarecer la realidad de Tropical Homes of Costa Rica en cuanto a la implementación de la NIFF 16. Asimismo, los datos recopilados mediante la aplicación de los instrumentos mencionados anteriormente serán utilizados en el capítulo posterior, por lo cual serán de carácter indispensable en la elaboración las conclusiones y recomendaciones.

En este caso matriz de análisis, entrevistas, cuestionarios y observación. A continuación, se señala la manera en que se llevó a cabo el proceso de recolección de datos:

Para empezar con los instrumentos, primero se aplicaron las entrevistas del control interno a los colaboradores que integran el área contable, en este caso fueron a la contadora y a la auxiliar, esto con el objetivo de examinar el control adecuado de los procedimientos y prácticas que se llevan a cabo, para aplicar esta técnica, se contó con la disponibilidad de tiempo y colaboración de los integrantes de Tropical Homes of Costa Rica mencionados anteriormente, estos colaboradores tomaron alrededor de quince minutos a media hora cada uno para las preguntas, fue bastante importante ya que brindaron seguridad y fluidez en las respuestas.

1. Identificar la normativa que aplica en temas de administración y cuotas de condominios la ley reguladora de propiedades condominales con relación a todos los gastos permitidos en este caso NIIF16.

Realizando el análisis de la NIIF 16 se pudo decretar que primeramente se debe reconocer alguna información que tiene que contener el contrato como lo es la existencia de un activo identificado, plazo del contrato, la especificación del valor y forma de pago, así, se establece que para identificar si un contrato contiene arrendamiento este surge cuando el arrendatario tiene el derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos y el derecho a decidir el uso del activo identificado.

Las características estipuladas en la normativa para la identificación de un arrendamiento están en concordancia con la definición de activo, así dando lugar para el reconocimiento del activo y del pasivo en los casos que aplique.

Tabla 8. *Entrevista al Gerente Financiero, Contador, Auxiliar contable, Concierge Property Manager.*

Preguntas ¿Puesto que desempeña?	Respuesta 1 Gerente	Repuesta 2 Contador	Repuesta 3 Auxiliar contable	Respuesta 4 Concierge	Respuesta 5 Property Manager
¿Cuál es la actividad económica de Tropical homes of Costa Rica?	Rentas vacacionales y administración de propiedades	Vienes y Raíces, rentas de villas para vacacionar	Rentas de villas lujosas para vacacionar y venta de propiedades	Rentas de propiedades para largo y corto plazo, administración y ventas de condominios	Administración de propiedades y residenciales, venta de propiedades y lotes. Rentas vacacionales de propiedades
¿La empresa cuenta con una estructura orgánica y funcional?	No, estamos en planes de mejorarla	No, definitivamente se debe cambiar completamente	Pienso que podría mejorarse las comodidades	No, está incompleto.	No, para el nivel de empresa, debe cambiarse acorde la actividad
¿Tropical Homes of Costa Rica cuenta con un gerente financiero?	No	No exactamente, solo en casos de asesoramiento se contrata	No del todo	No	No

¿Tropical Homes of Costa Rica cuenta con un departamento contable	Si	Si, mi persona y la auxiliar contable	Si	Si	Si, contadora y auxiliar contable
¿Tropical Homes of Costa Rica cuenta con personal especializado en normas de información financiera?	Si, la contadora	Si, mi persona y la auxiliar	Si, la contadora y mi persona	Si	Si, el departamento contable
¿Tropical Homes of Costa Rica trabaja sujeta a la modalidad de arrendamiento de sus activos?	Si, computadoras, softwares y licencias de programas	De mi parte puedo afirmar que los equipos de cómputo y ciertas licencias de software.	Si, los equipos informáticos y softwares	Si	Si, correcto, tanto en la parte contable como en la operativa
¿Tropical Homes of Costa Rica cuenta con políticas para la gestión de los contratos de arrendamiento?	No, estamos trabajando en ello	No de momento	No	No	De momento no, pero se está trabajando para implementarlo

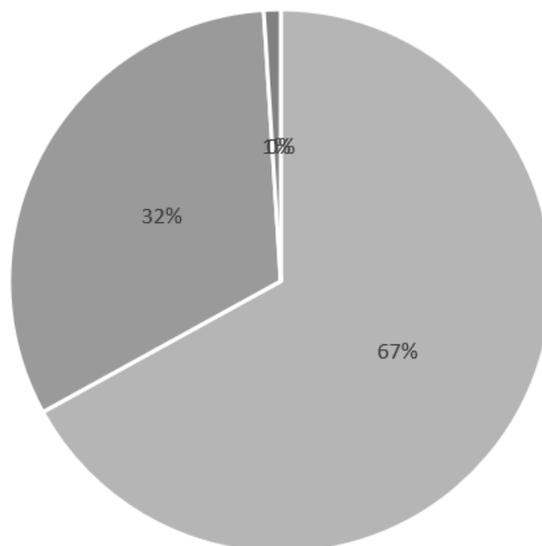
Fuente: Elaboración propia. (2023)

Tabla 9. *Periodo de trabajar en Tropical Homes of Costa Rica*

Criterio	Relativo	Absoluto
Menos de 1 año	0%	0
De 1 a menos de 3 años	67%	3
De 3 años a menos de 6 años	32%	1
Mas de 6 años	1%	1
Total	100%	5

Fuente: Elaboración propia. (2023)

Gráfico 1. *Periodo de trabajar en Tropical Homes of Costa Rica.*



■ Menos de 1 año ■ De 1 a menos de 3 años ■ De 3 años a menos de 6 años ■ Mas de 6 años

Fuente: Elaboración propia. (2023)

De 3 personas encuestadas el 67% ha laborado en la empresa de 1 a menos de 3 años y el 32% ha laborado de 3 años a menos de 6 años presentando este más experiencia y mayor conocimiento de la naturaleza de Tropical Homes of Costa Rica.

2. Clasificar las cuentas contables de los diferentes condominios que maneja Tropical Homes of Costa Rica.

Analizando lo correspondiente se llega a la conclusión que la empresa no está cumpliendo con lo que establece la NIIF 16 por las siguientes razones:

3. En la fecha de comienzo del contrato no refleja el pasivo por arrendamiento de los pagos a valor presente.
4. No realiza la medición de los costos iniciales incurridos por el arrendamiento.
5. No realiza la medición inicial del derecho del activo en la fecha de comienzo del contrato.

Tabla 10. Comparativo de los estados financieros.

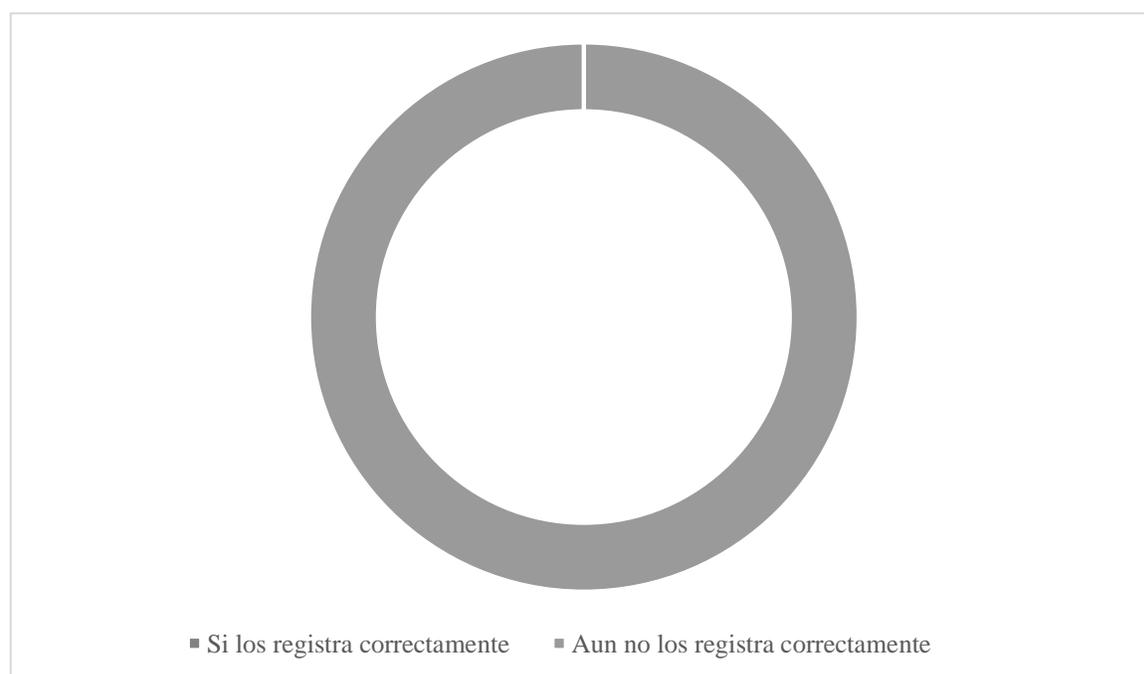
Estado Financiero	Requisitos de presentación según la NIFF 16	Estados financieros Tropical Homes of Costa Rica
Balance de situación	Derecho de uso del activo	No se evidencia el registro del derecho de uso del activo arrendado en el estado financiero
	Pasivo por el arrendamiento	No se registra correctamente los pasivos por arrendamiento.
	Diferenciados de otros activos y pasivos ya sea mediante presentación separada en el propio balance o mediante desglose del epígrafe en el que se han incluido.	No se cumple, la empresa no hace diferenciación de los activos y pasivos en el estado financiero
Cuentas de pérdidas y ganancias	Amortización por el derecho de uso del activo.	El bufete no realiza el correcto registro de la amortización por el derecho de uso del activo.
	Gasto por intereses del pasivo por arrendamiento (Gasto financiero)	No se evidencia el registro contable del gasto por interés del pasivo por arrendamiento en el estado financiero.
Estado de flujos de efectivo	Pagos en efectivo por el principal del pasivo por arrendamiento, dentro de las actividades de financiación.	No presenta el estado de flujos de efectivo.
	Pagos en efectivo por los intereses del pasivo por arrendamiento, presentados en coherencia con otros pagos de intereses.	No presenta el estado de flujos de efectivo.
	Cuotas de arrendamientos de corto plazo, pagos por arrendamiento de activos de bajo valor y cuotas variables de arrendamiento no incluidas en la valoración del pasivo por arrendamiento	No presenta el estado de flujos de efectivo.

Fuente: Elaboración propia. (2023)

Tabla 11. *Registro contable correcto según la NIIF 16.*

Criterio	Relativo	Absoluto
Si los registra correctamente	0%	0
Aún no los registra correctamente	100%	3
Total	100%	3

Fuente: Elaboración propia. (2023)

Gráfico 2. *Registro contable correcto según la NIIF 16*

Fuente: Elaboración propia. (2023)

6. Clasificar las cuentas contables de los diferentes condominios que maneja Tropical Homes of Costa Rica.

Aquí podemos ver que en la administración tiene mucho que analizar, contrato por contrato para determinar si en cada componente de arrendamiento no está incluido otros componentes que no correspondan al arrendamiento del bien, sino que correspondan a gastos como arrendamientos, ingresos que se deben contabilizar como gasto.

Tabla 12. Entrevista al Contador

Preguntas	Respuesta de la Contadora
¿Puesto que desempeña?	Contador general.
Según su criterio, qué concepto y qué importancia merece la implementación de la NIIF 16 Arrendamientos a Tropical Homes of Costa Rica; considera traería beneficios a la empresa	Es correcto, requiere un cambio de estructura a nivel de representación de estados financieros y acreditación de gastos por depreciación e intereses para temas fiscales.
Considera que la nueva norma contable NIIF 16 Arrendamientos ¿Aportará una mayor transparencia sobre los activos y pasivos?	En Tropical Homes of Costa Rica la contabilidad se rige bajo las NIIF y estamos trabajando en la aplicación de dicha norma.
¿Medir el costo de un activo por derecho de uso representa alguna dificultad?	Para los tipos de activos que maneja Tropical Homes of Costa Rica no representa mayor dificultad, son equipos de cómputo con un uso continuo a través de meses de leasing.
¿La aplicación de la nueva norma tendrá un impacto en las políticas contables, procesos y controles internos que ya posee la empresa?	Es correcto, y estamos trabajando en ello.
¿Será un problema aplicar alguno de los métodos de valuación (costo, valor razonable, reevaluación) para medir el activo por derecho de uso?	Esperamos que no, los activos arrendados han tenido un uso constante.
¿Se deberá realizar una nueva medición del pasivo si se producen cambios en el flujo de efectivo de la compañía?	Esperamos que no y cumplir con las obligaciones.
¿Se debe presentar en el estado de situación financiera los activos por derecho de uso por separado de otros activos?	Es correcto, así lo dicta la norma y estamos haciendo los ajustes necesarios en contabilidad
¿Se debe presentar en el estado de situación financiera los pasivos por arrendamientos por separado de otros pasivos?	Es correcto, así lo dicta la norma y estamos haciendo los ajustes necesarios en contabilidad.
¿Considera que es importante revelar los gastos por intereses por los pasivos por arrendamientos?	Sí, es importante y así lo dicta la norma para mejor comprensión de la información financiera.
¿La aplicación de la nueva norma tendrá un impacto en el estado de situación financiera y estados de resultados?	Correcto, viene a cambiar la acreditación de gastos como la depreciación e intereses en los resultados, y en balance la presentación de la deuda.
¿Ha recibido capacitación sobre la aplicación de la NIIF 16 arrendamientos	Si.

¿El plan de cuentas y el sistema de control contable de a Tropical Homes of Costa Rica está preparado para la aplicación de la NIIF 16? Estoy trabando en una actualización para estos temas de NIIF y otros solicitados por Tropical Homes of Costa Rica a nivel global.

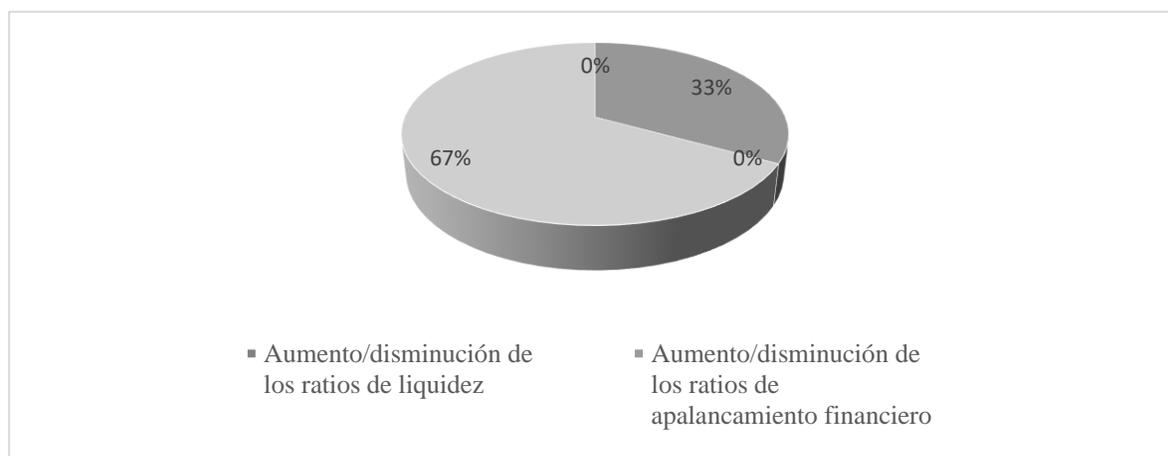
Fuente: Elaboración propia. (2023)

Tabla 13. *Implicaciones financieras según la NIIF 16.*

Criterio	Relativo	Absoluto
Aumento/disminución de los ratios de liquidez	0%	0
Aumento/disminución de los ratios de apalancamiento financiero	33%	1
Aumento/disminución del EBITDA	0	0
Todas las anteriores	67%	2
No sabe/No responde	0%	0

Fuente: Elaboración propia. (2023)

Gráfico 3. *Implicaciones Financieras según de NIIF 16.*



Fuente: Elaboración propia. (2023)

CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

En el presente capítulo se desarrollará de acuerdo con los resultados obtenidos en el capítulo anterior, mismo que se realizó con base en la información obtenida gracias a la aplicación de los instrumentos de investigación. Por ende, en este capítulo se establece las conclusiones y se puntualizarán recomendaciones con el fin de evidenciar los puntos de mejora y optimizar los registros contables establecidos por la Norma de Información Financiera NIIF 16 para *Tropical Homes of Costa Rica*.

Conclusiones

1. Atraves de la realización de este proyecto se visualiza que todos los miembros que forman parte del departamento contable de la compañía deben estar capacitados sobre la nueva NIIF 16, sus características principales, sus efectos en las entidades que se verán afectadas por esta nueva normativa y finalmente tras el estudio empírico de la implantación de ésta en los estados financieros reales de entidades del mercado continuo mediante la aplicación del método de capitalización constructiva son diversas las conclusiones que se pueden extraer de este cambio.
2. Algunos de los cambios más significativos que va a suponer la NIIF 16 se basa en la fase inicial de la clasificación del contrato de arrendamiento y su posterior tratamiento contable en contratos iniciados a partir de la fecha de aplicación de la norma, suponer un cambio en el tratamiento contable de los contratos de arrendamientos.
3. Al implementar la NIIF 16, se va a introducir cambios importantes que tendrán repercusiones en los estados financieros por tal motivo es primordial que los encargados de realizar la contabilidad de las empresas realicen los respectivos cálculos o los auxiliares contable ya que permite llevar un control mes a mes de los saldos de las partidas contables, asegurando así su exactitud y permite identificar movimientos dentro de las cuentas que tengan un registro erróneo.

4. Para conocer verdaderamente si las empresas están trabajando bajo la NIIF es importante que sus rubros financieros se encuentren acorde a lo que indica la empresa, inicialmente se deberá realizar una serie de ajustes en los registros e identificaciones de las cuentas contables y en los estados financieros.
5. Al poder realizar correctamente las cuotas condominales, permitirá un amplio cambio a nivel contable de *Tropical Homes of Costa Rica*, aunque en la actualidad los colaboradores no cuentan con un manual de procedimientos para el control y manejo de la recepción de cuotas, en lo posible tratan de acatar las órdenes de la administración, y gracias a la experiencia que han generado en sus puestos lo hacen lo mejor posible. Sin embargo, en caso de que ingrese nuevo personal no tiene un manual que lo guíe y la inducción se realiza de forma inmediata por medio del conocimiento de los colaboradores con más años de experiencia de laborar en el puesto.
6. Tras aplicar el instrumento se puede presumir que actualmente el bufete no implementa la NIIF 16, por tanto, no aplica un único modelo contable para todos los arrendamientos con alguna excepción, sin distinguir entre arrendamiento operativo y financiero provocando de esta manera el no cumplimiento de las políticas contables, cambios en las estimaciones contables, encausando errores en la presentación de los estados financieros lo que impide proporcionar información concisa, certera y segura a los respectivos usuarios.
7. Cuando ya este aplicado el instrumento se deja en evidencias que no se está cumpliendo con la información necesaria en los estados financieros y teniendo en cuenta que dependiendo de su elaboración se procede con la toma de decisiones de inversión, de cumplimiento de indicadores financieros y políticas. En el momento de la implementación puede ocasionarse que no se elaboren los estados o no se interpreten de manera correcta perjudicando la toma de decisiones financieras.

8. Es evidente una vez aplicado el instrumento que los contratos de arrendamiento con la cuenta la empresa no cumple con los estándares establecidos por la NIIF 16 dado que no contienen la información y datos necesarios para que sean reconocidos en el balance de situación y estado de pérdidas y ganancias.
9. Hoy en día no cuenta con los auxiliares contables capacitados que le permitan realizar los cuadros de cálculos antes de realizar los registros contables, impidiendo así el reconocimiento anticipado de los errores en los que se está incurriendo.
10. Los rubros financieros establecidos por la NIIF 16 no se están aplicando, se presentan errores en su contabilización, en el evento de la implementación de las Normas Internacionales, se puede ocasionar el manejo de una doble contabilidad, retraso en las conciliaciones, si no se domina la elaboración de las políticas contables.

Recomendaciones

1. Inicialmente sería primordial que las personas involucradas en el proceso contable sobre los arrendamientos deben realizar la identificación de cuáles son los incumplimientos a la NIIF 16, entre ellos; el no reconocimiento de los activos subyacentes y los pasivos por arrendamiento, entre otras, ya que se requiere que haya y exista una unificación de criterios y que se sienten a discutir cuáles son y porqué, aquellos motivos que hacen que las finanzas y el área de contabilidad en la empresa presentan fallas, para identificar así acciones a tomar y respuestas ante dichas problemáticas.
2. Realizar todos los ajustes contables necesarios en sus rubros financieros para realizar el correcto reconocimiento en los estados financieros, en las cuentas de activos, pasivos, depreciación acumulada, gasto por depreciación.

3. Realizar revisiones de sus contratos de arrendamiento, así como potenciales cambios en las calificaciones crediticias.
4. Al trabajar en la empresa con la modalidad de arrendamientos para sus activos se recomienda realizar la transición de la NIC 17 a la NIIF 16, realizando la implementación respectiva y los cambios que en ella se establecen, sin embargo, para el contador y sus colaboradores es un proceso nuevo que se necesita aprender, por tanto, estos miembros deben ser capacitados, así como analizar y utilizar la presente propuesta de registro para realizar la correcta implementación
5. Establecer con claridad las cuentas del activo subyacente y los pasivos, identificados como tal en los estados financieros.
6. Realizar los ajustes pertinentes en los rubros financieros dado que su implementación supone un beneficio para los usuarios de las cuentas anuales ya que la nueva normativa supondrá una mejor imagen fiel de los estados financieros. El hecho de reconocer activos y pasivos en balance que antes no se registraban como tales, supondrá una mejora en la visión de la posición financiera de las empresas y en la transparencia frente a terceros.
7. Realizar una revisión y corrección del contrato maestro de arrendamiento y por ende cada uno de los anexos que del el de desligan con la finalidad de cumplir de realizar la correcta definición del activo y su tratamiento contable determinando de este modo el arrendamiento financiero.
8. Realizar su propio cuadro de cálculos donde incluya toda la información pertinente para realizar el respectivo registro contable referente a los arrendamientos financieros establecido por la NIIF 16.

9. Se recomienda al contador inicialmente realizar sus auxiliares contables o cuadros de cálculos para evitar cometer errores involuntarios en el momento de realizar los registros contables.

10. Implementar programas o softwares para permitir una registro u orden contable mejor organizado.

CAPÍTULO VI. PROPUESTA DE MEJORAMIENTO.

Este capítulo trata sobre la propuesta de mejoramiento realizada *Tropical Homes of Costa Rica* con el fin de implementar la Norma de Información Financiera 16 así como su efecto en las cuentas del balance general y el estado de pérdidas y ganancias, por medio de un cuadro de cálculos numéricos que le admita clasificar correctamente cada contrato.

Objetivo general de la propuesta.

Implementar los ajustes necesarios al orden contable general, cuentas contables y estados financieros que no cumplen con las condiciones establecidas con la NIIF 16.

Objetivos específicos de la propuesta

1. Brindar capacitación sobre la NIIF 16 a los miembros del departamento contable de la empresa *Tropical Homes of Costa Rica*.
2. Realizar los ajustes necesarios a las cuentas contables de la empresa *Tropical Homes of Costa Rica*.
3. Realizar los ajustes necesarios a los estados financieros la empresa *Tropical Homes of Costa Rica*.

Acciones concretas de la propuesta

1. Realizar un cuadro de cálculos donde se estime los rubros financieros afectados por la NIIF 16.
2. Capacitar al personal del área contable y financiera en la Norma de Información Financiera NIIF 16.
3. Realizar los asientos de ajuste a las cuentas contables que están mal calculadas y registradas.
4. Organizar los estados de cuenta por condominios individualmente llevar la recepción de cuotas condominales de cada uno.

Descripción de los recursos de la propuesta

A continuación, se detallan los recursos necesarios para llevar a cabo la propuesta.

Tabla 14. Descripción de los recursos de la propuesta de mejoramiento para la la empresa Tropical Homes of Costa Rica.

Recursos de la propuesta	Descripción	Función
Recursos Humanos	Gerente Financiero	Ser líder del departamento contable, brindando una guía y apoyo tanto intelectual como motivacional a su equipo de trabajo.
	Auxiliar contable	Realizar el cuadro de cálculos y amortización.
	Contador General	Realizar los registros, ajustes contables y a los estados financieros. Tesorero Brindar el apoyo en cuanto el contador lo requiera
	Tesorero	Brindar el apoyo en cuanto el contador lo requiera.
Planta Física	Encargado de cuentas por pagar	Brindar el apoyo en cuanto el contador lo requiera.
	Oficinas de Tropical Homes of Costa Rica	Brindar resguardo al recurso humano y los equipos de cómputo.
Equipo	Equipo de cómputo, sistema contable	Brindar los conocimientos necesarios para la implementación de la NIIF 16.
Financiamiento	Capacitación Contable	

Fuente: Elaboración propia. (2023)

Presupuesto de la capacitación al personal.

De las acciones concretas de la propuesta únicamente la capacitación del personal es la que requiere presupuesto, la cual se recomienda ser impartida por el colegio profesional

respectivo, en este caso el Colegio de Contadores, mismo que cuenta con una tarifa específica para las personas colegiadas y para las no colegiadas según se detalla a continuación;

Tabla 15. Descripción de los recursos de la propuesta de mejoramiento para la Tropical Homes of Costa Rica.

Actividad	Personal	Costo Unitario	Costo Unitario no colegiado	Origen
Capacitación del personal	Gerente Financiero	€51,000		Colegio de contadores privados de Costa Rica
	Contador General		€38,250	
	Tesorero		€38,250	
	Auxiliar Contable	€51,000		
	Encargada de cuentas por cobrar	€51,000		

Fuente: Elaboración propia. (2023)

Cronograma de la propuesta de mejoramiento.

En la siguiente tabla se detalla cada una de las actividades con plazos de ejecución, informes periódicos, avances, revisión y cumplimiento de la propuesta de mejoramiento.

Tabla 16. Cronograma de las actividades

Actividad	Responsable	Plazo de ejecución	de	Informes periódicos	Revisión
Capacitación del personal	Directivos de la empresa	Agosto		NA	NA
Cuadro de Calculos	Auxiliar contable				
Ajustes a las cuentas contables	Contador General	Agosto		NA	Mensual
		Agosto		NA	Mensual
Ajustes a los estados financieros	Contador General	Agosto		NA	Mensual

Fuente: Elaboración propia. (2023)

Cuadro de la amortización de la propuesta según anexo de arrendamiento

A continuación, se detallan los cuadros de amortización propuestos para *Tropical Homes of Costa Rica*, realizados para cada uno de los anexos de arrendamiento.

Tabla 17. Cuadro de amortización para el anexo de arrendamiento 920-001.

Anexo		920-001				
Fecha Inicio	01/02/2022	Tasa anual	13,50%			
Fecha Vence	01/07/2023	Tasa mensual	1,13%			
		S/ IVA				
Nueva Fecha Vence	01/03/2024	Principal	\$13 431,43			
Monto Contrato	\$23 220,00	Interés	\$9 142,40			
Cuota	\$645,00	Seguro IVI Total	\$646,17			
Seguro IVI Mensual	\$17,95	Pago mensual	\$645,00			
Plazo Meses	36					
Plazo Años	3					

Cuota	Fecha	Saldo inicial	Pago mensual total	Capital	Intereses	Seguro IVI	Saldo final
0	01/02/2022	\$13 431,43					\$13 431,43
1	01/03/2022	\$13 431,43	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$13 058,34
2	01/04/2022	\$13 058,34	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$12 685,24
3	01/05/2022	\$12 685,24	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$12 312,14
4	01/06/2022	\$12 312,14	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$11 939,05
5	01/07/2022	\$11 939,05	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$11 565,95
6	01/08/2022	\$11 565,95	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$11 192,86
7	01/09/2022	\$11 192,86	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$10 819,76
8	01/10/2022	\$10 819,76	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$10 446,67
9	01/11/2022	\$10 446,67	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$10 073,57
10	01/12/2022	\$10 073,57	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$9 700,48
11	01/01/2023	\$9 700,48	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$9 327,38
12	01/02/2023	\$9 327,38	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$8 954,29
13	01/03/2023	\$8 954,29	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$8 581,19
14	01/04/2023	\$8 581,19	\$271,90	\$0,00	\$253,96	\$17,95	\$8 581,19

15	01/05/2023	\$8 581,19	\$271,90	\$0,00	\$253,96	\$17,95	\$8 581,19
16	01/06/2023	\$8 581,19	\$271,90	\$0,00	\$253,96	\$17,95	\$8 581,19
17	01/07/2023	\$8 581,19	\$271,90	\$0,00	\$253,96	\$17,95	\$8 581,19
18	01/08/2023	\$8 581,19	\$271,90	\$0,00	\$253,96	\$17,95	\$8 581,19
19	01/09/2023	\$8 581,19	\$271,90	\$0,00	\$253,96	\$17,95	\$8 581,19
20	01/10/2023	\$8 581,19	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$8 208,10
21	01/11/2023	\$8 208,10	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$7 835,00
22	01/12/2023	\$7 835,00	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$7 461,91
23	01/01/2024	\$7 461,91	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$7 088,81
24	01/02/2024	\$7 088,81	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$6 715,72
25	01/03/2024	\$6 715,72	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$6 342,62
26	01/04/2024	\$6 342,62	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$5 969,52
27	01/05/2024	\$5 969,52	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$5 596,43
28	01/06/2024	\$5 596,43	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$5 223,33
29	01/07/2024	\$5 223,33	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$4 850,24
30	01/08/2024	\$4 850,24	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$4 477,14
31	01/09/2024	\$4 477,14	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$4 104,05
32	01/10/2024	\$4 104,05	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$3 730,95
33	01/11/2024	\$3 730,95	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$3 357,86
34	01/12/2024	\$3 357,86	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$2 984,76
35	01/01/2024	\$2 984,76	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$2 611,67
36	01/02/2024	\$2 611,67	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$2 238,57
37	01/03/2024	\$2 238,57	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$1 865,48
38	01/04/2024	\$1 865,48	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$1 492,38
39	01/05/2024	\$1 492,38	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$1 119,29
40	01/06/2024	\$1 119,29	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$746,19
41	01/07/2024	\$746,19	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$373,10
42	01/08/2024	\$373,10	\$645,00	\$373,10	\$253,96	\$17,95	\$0,00

Fuente: Elaboración propia. (2023)

Tabla 18. Cuadro de amortización para el anexo de arrendamiento 920-004.

Anexo	920-004		
Fecha Inicio	01/07/2022	Tasa anual	13,50%
Fecha Vence	01/07/2024	Tasa mensual	1,13%
Nueva Fecha Vence	01/01/2026	S/ IVA	
Monto Contrato	\$28 872,00	Principal	\$16 772,20
Cuota	\$802,00	Interes	\$11 416,37
Seguro IVI Mensual	\$18,98	Seguro IVI Total	\$683,42
Plazo Meses	36	Pago mensual	\$802,00

Plazo Años

3

Cuota	Fecha	Saldo inicial	Pago mensual total	Capital	Intereses	Seguro IVI	Saldo final	
0	01/07/2022	\$16 772,20					\$16 772,20	
1	01/08/2022	\$16 772,20	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$16 306,31	
2	01/09/2022	\$16 306,31	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$15 840,41	
3	01/10/2022	\$15 840,41	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$15 374,52	
4	01/11/2022	\$15 374,52	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$14 908,62	
5	01/12/2022	\$14 908,62	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$14 442,73	
6	01/01/2023	\$14 442,73	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$13 976,84	
7	01/02/2023	\$13 976,84	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$13 510,94	
8	01/03/2023	\$13 510,94	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$13 045,05	
9	01/04/2023	\$13 045,05	\$336,11	\$0,00	\$317,12	\$18,98	\$13 045,05	
10	01/05/2023	\$13 045,05	\$336,11	\$0,00	\$317,12	\$18,98	\$13 045,05	
11	01/06/2023	\$13 045,05	\$336,11	\$0,00	\$317,12	\$18,98	\$13 045,05	
12	01/07/2023	\$13 045,05	\$336,11	\$0,00	\$317,12	\$18,98	\$13 045,05	
13	01/08/2023	\$13 045,05	\$336,11	\$0,00	\$317,12	\$18,98	\$13 045,05	
14	01/09/2023	\$13 045,05	\$336,11	\$0,00	\$317,12	\$18,98	\$13 045,05	
15	01/10/2023	\$13 045,05	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$12 579,15	
16	01/11/2023	\$12 579,15	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$12 113,26	
17	01/12/2023	\$12 113,26	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$11 647,36	
18	01/01/2024	\$11 647,36	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$11 181,47	
19	01/02/2024	\$11 181,47	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$10 715,57	
20	01/03/2024	\$10 715,57	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$10 249,68	
21	01/04/2024	\$10 249,68	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$9 783,78	
22	01/05/2024	\$9 783,78	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$9 317,89	
23	01/06/2024	\$9 317,89	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$8 852,00	
24	01/07/2024	\$8 852,00	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$8 386,10	
25	01/08/2024	\$8 386,10	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$7 920,21	
26	01/09/2024	\$7 920,21	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$7 454,31	
27	01/10/2024	\$7 454,31	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$6 988,42	
28	01/11/2024	\$6 988,42	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$6 522,52	
29	01/12/2024	\$6 522,52	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$6 056,63	
30	01/01/2025	\$6 056,63	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$5 590,73	
31	01/02/2025	\$5 590,73	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$5 124,84	
32	01/03/2025	\$5 124,84	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$4 658,95	
33	01/04/2025	\$4 658,95	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$4 193,05	
34	01/05/2025	\$4 193,05	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$3 727,16	
35	01/06/2025	\$3 727,16	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$3 261,26	
36	01/07/2025	\$3 261,26	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$2 795,37	
37	01/08/2025	\$2 795,37	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$2 329,47	
38	01/09/2025	\$2 329,47	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$1 863,58	
39	01/10/2025	\$1 863,58	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$1 397,68	
40	01/11/2025	\$1 397,68	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98		\$931,79
41	01/12/2025	\$931,79	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98		\$465,89
42	01/01/2026	\$465,89	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98		\$0,00

Fuente: Elaboración propia. (2023)

Tabla 19. Cuadro de amortización para el anexo de arrendamiento 920-006.

Anexo		920-006					
Fecha Inicio	01/09/2022	Tasa anual	13,50%				
Fecha Vence	01/09/2023	Tasa mensual S/ IVA	1,13%				
Nueva Fecha Vence	01/03/2026	Principal	\$9 866,02				
Monto Contrato	\$16 992,00	Interes	\$6 715,52				
Cuota	\$472,00	Seguro IVI Total	\$410,46				
Seguro IVI Mensual	\$11,40	Pago mensual	\$472,00				
Plazo Meses	36						
Plazo Años	3						

Cuota	Fecha	Saldo inicial	Pago mensual total	Capital	Intereses	Seguro IVI	Saldo final
0	01/09/2022	\$9 866,02					\$9 866,02
1	01/10/2022	\$9 866,02	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$9 591,96
2	01/11/2022	\$9 591,96	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$9 317,90
3	01/12/2022	\$9 317,90	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$9 043,85
4	01/01/2023	\$9 043,85	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$8 769,79
5	01/02/2023	\$8 769,79	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$8 495,74
6	01/03/2023	\$8 495,74	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$8 221,68
7	01/04/2023	\$8 221,68	\$197,94	\$0,00	\$186,54	\$11,40	\$8 221,68
8	01/05/2023	\$8 221,68	\$197,94	\$0,00	\$186,54	\$11,40	\$8 221,68
9	01/06/2023	\$8 221,68	\$197,94	\$0,00	\$186,54	\$11,40	\$8 221,68
10	01/07/2023	\$8 221,68	\$197,94	\$0,00	\$186,54	\$11,40	\$8 221,68
11	01/08/2023	\$8 221,68	\$197,94	\$0,00	\$186,54	\$11,40	\$8 221,68
12	01/09/2023	\$8 221,68	\$197,94	\$0,00	\$186,54	\$11,40	\$8 221,68
13	01/10/2023	\$8 221,68	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$7 947,62
14	01/11/2023	\$7 947,62	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$7 673,57
15	01/12/2023	\$7 673,57	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$7 399,51
16	01/01/2024	\$7 399,51	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$7 125,46
17	01/02/2024	\$7 125,46	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$6 851,40
18	01/03/2024	\$6 851,40	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$6 577,34
19	01/04/2024	\$6 577,34	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$6 303,29
20	01/05/2024	\$6 303,29	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$6 029,23
21	01/06/2024	\$6 029,23	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$5 755,18
22	01/07/2024	\$5 755,18	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$5 481,12
23	01/08/2024	\$5 481,12	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$5 207,06

24	01/09/2024	\$5 207,06	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$4 933,01	
25	01/10/2024	\$4 933,01	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$4 658,95	
26	01/11/2024	\$4 658,95	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$4 384,90	
27	01/12/2024	\$4 384,90	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$4 110,84	
28	01/01/2025	\$4 110,84	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$3 836,78	
29	01/02/2025	\$3 836,78	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$3 562,73	
30	01/03/2025	\$3 562,73	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$3 288,67	
31	01/04/2025	\$3 288,67	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$3 014,62	
32	01/05/2025	\$3 014,62	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$2 740,56	
33	01/06/2025	\$2 740,56	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$2 466,50	
34	01/07/2025	\$2 466,50	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$2 192,45	
35	01/08/2025	\$2 192,45	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$1 918,39	
36	01/09/2025	\$1 918,39	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$1 644,34	
37	01/10/2025	\$1 644,34	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$1 370,28	
38	01/11/2025	\$1 370,28	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$1 096,22	
39	01/12/2025	\$1 096,22	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40		\$822,17
40	01/01/2026	\$822,17	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40		\$548,11
41	01/02/2026	\$548,11	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40		\$274,06
42	01/03/2026	\$274,06	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40		-\$0,00

Fuente: Elaboración propia. (2023)

Tabla 20. Cuadro de amortización para el anexo de arrendamiento 920-007.

Anexo		920-007	
Fecha Inicio	01/10/2022	Tasa anual	13,50%
Fecha Vence	01/10/2026	Tasa mensual S/ IVA	1,13%
Nueva Fecha Vence	01/04/2024	Principal	\$5 066,85
Monto Contrato	\$8 748,00	Interes	\$3 448,87
Cuota	\$243,00	Seguro IVI Total	\$232,28
Seguro IVI Mensual	\$6,45	Pago mensual	\$243,00
Plazo Meses	36		
Plazo Años	3		

# Cuota	Fecha	Saldo inicial	Pago mensual total	Capital	Intereses	Seguro IVI	Saldo final
0	01/10/2022	\$5 066,85					\$5 066,85
1	01/11/2022	\$5 066,85	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$4 926,11
2	01/12/2022	\$4 926,11	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$4 785,36

3	01/01/2023	\$4 785,36	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$4 644,61
4	01/02/2023	\$4 644,61	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$4 503,87
5	01/03/2023	\$4 503,87	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$4 363,12
6	01/04/2023	\$4 363,12	\$102,25	\$0,00	\$95,80	\$6,45	\$4 363,12
7	01/05/2023	\$4 363,12	\$102,25	\$0,00	\$95,80	\$6,45	\$4 363,12
8	01/06/2023	\$4 363,12	\$102,25	\$0,00	\$95,80	\$6,45	\$4 363,12
9	01/07/2023	\$4 363,12	\$102,25	\$0,00	\$95,80	\$6,45	\$4 363,12
10	01/08/2023	\$4 363,12	\$102,25	\$0,00	\$95,80	\$6,45	\$4 363,12
11	01/09/2023	\$4 363,12	\$102,25	\$0,00	\$95,80	\$6,45	\$4 363,12
12	01/10/2023	\$4 363,12	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$4 222,38
13	01/11/2023	\$4 222,38	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$4 081,63
14	01/12/2023	\$4 081,63	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$3 940,88
15	01/01/2024	\$3 940,88	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$3 800,14
16	01/02/2024	\$3 800,14	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$3 659,39
17	01/03/2024	\$3 659,39	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$3 518,65
18	01/04/2024	\$3 518,65	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$3 377,90
19	01/05/2024	\$3 377,90	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$3 237,16
20	01/06/2024	\$3 237,16	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$3 096,41
21	01/07/2024	\$3 096,41	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$2 955,66
22	01/08/2024	\$2 955,66	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$2 814,92
23	01/09/2024	\$2 814,92	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$2 674,17
24	01/10/2024	\$2 674,17	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$2 533,43
25	01/11/2024	\$2 533,43	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$2 392,68
26	01/12/2024	\$2 392,68	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$2 251,93
27	01/01/2025	\$2 251,93	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$2 111,19
28	01/02/2025	\$2 111,19	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$1 970,44
29	01/03/2025	\$1 970,44	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$1 829,70
30	01/04/2025	\$1 829,70	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$1 688,95
31	01/05/2025	\$1 688,95	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$1 548,20
32	01/06/2025	\$1 548,20	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$1 407,46
33	01/07/2025	\$1 407,46	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$1 266,71
34	01/08/2025	\$1 266,71	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$1 125,97
35	01/09/2025	\$1 125,97	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$985,22
36	01/10/2025	\$985,22	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$844,48
37	01/11/2025	\$844,48	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$703,73
38	01/12/2025	\$703,73	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$562,98
39	01/01/2026	\$562,98	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$422,24
40	01/02/2026	\$422,24	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$281,49
41	01/03/2026	\$281,49	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$140,75
42	01/04/2026	\$140,75	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	-\$0,00

Fuente: Elaboración propia. (2023)

Tabla 21. Cuadro de amortización para el anexo de arrendamiento 920-008

Anexo	920-008		
Fecha Inicio	01/12/2022	Tasa anual	13,50%
Fecha Vence	01/12/2023	Tasa mensual S/ IVA	1,13%
Nueva Fecha Vence	01/06/2025	Principal	\$3 711,34
Monto Contrato	\$6 408,00	Interes	\$2 526,21
Cuota	\$178,00	Seguro IVI Total	\$170,45
Seguro IVI Mensual	\$4,73	Pago mensual	\$178,00
Plazo Meses	36		
Plazo Años	3		

Cuota	Fecha	Saldo inicial	Pago mensual total	Capital	Intereses	Seguro IVI	Saldo final
0	01/12/2022	\$3 711,34					\$3 711,34
1	01/01/2022	\$3 711,34	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$3 608,25
2	01/02/2022	\$3 608,25	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$3 505,16
3	01/03/2022	\$3 505,16	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$3 402,06
4	01/04/2022	\$3 402,06	\$74,91	\$0,00	\$70,17	\$4,73	\$3 402,06
5	01/05/2022	\$3 402,06	\$74,91	\$0,00	\$70,17	\$4,73	\$3 402,06
6	01/06/2022	\$3 402,06	\$74,91	\$0,00	\$70,17	\$4,73	\$3 402,06
7	01/07/2022	\$3 402,06	\$74,91	\$0,00	\$70,17	\$4,73	\$3 402,06
8	01/08/2022	\$3 402,06	\$74,91	\$0,00	\$70,17	\$4,73	\$3 402,06
9	01/09/2022	\$3 402,06	\$74,91	\$0,00	\$70,17	\$4,73	\$3 402,06
10	01/10/2022	\$3 402,06	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$3 298,97
11	01/11/2022	\$3 298,97	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$3 195,88
12	01/12/2022	\$3 195,88	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$3 092,79
13	01/01/2023	\$3 092,79	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$2 989,69
14	01/02/2023	\$2 989,69	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$2 886,60
15	01/03/2023	\$2 886,60	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$2 783,51
16	01/04/2023	\$2 783,51	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$2 680,41
17	01/05/2023	\$2 680,41	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$2 577,32
18	01/06/2023	\$2 577,32	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$2 474,23
19	01/07/2023	\$2 474,23	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$2 371,14
20	01/08/2023	\$2 371,14	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$2 268,04
21	01/09/2023	\$2 268,04	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$2 164,95
22	01/10/2023	\$2 164,95	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$2 061,86
23	01/11/2023	\$2 061,86	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$1 958,76
24	01/12/2023	\$1 958,76	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$1 855,67
25	01/01/2024	\$1 855,67	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$1 752,58
26	01/02/2024	\$1 752,58	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$1 649,49
27	01/03/2024	\$1 649,49	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$1 546,39
28	01/04/2024	\$1 546,39	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$1 443,30

29	01/05/2024	\$1 443,30	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$1 340,21
30	01/06/2024	\$1 340,21	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$1 237,11
31	01/07/2024	\$1 237,11	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$1 134,02
32	01/08/2024	\$1 134,02	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$1 030,93
33	01/09/2024	\$1 030,93	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$927,84
34	01/10/2024	\$927,84	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$824,74
35	01/11/2024	\$824,74	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$721,65
36	01/12/2024	\$721,65	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$618,56
37	01/01/2025	\$618,56	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$515,46
38	01/02/2025	\$515,46	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$412,37
39	01/03/2025	\$412,37	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$309,28
40	01/04/2025	\$309,28	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$206,19
41	01/05/2025	\$206,19	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$103,09
42	01/06/2025	\$103,09	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$0,00

Fuente: Elaboración propia. (2023)

Tabla 22. Cuadro de amortización para el anexo de arrendamiento 920-0010.

Anexo		920-010					
Fecha Inicio	01/08/2023	Tasa anual	13,50%				
Fecha Vence	01/08/2026	Tasa mensual S/ IVA	1,13%				
Nueva Fecha Vence		Principal	\$1 001,35				
Monto Contrato	\$1 746,00	Interes	\$681,59				
Cuota	\$48,50	Seguro IVI Total	\$63,05				
Seguro IVI Mensual	\$1,75	Pago mensual	\$48,50				
Plazo Meses	36						
Plazo Años	3						

# Cuota	Fecha	Saldo inicial	Pago mensual total	Capital	Intereses	Seguro IVI	Saldo final
0	01/08/2023	\$1 001,35					\$1 001,35
1	01/09/2023	\$1 001,35	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$973,54
2	01/10/2023	\$973,54	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$945,72
3	01/11/2023	\$945,72	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$917,91
4	01/12/2023	\$917,91	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$890,09
5	01/01/2024	\$890,09	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$862,28
6	01/02/2024	\$862,28	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$834,46

7	01/03/2024	\$834,46	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$806,65
8	01/04/2024	\$806,65	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$778,83
9	01/05/2024	\$778,83	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$751,01
10	01/06/2024	\$751,01	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$723,20
11	01/07/2024	\$723,20	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$695,38
12	01/08/2024	\$695,38	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$667,57
13	01/09/2024	\$667,57	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$639,75
14	01/10/2024	\$639,75	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$611,94
15	01/11/2024	\$611,94	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$584,12
16	01/12/2024	\$584,12	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$556,31
17	01/01/2025	\$556,31	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$528,49
18	01/02/2025	\$528,49	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$500,68
19	01/03/2025	\$500,68	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$472,86
20	01/04/2025	\$472,86	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$445,05
21	01/05/2025	\$445,05	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$417,23
22	01/06/2025	\$417,23	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$389,42
23	01/07/2025	\$389,42	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$361,60
24	01/08/2025	\$361,60	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$333,78
25	01/09/2025	\$333,78	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$305,97
26	01/10/2025	\$305,97	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$278,15
27	01/11/2025	\$278,15	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$250,34
28	01/12/2025	\$250,34	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$222,52
29	01/01/2026	\$222,52	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$194,71
30	01/02/2026	\$194,71	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$166,89
31	01/03/2026	\$166,89	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$139,08
32	01/04/2026	\$139,08	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$111,26
33	01/05/2026	\$111,26	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$83,45
34	01/06/2026	\$83,45	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$55,63
35	01/07/2026	\$55,63	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$27,82
36	01/08/2026	\$27,82	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	-\$0,00

Fuente: Elaboración propia. (2023)

1. Asientos de diario

A continuación de estable un cuadro de cálculos resumen detallando cada uno de los anexos de arrendamiento con el fin de elaborar los asientos contables según lo establece la NIIF 16, para la medición inicial del activo y el pasivo, el registro de la depreciación y los gastos financieros.

Figura 18. Cuadro de cálculo resumen.

Nº Anexo	Fecha Inicio	Fecha Vence	Nueva Fecha Vence	Detalle	Valor Total USD Contrato	Principal Contrato	Interes Contrato	Seguro Contrato	Mensualidad	Principal Cuota	Interes Cuota	Seguro Cuota	Depreciacion Mensual	Meses Transcurridos Dic 2020	Depreciacion a Dic 2020	Principal a Dic 2020	Interes a Dic 2020	Seguro a Dic 2020
920-001	01/02/2022	01/02/2023	01/03/2024	3 Laptops y 7 D	\$23 220,00	\$0,00	\$0,14	\$0,01	\$645,00	\$0,00	\$0,00	\$17,95	\$0,00	23	\$0,00	\$0,00	\$0,09	\$412,83
920-004	01/07/2022	01/07/2023	01/01/2026	17 Laptops	\$28 872,00	\$16 772,20	\$11 416,37	\$683,42	\$802,00	\$465,89	\$317,12	\$18,98	\$465,89	18	\$8 386,10	\$8 386,10	\$5 708,19	\$341,71
920-006	01/09/2022	01/09/2023	01/03/2026	10 Laptops	\$16 992,00	\$9 866,02	\$6 715,52	\$410,46	\$472,00	\$274,06	\$186,54	\$11,40	\$274,06	16	\$4 384,90	\$4 384,90	\$2 984,68	\$182,43
920-007	01/10/2022	01/10/2023	01/04/2024	8 Discos duros	\$8 748,00	\$5 066,85	\$3 448,87	\$232,28	\$243,00	\$140,75	\$95,80	\$6,45	\$140,75	15	\$2 111,19	\$2 111,19	\$1 437,03	\$96,78
920-008	01/12/2022	01/12/2023	01/06/2025	4 Laptops	\$6 408,00	\$3 711,34	\$2 526,21	\$170,45	\$178,00	\$103,09	\$70,17	\$4,73	\$103,09	13	\$1 340,21	\$1 340,21	\$912,24	\$61,55
920-010	01/08/2023	01/08/2024		1 Laptop	\$1 746,00	\$1 001,35	\$681,59	\$63,05	\$48,50	\$27,82	\$18,93	\$1,75	\$27,82	5	\$139,08	\$139,08	\$94,67	\$8,76
					\$36 417,77	\$2 388,50	\$1 011,60	\$689,57	\$61,27	\$16 361,47								

Fuente: Elaboración propia. (2023)

2. Asientos de diario para el anexo de arrendamiento 920-001**Tabla 23. Asientos de diario para el anexo de arrendamiento 920-001**

01/02/2022	Derechos de uso	\$13 431,43	
	Arrendamiento por pagar		\$13 431,43
	Reconocimiento inicial del activo arrendado según Anexo 920-001 3 Laptops y 7 Desktop con monitor.		
01/02/2022	Gasto financiero interés	\$253,96	
	Gasto financiero seguro	\$17,95	
	Arrendamiento por pagar	\$373,10	
	Bancos		\$645,00
	Pago de cuota mensual de Anexo 920001		
28/2/2022	Gasto por depreciación	\$373,10	
	Depreciación acumulada		\$373,10
	Depreciación mensual según Anexo 920001 3 Laptops y 7 Desktop con monitor.		

Fuente: Elaboración propia. (2023)

3. Asientos de diario para el anexo de arrendamiento 920-004

Tabla 24. Asientos de diario para el anexo de arrendamiento 920-004

01/07/2022	Derechos de uso	\$16 772,20	
	Arrendamiento por pagar		\$16 772,20
	Reconocimiento inicial del activo arrendado según Anexo 920-004 17 Laptops.		
01/07/2024	Gasto financiero interés	\$317,12	
	Gasto financiero seguro	\$18,98	
	Arrendamiento por pagar	\$465,89	
	Bancos		\$802,00
	Pago de cuota mensual de Anexo 920004		
31/7/2022	Gasto por depreciación	\$465,89	
	Depreciación acumulada		\$465,89
	Depreciación mensual según Anexo 920-004 17 Laptops.		

Fuente: Elaboración propia. (2023)

4. Asientos de diario para el anexo de arrendamiento 920-006

Tabla 25. Asientos de diario para el anexo de arrendamiento 920-006

01/09/2022	Derechos de uso	\$9 866,02	
	Arrendamiento por pagar		\$9 866,02
	Reconocimiento inicial del activo arrendado según Anexo 920-006 10 Laptops		
01/09/2022	Gasto financiero interés	\$186,54	
	Gasto financiero seguro	\$11,40	
	Arrendamiento por pagar	\$274,06	
	Bancos		\$472,00
	Pago de cuota mensual de Anexo 920006		

30/9/2024	Gasto por depreciación	\$274,06	
	Depreciación acumulada		\$274,06
	Depreciación mensual según Anexo 920-006 10 Laptops		

Fuente: Elaboración propia. (2023)

5. Asientos de diario para el anexo de arrendamiento 920-007

Tabla 26. *Asientos de diario para el anexo de arrendamiento 920-007*

01/10/2022	Derechos de uso	\$5 066,85	
	Arrendamiento por pagar		\$5 066,85
	Reconocimiento inicial del activo arrendado según Anexo 920-007 8 Discos duros Server Cisco		
01/10/2022	Gasto financiero interés	\$95,80	
	Gasto financiero seguro	\$6,45	
	Arrendamiento por pagar	\$140,75	
	Bancos		\$243,00
	Pago de cuota mensual de Anexo 920007		
31/10/2024	Gasto por depreciación	\$140,75	
	Depreciación acumulada		\$140,75
	Depreciación mensual según Anexo 920-007 8 Discos duros Server Cisco		

Fuente: Elaboración propia. (2023)

6. Asientos de diario para el anexo de arrendamiento 920-008

Tabla 27. Asientos de diario para el anexo de arrendamiento 920-008

01/12/2022	Derechos de uso	\$3 711,34	
	Arrendamiento por pagar		\$3 711,34
	Reconocimiento inicial del activo arrendado según Anexo 920-008 4 Laptops.		
<hr/>			
01/12/2022	Gasto financiero interés	\$70,17	
	Gasto financiero seguro	\$4,73	
	Arrendamiento por pagar	\$103,09	
	Bancos		\$178,00
	Pago de cuota mensual de Anexo 920008		
<hr/>			
31/12/2022	Gasto por depreciación	\$103,09	
	Depreciación acumulada		\$103,09
	Depreciación mensual según Anexo 920008 4 Laptops.		

Fuente: Elaboración propia. (2023)

7. Asientos de diario para el anexo de arrendamiento 920-010

Tabla 28. Asientos de diario para el anexo de arrendamiento 920-010

01/08/2023	Derechos de uso	\$1 001,35	
	Arrendamiento por pagar		\$1 001,35
	Reconocimiento inicial del activo arrendado según Anexo 920-010 1 Laptop.		
<hr/>			
01/08/2023	Gasto financiero interés	\$18,93	
	Gasto financiero seguro	\$1,75	
	Arrendamiento por pagar	\$27,82	
	Bancos		\$48,50

Pago de cuota mensual de Anexo 920010

31/8/2024	Gasto por depreciación	\$27,82	
	Depreciación acumulada		\$27,82
	Depreciación mensual según Anexo 920010 1 Laptop		

Fuente: Elaboración propia. (2023)

8. Asientos de ajuste

A continuación, se detallan los asientos de ajuste para el periodo 2019.

Tabla 29. *Asientos de ajuste para el periodo 2022.*

31/12/2022	Derechos de uso	\$48 847,84	
	Arrendamiento por pagar		\$48 847,84
	Reconocimiento inicial del activo arrendado asiento de ajuste para periodo 2019.		
31/12/2022	Gasto por depreciación	\$8 520,97	
	Depreciación acumulada		\$8 520,97
	Depreciación anual ajuste periodo 2019.		
31/12/2022	Gasto financiero interés	\$5 799,99	
	Gasto financiero seguro	\$381,04	
	Arrendamiento por pagar	\$8 520,97	
	Gasto de tecnología leasing equipo de computo		\$14 702,00
	Pago de cuotas anuales ajuste 2019.		

Fuente: Elaboración propia. (2023)

A continuación, se detallan los asientos de ajuste para el periodo 2023.

Tabla 30. Asientos de ajuste para el periodo 2023

31/12/2023	Derechos de uso	\$1 001,35	
	Arrendamiento por pagar		\$1 001,35
	Reconocimiento inicial del activo arrendado asiento de ajuste para periodo 2020.		
<hr/>			
31/12/2023	Gasto por depreciación	\$16 421,69	
	Depreciación acumulada		\$16 421,69
	Depreciación anual ajuste periodo 2020.		
<hr/>			
31/12/2023	Gasto financiero interés	\$11 177,79	
	Gasto financiero seguro	\$723,02	
	Arrendamiento por pagar	\$16 421,69	
	Gasto de tecnología leasing equipo de cómputo.		
			\$28 322,50
	Pago de cuotas anuales ajuste 2020.		

Fuente: Elaboración propia. (2023)

9. Estados financieros

A continuación, se presentan extractos de los estados financieros donde se toman en cuenta únicamente las cuentas afectadas tanto del balance de situación financiera como del estado de resultados.

Figura 19. Extracto del balance general ajustado al 2022.

Tropical Homes of Costa Rica
Extracto del Balance general
Al periodo terminado el 31/12/2022

2022				
		Ajustes		
	Saldo actual	Debe	Haber	Saldo ajustado
Activo no Corriente				
Activos Fijo Neto	\$35 241	\$48 848	\$8 521	\$75 568
Total, Activos no Corriente	\$35 241	\$48 848	\$8 521	\$75 568
		Ajustes		
Pasivo	Saldo actual	Debe	Haber	Saldo ajustado
Pasivo Corriente				
Cuentas por Pagar Comercial	\$843 668	\$8 521	\$48 847,84	\$883 995
Total, Pasivo Corriente	\$843 668	\$8 521	\$48 848	\$883 995

Fuente: Elaboración propia. (2023)

Figura 20. Extracto del estado de resultados al 2022

Tropical Homes of Costa Rica
Extracto del Estado de resultados
Al periodo terminado el 31/12/2022

2022				
		Ajustes		
	Saldo actual	Debe	Haber	Saldo ajustado
Gastos	692 537			692 537
Gasto Administrativo	55 922			55 922
Gasto por Mantenimiento	279 801			279 801
Gasto por Marketing	254 285		14 702,00	239 583
Gasto en Tecnología	19 824	381,04		20 205
Gasto Financiero	195 230			195 230
Gasto de Oficina	\$1 497 599	\$381	\$14 702	\$1 483 278

Total, Gastos Administrativos

	Saldo actual	Ajustes		Saldo ajustado
		Debe	Haber	
Gastos por Depreciación	22 092	8 521		30 613
Gastos por Amortización	9 315			9 315
Gastos por Intereses	79 103	5 800		84 903
Total, gastos financieros	\$110 510	\$14 321	\$0	\$124 831

Fuente: Elaboración propia. (2023)

Figura 21. Extracto del balance general ajustado al 2023.

Tropical Homes of Costa Rica
Extracto del Balance general
Al periodo terminado el 31/12/2023

2023

Activo no Corriente	Saldo actual	Ajustes 2019	Ajustes		Saldo ajustado
			Debe	Haber	
Activos Fijo Neto	21 499	40 327	1 001	16 422	46 406
Total, Activos no Corriente	\$21 499	\$40 327	\$1 001	\$16 422	\$46 406

Pasivo	Saldo actual	Ajustes 2019	Ajustes		Saldo ajustado
			Debe	Haber	
Pasivo Corriente					
Cuentas por Pagar Comercial	843 668	40 327	16 422	1 001	868 575
Total Pasivo Corriente	\$843 668	\$40 327	\$16 422	\$1 001	\$868 575

Fuente: Elaboración propia. (2023)

Figura 22. Extracto del estado de resultados ajustado al 2024.

Tropical Homes of Costa Rica				
Extracto del Estado de resultados				
Al periodo terminado el 31/12/2024				
2024				
Gastos		Ajustes		Saldo ajustado
		Debe	Haber	
Gasto Administrativo	987 760			987 760
Gasto por Mantenimiento	81 215			81 215
Gasto por Marketing	293 380			293 380
Gasto en Tecnología	266 446		28 323	238 124
Gasto Financiero	38 540	723		39 263
Gasto de Oficina	208 344			208 344
Total, Gastos Administrativos	<u>\$1 875 685</u>	<u>\$723</u>	<u>\$28 323</u>	<u>\$1 848 086</u>
		Ajustes		
	Saldo actual	Debe	Haber	Saldo ajustado
Gastos por Depreciación	17 043	16 422		33 465
Gastos por Amortización	13 203			13 203
Gastos por Intereses	<u>79 647</u>	<u>11 178</u>		<u>90 825</u>
Total, gastos financieros	<u>\$109 893</u>	<u>\$27 599</u>	<u>\$0</u>	<u>\$137 492</u>

Fuente: Elaboración propia. (2023)

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Actualícese. (2022, October 22). *Control interno: definición, objetivos e importancia*. Actualícese |. <https://actualicese.com/definicion-de-control-interno/>
- Arrendamientos. NIIF 16 (Nueva normativa Arrendamientos Normas NIIF 16). (2018). Grant Thornton. <https://www.bicsaleasing.com/wp-content/uploads/2020/05/Presentacion-NIIF-16-ArrendamientosF.pdf>
- Asociacion costarricense de administraciones de condominios. (s. f.). *asociacion costarricense de administraciones de condominios*. <https://www.asocondocr.com/>
- Blog. (2021, 25 septiembre). *Cuotas condominales y el IVA*. El Observador CR. <https://observador.cr/cuotas-condominales-y-el-iva/>
- Buechele, G. (2015). *Proceso contable: Una actualización a la documentación respaldatoria*. Quito. [página web], disponible en: <https://www.econo.unlp.edu.ar/frontend/media/48/1448/466323fdc9e85014d351deb1e8ef8fb7.pdf>
- Castellnou, R. (n.d.). *Conciliación bancaria: ejemplo práctico*. <https://www.captio.net/blog/conciliacion-bancaria-ejemplo-practico>
- Comité Consultivo Permanente, C. C. P. de C. R. (2020). *Acuerdo 15-2020*, Sesión Ordinaria del 10 de junio de 2020 (1.ª ed., p. 1,2,3). Recuperado de <https://www.ccpa.or.cr/wp->
- Condo Control. (2021, 5 octubre). *Administración de condominios: una guía completa - Condo control*. <https://www.condocontrol.com/es/articulo/administracion-de-condominios-una-guia-completa/>
- Cpahispano. (2021, 9 septiembre). *Contabilidad y cobranzas para asociaciones de Condóminos (HOA) y otras asociaciones*. Francisco Garcia de Quevedo, CPA (Contador Público Autorizado). <https://cpahispano.com/contabilidad-y-cobranzas-para-asociaciones-de-condominos-hoa-y-otras-asociaciones/>

- Cuentas del balance general de una PYME* - QuickBooks. (2023, 9 noviembre). <https://quickbooks.intuit.com/global/resources/es/contabilidad/cuentas-del-balance-general/>
- De ComunidadFeliz, E. (2022, 24 octubre). *Contabilidad en condominios: ¿Qué debo saber para el cierre de año?* CF. https://www.comunidadfeliz.mx/post/contabilidad-en-condominios?a_b_test_blog=B
- Deloitte. (febrero de 2016). *NIIF 16 Arrendamientos*. Obtenido de Lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/es/Documents/auditoria/Deloitte_ES_Auditoria_NIIF-16-arrendamientos.pdf
- Fernández, A. (1986) *El diagnóstico financiero de la empresa*. (Vol. XVI, n 49) Oviedo: Artículos doctrinales. https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/1112/ribbeck_gcg.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Gasbarrino, S. (2023, March 8). *Los 7 tipos de contabilidad y a qué se dedica cada uno*. HubSpot. <https://blog.hubspot.es/sales/tipos-de-contabilidad>
- Guirados, J. (2023, July 13). *¿Qué es el control interno contable?* - Cuenti. Cuenti. <https://cuenti.com/software-contable/que-es-el-control-interno-contable/>
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2014). *Metodología de la Investigación Sexta Edición*. Mexico: McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- La contabilidad, el elemento más importante en una empresa o negocio*. (s. f.). INSTITUTO SUPERIOR TECNOLÓGICO HUMANE. <https://humane.edu.ec/blog/nuevas-entradas-1/post/la-contabilidad-el-elemento-mas-importante-en-una-empresa-o-negocio-141>
- Lobbyfix. (2021, 20 abril). *Administración de condominios – todo lo que necesitas saber*. Lobbyfix. <https://www.lobbyfix.com/blog/administracion-de->

[condominios/#:~:text=Atendiendo%20a%20su%20definici%C3%B3n%2C%20la,C onvocar%20a%20asambleas%20generales.](#)

Misión, visión, valores – Inmobiliaria en huesca y jaca.
(s. f.). <https://www.pirineoscasa.com/mision-vision-valores/>

NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA 16 ARRENDAMIENTOS
(Deloitte), (s. f.). IFRS Foundation.
<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/niif-2019/NIIF%2016%20-%20Arrendamientos.pdf>

Nuevas normas contables sobre arrendamientos exigen más información. (s. f.). Deloitte Costa Rica. <https://www2.deloitte.com/cr/es/pages/audit/articles/normas-contables-sobre-arrendamientos-niif16.html>

Oreamuno, J. M. (2022, 20 agosto). *Columna tributaria: Condominios e impuestos.* El Financiero. <https://www.elfinancierocr.com/economia-y-politica/columna-tributaria-condominios-e-impuestos/KU5XZMDHEFEY3P6BGZ XK57GP6U/story/>

Pupo, M. V. (s. f.). *Ensayo sobre la importancia de las Normas Internacionales de la Información Financiera NIIF.* prezi.com. <https://prezi.com/p/ar-cmj1ppccc/ensayo-sobre-la-importancia-de-las-normas-internacionales-de-la-informacio-financiera-niif>

Rodríguez, V. (2015). *Ensayo Historia de la Contabilidad.* www.academia.edu. https://www.academia.edu/19630765/Ensayo_Historia_de_la_Contabilidad

Rodríguez, V. (2015). *Ensayo Historia de la Contabilidad.* www.academia.edu. https://www.academia.edu/19630765/Ensayo_Historia_de_la_Contabilidad

SC, M. A. (s. f.). MZ ANDES. MZ ANDES. <https://mzandes.com/nosotros>

Tropical Homes of Costa Rica. (2023, 13 junio). Flamingo Beach Costa Rica | Rentals | Tropical homes. Tropical Homes of Costa Rica, Flamingo Beach, Marina Resort, Gold Coast, beach front, marina Flamingo, Liberia airport, Catering Service, Restaurants, Rent a Car. <https://tropicalhomesofcostarica.com/>

Tua Pereda, J. (2015). *Evolución Del Concepto De Contabilidad A Través De Sus Definiciones*. Contaduría Universidad De Antioquia. [página web], disponible en: <https://revistas.udea.edu.co/index.php/cont/article/view/24995>

Véliz Martínez, P. L., & Jorna Calixto, A. R. (2014). *Evolución histórica y perspectivas futuras de la medicina intensiva y emergencia como especialidad en Cuba*. Obtenido de <https://repositorio.usam.ac.cr/xmlui/bitstream/handle/11506/1855/TFG%20CONT%200010%202021.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

WAVES IN MOVEMENT. (s. f.-b). <https://wavesinmovement.com/property-management/>

ANEXOS

Anexo 1. Entrevista al gerente financiero y contador general de la empresa Tropical Homes of Costa Rica.

Universidad San Marcos
Licenciatura en Contaduría Pública
Instrumento #1. Entrevista al gerente financiero y contador.

Saludo e indicaciones.

Estimados Señores:

Le agradezco su disponibilidad y conocimiento para completar las siguientes preguntas en torno a la implementación de la NIIF 16 contratados de arrendamiento a la empresa *Tropical Homes of Costa Rica*.

La información obtenida mediante esta entrevista será utilizada únicamente para fines de la presente investigación y su uso será de carácter confidencial.

Preguntas.

1. ¿Cuál es la actividad económica de *Tropical Homes of Costa Rica*??
2. ¿La empresa cuenta con una estructura orgánica y funcional?
3. ¿*Tropical Homes of Costa Rica* cuenta con un gerente financiero?
4. ¿*Tropical Homes of Costa Rica* cuenta con un departamento contable?
5. ¿*Tropical Homes of Costa Rica* cuenta con personal especializado en normas de información financiera?
6. ¿*Tropical Homes of Costa Rica* trabaja bajo la modalidad de arrendamiento de sus activos?
7. ¿*Tropical Homes of Costa Rica* con contratos de arrendamiento?
8. ¿*Tropical Homes of Costa Rica* cuenta con políticas para la gestión de los contratos de arrendamiento?
9. ¿Quién es el encargado de revisar y aprobar los contratos de arrendamiento?

10. Según su criterio, qué concepto y qué importancia merece la implementación de la NIIF 16 – Arrendamientos a un bufete como *Tropical Homes of Costa Rica*; considera traería beneficios a la empresa.
11. Considera que La nueva norma contable NIIF 16 – Arrendamientos ¿Aportará una mayor transparencia sobre los activos y pasivos?
12. ¿Medir el costo de un activo por derecho de uso representa alguna dificultad?
13. ¿La aplicación de la nueva norma tendrá un impacto en las políticas contables, procesos y controles internos que ya posee la empresa?
14. ¿Será un problema aplicar alguno de los métodos de valuación (costo, valor razonable, reevaluación) para medir el activo por derecho de uso?
15. ¿Se deberá realizar una nueva medición del pasivo si se produce cambios en el flujo de efectivo de la compañía?
16. ¿Se debe presentar en el estado de situación financiera los activos por derecho de uso por separado de otros activos?
17. ¿Se debe presentar en el estado de situación financiera los pasivos por arrendamientos por separado de otros pasivos?
18. ¿Considera que es importante revelar los gastos por intereses por los pasivos por arrendamientos?
19. ¿La aplicación de la nueva norma tendrá un impacto en el estado de situación financiera y estados de resultados?
20. ¿Ha recibido capacitación sobre la aplicación de la NIIF 16 arrendamientos?
21. ¿El plan de cuentas y el sistema de control contable de *Tropical Homes of Costa Rica* está preparado para la aplicación de la NIIF 16?

Anexo 3. Estados financieros de la empresa Tropical Homes of Costa Rica.



Tropical Homes of Costa Rica
Balance General
Al periodo 31/12/2023
(Expresado en USD dólar- Estado Financiero Interno)

Activo	Notas	Dec 2023	Dec 2022
Activo Corriente			
Efectivo y Equivalentes	1	\$ 391,68	\$ 299 895,00
Cuentas por cobrar netas	2	\$ 2 807 673,00	\$ 3 258 321,00
Otros Activos Circulantes	3	\$ 33 832,00	\$ 993 650,00
Total Activo Corriente		\$ 3 233 180,00	\$ 4 551 867,00
Activo no Corriente			
Activos Fijo Neto	4	\$ 21 449,00	\$ 35 241,00
Total Activos no corrientes		\$ 21 449,00	\$ 35 241,00
Total de Activo		\$ 3 254 630,00	\$ 4 587 108,00
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Cuentas por Pagar Comercial	5	\$ 591 095,00	\$ 843 668,00
Total pasivo Corriente		\$ 591 095,00	\$ 843 668,00
Pasivo no Corriente			
Operaciones Bancarias	6	\$ 325 939,00	\$ 1 513 258,00
Total Pasivo no Corriente		\$ 325 939,00	\$ 1 513 258,00
Total Pasivo		\$ 917 034,00	\$ 2 356 925,00
Patrimonio			
Total Patrimonio		\$ 2 337 596,00	\$ 2 230 182,00
Total Patrimonio		\$ 2 337 596,00	\$ 2 230 182,00
Total Pasivo y Patrimonio		\$ 3 254 630,00	\$ 4 587 108,00

Britta Engelhard Representante
Legal de Tropical Homes of Costa
Rica



Tropical Homes of Costa Rica
Estado de Resultados
Al periodo 31/12/2023
(Expresado en USD dólar- Estado Financiero Interno)

	Notas	dec 2023	sep-22
Ingreso			
Ingreso de operación			
Ingreso Operativo	8	\$ 6 457 708,00	\$ 5 675 955,00
Total Ingreso Operativo		\$ 6 457 708,00	\$ 5 675 955,00
Total Ingresos			
		\$ 6 457 708,00	\$ 5 675 955,00
Costo			
Costo Operación	10	\$ 4 456 438,00	\$ 3 730 580,00
Total Costo Operación		\$ 4 456 438,00	\$ 3 790 580,00
Utilidad Operacional			
		\$ 2 001 270,00	\$ 1 945 375,00
Gastos			
Gasto administrativo	11	\$ 9 877 690,00	\$ 692 537,00
Gasto por mantenimiento	12	\$ 81 215,00	\$ 55 922,00
Gasto por Marketing	13	\$ 293 380,00	\$ 279 801,00
Gasto en Tecnología	14	\$ 266 446,00	\$ 254 285,00
Gasto Financiero	15	\$ 38 540,00	\$ 19 824,00
Gasto de Oficina	16	\$ 208 344,00	\$ 195 230,00
Total de Gastos Administrativos		\$ 1 875 686,00	\$ 1 497 599,00
Otros Gastos			
Otros ingresos	9	\$ 76 290,00	\$ 42 838,00
Otros Gastos	17	\$ 41 394,00	\$ 165 819,00
Total Otros ingresos y gastos		\$ 34 896,00	\$ 122 981,00
Total gastos			
		\$ 1 840 790,00	\$ 1 620 580,00
EBITA			
		\$ 160 480,00	\$ 324 795,00
Gastos por Depreciacion			
Gastos por Depreciacion	18	\$ 17 043,00	\$ 22 098,00
Gastos por Amortizacion	19	\$ 13 203,00	\$ 9 315,00
Gastos por interes	20	\$ 79 647,00	\$ 79 103,00
Utilidad del periodo			
		\$ 50 587,00	\$ 214 285,00
Impuesto de Renta			
	22	\$ 6 452,04	\$ 66 426,00
Utilidad Neta del Periodo			
		\$ 44 135,00	\$ 147 858,59

Britta Engelhard
Representante Legal de
Tropical Homes of Costa Rica

Anexo 2. Cuestionario aplicado al tesorero, auxiliar contable y la encargada de cuentas por cobrar de la empresa *Tropical Homes of Costa Rica*.

Universidad San Marcos

Licenciatura en Contaduría Pública

Instrumento #2. Cuestionario para el tesorero, auxiliar contable y la encargada de cuentas por cobrar.

Tema: APLICACION LA NORMA NIIF 16 ARRENDAMIENTOS EN LA EMPRESA TROPICAL HOMES OF COSTA RICA, QUE PERMITA EL CORRECTO REGISTRO DE CUOTAS Y GASTOS EN CONDOMINIOS, LOGRANDO UNA GUIA PARA ESTABLECER UN CONTROL INTERNO. TERCER CUATRIMESTRE 2023

Estimados Señores;

Les agradezco su disponibilidad y conocimiento para completar las siguientes preguntas en torno de la implementación de la NIIF contratos de arrendamiento a la empresa *Tropical Homes of Costa Rica*.

La información obtenida mediante este cuestionario será únicamente utilizada para fines de la presente investigación y su uso de carácter confidencial.

Guanacaste, Costa Rica
2023

* Obligatorio

1. Coloque su nombre *

2. Indique el puesto que desempeña en Dentons Múnoz Costa Rica Limitada *

3. ¿Cuánto tiempo tiene de prestar sus servicios contables?

-
- de 3 años a menos de 6 años.
- de 1 año a menos de 3 años.
- de 9 años en adelante.

4. Para la adquisición de un activo (bien mueble) ¿Qué opción utiliza la entidad con más frecuencia?

- Préstamo en un banco.
- Arrendamiento.
- el costo lo asume la entidad.
- Otro.
- No sabe/No responde.

5. En el caso que la entidad haga uso del arrendamiento ¿Cómo los categoriza?

- Financiero
- Operativo
- Tanto financieros como operativos
- No tiene arrendamientos
- No Sabe/ No responde

6. ¿La empresa cuenta con contratos de arrendamiento?

- Sí
- No
- No Sabe/ No responde

7. Si la respuesta anterior fue positiva. ¿Conoce cuántos contratos de arrendamiento tiene la empresa?

- Un contrato de arrendamiento.
- Entre dos y cinco contratos de arrendamiento.
- Más de cinco contratos de arrendamientos.
- No Sabe/ No responde

8. ¿Cuál es el plazo de los contratos de arrendamiento que tiene la entidad?

- 1 año
- 2 años
- 3 años
- No sabe/no responde

9. ¿De qué forma se realizan los contratos de arrendamiento en la empresa que usted presta sus servicios?

- Verbal
- Escrito
- Otro(especifique) _____
- No sabe/no responde

10. ¿En cuál de las siguientes disposiciones legales considera usted que hay regulación de los arrendamientos?

- Ley del impuesto de renta
- Normas internacionales de contabilidad
- Normas de Información Financiera
- Otro(especifique) _____
- No Sabe/ No responde

11. ¿Qué tipo de normativa contable aplica la entidad en la que usted presta sus servicios?

- NIIF
- NIIF para PYMES
- NIC
- No sabe/ No responde
- Otro (especifique) : _____
- No Sabe/ No responde

12. ¿Tiene conocimiento sobre la nueva norma NIIF 16 arrendamiento emitida por el IASB?

- Sí
- No
- Muy poco, solo lo básico.

13. ¿De qué forma se enteró de la emisión de la NIIF 16 arrendamientos?

- Notificación de la gerencia
- A través de un colega
- Actualización propia
- Capacitaciones del colegio de contadores
- Otra (especifique) _____

14. ¿Cada cuánto recibe capacitaciones sobre cambios en las normas contables?

- Cada 6 meses
- Cada año
- Cada 2 años
- Cuando una nueva norma es emitida
- No recibo capacitación

15. ¿Por qué medio recibe las capacitaciones sobre normas contables?

- Los gerentes del bufete la imparten
- El bufete contrata a un especialista
- Capacitaciones vía internet
- Auto aprendizaje
- No recibo capacitación

16. Al momento de adoptar una nueva norma, esta trae consigo implicaciones contables; según su criterio ¿cuál de las siguientes opciones considera se presenta con mayor frecuencia?

- Cambio en la estructura y presentación de los estados financieros
- Cambios en las políticas contables
- Cambios en la forma de contabilización
- Cambios en los registros contables
- No sabe/ No responde

17. Al momento de adoptar una nueva norma, esta trae consigo implicaciones legales; según su criterio cuál de las siguientes opciones considera se presenta con mayor frecuencia?

- Genera un mayor pago de impuesto
- Cambios en las cláusulas contractuales
- Otro (especifique) _____
- No Sabe/ No responde

18. Al momento de adoptar una nueva norma, esta trae consigo implicaciones Financieras ; según su criterio cuál de las siguientes opciones considera se presenta con mayor frecuencia:

- Aumento/disminución de los ratios de liquidez
- Aumento/disminución de los ratios de apalancamiento financiero
- Aumento/disminución del EBITDA
- Todas las anteriores
- No sabe/No responde

19. Según su criterio ¿cuáles son los efectos de no aplicar correctamente la NIIF 16 Arrendamientos así como las demás normas contables?

- Poca razonabilidad de los estados financieros
- No presenta la situación económica real de la entidad
- Poca credibilidad de la información financiera ante terceros
- No existe comparabilidad en los estados financieros
- Todas las anteriores
- No sabe/ no responde

20. Señale algunos de los criterios más relevantes que conoce sobre los cambios que trae la NIIF

- Cambios en el tratamiento de los arrendamientos operativos
- Cambios en la estructura de los estados financieros
- Cambios en algunas razones financieras
- Desconozco el contenido de la nueva normativa