



GESTIÓN ESTRATÉGICA DE ACTIVOS FIJOS EN COSTA RICA

Un Pilar para la Eficiencia Financiera, el
Cumplimiento Normativo y la Competitividad
Empresarial.

**Cómo las organizaciones, dentro y fuera del
Régimen de Zona Franca, pueden fortalecer su
control patrimonial, optimizar costos y
superar auditorías con estándares globales.**

Francisco A. Piedra S.

Noviembre, 2025



CONTENIDO

Prólogo	<u>4</u>
Una mirada previa	<u>5</u>
Introducción	<u>6</u>
Gestión Estratégica de Activos Fijos en Costa Rica	<u>7</u>
Clasificación y Registro: El Fundamento del Control Patrimonial	<u>10</u>
Depreciación Normativa y NIIF: El Rol Dual del Cumplimiento	<u>12</u>
Trazabilidad Completa del Ciclo de Vida del Activo	<u>15</u>
Inventarios Físicos y Auditorías: El Punto Crítico del Control	<u>18</u>
Régimen de Zona Franca: Requisitos y Expectativas de PROCOMER.	<u>21</u>
El Rol del Software Empresarial en la Gestión Moderna de Activos Fijos	<u>24</u>
Prácticas Recomendadas para la Gobernanza de Activos	<u>27</u>
Conclusión	<u>30</u>
Referencias	<u>31</u>

PRÓLOGO

La gestión de activos fijos ha evolucionado más allá de su rol tradicional como una actividad meramente contable. Hoy, constituye un eje estratégico para la operación, la transparencia financiera, el cumplimiento regulatorio y la toma de decisiones en las organizaciones. En el contexto costarricense, especialmente con las exigencias del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, las NIIF, y los controles propios del Régimen de Zona Franca, las empresas enfrentan un nuevo nivel de responsabilidad y expectativas.

Este documento ofrece una visión integral, técnica y actualizada sobre cómo las empresas pueden fortalecer sus procesos, reducir riesgos, optimizar costos y prepararse para auditorías cada vez más rigurosas. El artículo combina mejores prácticas internacionales con requisitos específicos de Costa Rica, brindando una guía de alto nivel para directores financieros, equipos contables, auditores, gerencias operativas y líderes de transformación empresarial.

UNA MIRADA PREVIA

- La gestión de activos fijos es un pilar crítico para garantizar **estados financieros confiables, eficiencia operativa, reducción de pérdidas y cumplimiento regulatorio**.
- En Costa Rica, la depreciación debe alinearse simultáneamente con **normas tributarias y NIIF**, lo cual requiere procesos robustos y documentación precisa.
- Las empresas del Régimen de Zona Franca deben cumplir estándares adicionales establecidos por **PROCOMER**, especialmente en trazabilidad, uso, ubicación, bajas y control aduanero.
- La ausencia de inventarios físicos, conciliaciones erróneas y registros incompletos son factores recurrentes que generan hallazgos en auditorías.
- Un modelo moderno de gestión de activos exige **trazabilidad completa del ciclo de vida**, herramientas tecnológicas especializadas y políticas corporativas claras.

- La gestión de activos fijos está pasando de un enfoque contable a uno estratégico.
- Las normas costarricenses, las NIIF y PROCOMER elevan la complejidad del control.
- La competitividad empresarial depende de información patrimonial confiable.

Los activos fijos constituyen una parte significativa del patrimonio de cualquier organización. Su adecuada gestión no solo influye en la exactitud de los estados financieros, sino también en la eficiencia operacional, la reducción de pérdidas, la planificación de inversión y la transparencia ante entes reguladores.

En Costa Rica, las empresas deben cumplir simultáneamente con la normativa tributaria, la normativa contable internacional (NIIF) y, para las empresas del Régimen de Zona Franca, con lineamientos y auditorías de PROCOMER. Este entorno demanda una aproximación integral, disciplinada y altamente documentada.

- La gestión de activos impacta directamente la capacidad financiera de la empresa.
- Un control deficiente aumenta riesgos de auditoría, pérdidas y sanciones.
- La gestión moderna debe integrar áreas operativas, contables y tecnológicas.

En Costa Rica, la gestión de activos fijos ha adquirido una relevancia estratégica reforzada por tres factores principales:

1. **La necesidad de garantizar exactitud en los estados financieros**, especialmente ante el escrutinio creciente de auditorías externas, internas y fiscales.
2. **El aumento de regulaciones y requerimientos documentales**, tanto tributarios como contables, que demandan un control disciplinado y evidencia verificable.
3. **El rol crítico del control patrimonial en la resiliencia operativa**, ya que los activos representan inversiones significativas que sostienen la actividad productiva y administrativa.

En este contexto, la gestión de activos ya no se limita a llevar un registro básico o calcular la depreciación. Se ha convertido en un componente esencial de la gobernanza empresarial y la transparencia corporativa.

Los desafíos más frecuentes incluyen:

- **Registros incompletos o inconsistentes**, que impiden conocer el valor real del patrimonio.
- **Trazabilidad insuficiente del ciclo de vida**, dificultando identificar responsables, ubicaciones o mantenimientos.

LA GESTIÓN ESTRATÉGICA DE ACTIVOS FIJOS EN COSTA RICA

- **Depreciaciones erróneas**, que alteran los estados financieros y generan riesgos fiscales.
- **Inventarios desactualizados**, que limitan la capacidad para detectar pérdidas, fraudes o activos ociosos.
- **Desalineación entre áreas**, lo que causa duplicidades, omisiones y baja eficiencia.

Estos problemas no solo afectan la integridad financiera, sino que también incrementan la vulnerabilidad ante auditorías de Hacienda, contralorías internas, firmas externas y, en el caso de empresas de Zona Franca, auditorías de PROCOMER.

Para responder a estas exigencias, una gestión moderna de activos debe fundamentarse en cinco pilares clave:

Integración interdepartamental

La gestión de activos debe conectar a contabilidad, compras, TI, mantenimiento, producción, operaciones y cumplimiento. Cada área aporta información crítica que debe consolidarse de forma coherente y trazable. Esta integración reduce errores manuales, agiliza aprobaciones y crea una visión única del activo en toda la organización.

Procesos documentados y estandarizados

Los flujos de alta, traslado, mantenimiento y baja requieren políticas claras y procedimientos formales. La documentación adecuada permite rastreabilidad y proporciona evidencia sólida para auditorías. Sin estandarización, la gestión se vuelve reactiva, fragmentada y altamente propensa a fallas.

LA GESTIÓN ESTRATÉGICA DE ACTIVOS FIJOS EN COSTA RICA

Tecnología especializada para control y trazabilidad

Las herramientas manuales como Excel, aunque comunes, no ofrecen seguridad, trazabilidad ni control suficiente cuando los activos crecen en número o complejidad. Un software especializado permite automatizar depreciaciones, registrar movimientos, controlar activos exonerados, realizar inventarios con QR/NFC y mantener un historial completo del ciclo de vida.

Cumplimiento normativo dual (contable y fiscal)

Costa Rica exige coherencia entre las NIIF y la normativa tributaria. Esto obliga a las empresas a manejar vida útil, tasa, método de depreciación, valor residual y deterioros con criterios sólidos y documentados. La falta de cumplimiento puede resultar en ajustes significativos y sanciones.

Transparencia operativa y financiera

Una gestión moderna permite un entendimiento claro del patrimonio, facilita la planificación de inversiones, soporta análisis de reemplazo vs mantenimiento y genera confianza en entes internos y externos. La transparencia también es un elemento central en la madurez de la gobernanza corporativa.

En síntesis, gestionar activos hoy implica combinar disciplina técnica, marcos regulatorios, herramientas tecnológicas y coordinación transversal. Quienes adopten este enfoque no solo cumplen la normativa: protegen su patrimonio, optimizan recursos y fortalecen su competitividad en un entorno empresarial cada vez más exigente.

CLASIFICACIÓN Y REGISTRO: EL FUNDAMENTO DEL CONTROL PATRIMONIAL

3

- La clasificación correcta evita depreciaciones indebidas, distorsiones en los estados financieros y ajustes fiscales.
- El registro inicial determina la trazabilidad, el control operativo y la consistencia contable del activo durante toda su vida útil.
- La mayoría de los errores se generan en las etapas de compra, activación y documentación inicial, lo cual provoca impactos acumulativos y difíciles de corregir posteriormente.

La correcta clasificación y registro de los activos constituyen la base sobre la cual se construye todo el sistema de control patrimonial. Un error en esta etapa inicial, por pequeño que parezca, tiende a replicarse y crecer con el tiempo, afectando depreciaciones, conciliaciones, inventarios físicos, auditorías y reportes regulatorios. Por ello, es fundamental establecer procesos rigurosos desde el momento en que un bien es adquirido o recibido.

En la práctica, muchas inconsistencias surgen en los pasos iniciales del ciclo de compra porque los departamentos involucrados (compras, almacén, TI, mantenimiento, finanzas) operan con catálogos distintos o criterios no estandarizados. Por ejemplo, un mismo equipo puede ser registrado como herramienta, equipo de cómputo o componente de maquinaria según quién lo reciba, generando confusión contable y fiscal. Este tipo de desalineación afecta no solo la depreciación correcta, sino también el control interno, la trazabilidad y, en el caso de empresas en Zona Franca, la relación del activo con su respectiva documentación aduanera.

Para garantizar un registro robusto, la información mínima requerida debe incluir:

- Costo de adquisición.
- Número de serie.

CLASIFICACIÓN Y REGISTRO: EL FUNDAMENTO DEL CONTROL PATRIMONIAL

- Descripción técnica detallada.
- Ubicación física exacta.
- Responsable asignado.
- Vida útil estimada.
- Documentación asociada.

Cuando esta información no se documenta correctamente desde el inicio, la empresa enfrenta una serie de dificultades que tienden a amplificarse:

- Depreciaciones incorrectas durante años.
- Activos omitidos en los estados financieros o inflados en la contabilidad.
- Dificultad para realizar inventarios físicos confiables.
- Imposibilidad de demostrar la existencia o legalidad de activos exonerados ante PROCOMER.
- Conciliaciones complejas durante auditorías externas o internas.
- Riesgos fiscales ante Hacienda, al utilizar vidas útiles o métodos de depreciación incorrectos.

Las auditorías suelen identificar estos problemas de manera tardía, cuando ya se han acumulado varios años de inconsistencias. La corrección implica revalorizar, reclasificar, ajustar depreciaciones, reconstruir documentación o, en el caso de la Zona Franca, gestionar procesos de regularización ante PROCOMER y la autoridad aduanera.

Por esta serie de factores, la clasificación y el registro inicial son la columna vertebral del sistema patrimonial. Constituyen no solo un requisito operativo, sino una decisión estratégica que determina la precisión financiera, la eficiencia administrativa y el cumplimiento normativo en toda la vida útil del activo. Un proceso disciplinado en esta etapa permite evitar correcciones costosas, proteger el patrimonio empresarial y facilitar auditorías sin hallazgos.

DEPRECIACIÓN NORMATIVA Y NIIF: 4 EL ROL DUAL DEL CUMPLIMIENTO

- En Costa Rica, la depreciación debe alinearse simultáneamente con los criterios del Marco Tributario y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Las tasas fiscales establecidas por el Ministerio de Hacienda no siempre reflejan la vida útil económica real del activo bajo NIIF.
- Las empresas deben documentar políticas claras de depreciación para evitar inconsistencias en auditorías, sanciones fiscales y distorsiones financieras.

La depreciación representa mucho más que un cálculo periódico: es un mecanismo crítico para reflejar adecuadamente la disminución del valor de un activo a lo largo del tiempo y para cumplir con las obligaciones financieras y fiscales de la empresa. En Costa Rica, este proceso se vuelve especialmente relevante debido a la necesidad de cumplir simultáneamente con dos marcos normativos que, aunque complementarios, responden a objetivos distintos:

1. **Normativa tributaria**, cuyo propósito principal es regular la deducción aceptable de gastos para efectos del impuesto sobre la renta.
2. **Normas NIIF**, orientadas a representar la sustancia económica y el valor razonable del activo en los estados financieros.

Esta dualidad obliga a las compañías a adoptar un enfoque disciplinado y documentado para garantizar coherencia y transparencia.

Normativa Tributaria: Tasas Máximas y Métodos Permitidos

El Ministerio de Hacienda establece tasas anuales máximas de depreciación para cada tipo de activo, así como los métodos permitidos, principalmente:

- **Línea recta** (el más utilizado).
- **Suma de dígitos** (para ciertos activos).

DEPRECIACIÓN NORMATIVA Y NIIF: EL ROL DUAL DEL CUMPLIMIENTO

Estas tasas fiscales buscan uniformidad y control tributario, pero no necesariamente coinciden con la vida útil económica del activo. Por ejemplo:

- Un equipo tecnológico puede requerir una vida útil más corta que la establecida por Hacienda.
- Una maquinaria industrial puede tener un uso intensivo que acelere su desgaste real.

La aplicación incorrecta de la tasa fiscal genera riesgos directos en fiscalizaciones: ajustes por deducción indebida, diferencias temporales no registradas, o incluso sanciones por mala interpretación de la normativa.

NIIF: Enfoque Basado en Realidad Económica

Bajo NIIF, la empresa debe determinar la vida útil real del activo considerando:

- Frecuencia de uso
- Condiciones operativas
- Obsolescencia tecnológica
- Políticas de mantenimiento
- Componentización (vida útil diferente para piezas clave)
- Cambios significativos en patrones de uso

A diferencia del marco fiscal, NIIF no fija tasas rígidas. En su lugar, exige:

- Revisiones periódicas de la vida útil
- Reconocimiento de deterioros (impairment) cuando corresponde
- Revaluaciones si la empresa adopta ese modelo
- Ajustes prospectivos cuando cambian las condiciones del activo

Este enfoque aporta mayor transparencia financiera, pero incrementa la responsabilidad de la empresa en cuanto a la documentación que sustenta sus estimaciones.

DEPRECIACIÓN NORMATIVA Y NIIF: EL ROL DUAL DEL CUMPLIMIENTO

La Necesidad de Conciliar Ambos Enfoques

El reto para las organizaciones es consolidar ambas prácticas de forma explícita, documentada y verificable. La falta de conciliación genera:

- **Riesgos fiscales**, por cálculos inconsistentes o tasas mal aplicadas.
- **Ajustes contables**, que afectan resultados, capital y comparabilidad de estados financieros.
- **Distorsiones financieras**, al subvaluar o sobrevaluar activos.
- **Debilidades en auditorías externas**, que observan falta de políticas formales.
- **Problemas en empresas de Zona Franca**, especialmente cuando PROCOMER evalúa la vida útil operativa de activos exonerados.

Una política sólida de depreciación debe definir criterios diferenciales para:

- Estados financieros NIIF
- Declaraciones fiscales
- Equipos exonerados bajo Zona Franca (cuando aplican reglas particulares de control y disposición).

Para Asegurar Cumplimiento y Auditoría Limpia

Una estrategia adecuada de depreciación requiere claridad y evidencia técnica. La empresa debe definir y documentar:

1. **Método de depreciación.**
2. **Vida útil estimada.**
3. **Asumptions o supuestos operativos.**
4. **Valor residual.**
5. **Evidencias y respaldo técnico.**
6. **Políticas diferenciadas fiscal vs NIIF.**

Una estrategia moderna de depreciación no solo busca cumplir la ley, sino reflejar la realidad económica del activo. Las empresas que dominan esta dualidad, logran estados financieros más precisos, minimizan riesgos de sanciones lo cuál fortalece su posición.

TRAZABILIDAD COMPLETA DEL CICLO DE VIDA DEL ACTIVO

5

- La trazabilidad integral permite controlar auditorías, movimientos, depreciaciones, mantenimientos y riesgos operativos.
- Las empresas deben unificar procesos y sistemas desde la solicitud del activo hasta su baja final.
- Cada movimiento debe registrarse con evidencia verificable para garantizar exactitud contable, cumplimiento normativo y transparencia.

El control efectivo de activos fijos no depende únicamente del registro inicial o de los cálculos contables. Las organizaciones con mejores prácticas logran una trazabilidad completa, es decir, una línea histórica **detallada y verificable de todos los eventos que afectan al activo** desde antes de su adquisición hasta el momento de su disposición final.

En Costa Rica, esta trazabilidad es especialmente crítica debido a exigencias de auditoría fiscal, auditorías NIIF, y en el caso de empresas en Zona Franca, auditorías operativas y documentales de **PROCOMER**, que exigen evidencia de ubicaciones, usos, movimientos y bajas.

La Importancia Estratégica de la Trazabilidad del Activo

La trazabilidad funciona como el “hilo conductor” de la integridad patrimonial. Permite:

- Confirmar existencia física y contable.
- Validar depreciaciones y vida útil.
- Corroborar la localización del activo y su responsable.
- Sustentar deducciones fiscales y uso productivo.
- Facilitar auditorías internas, externas, fiscales y de Zona Franca.
- Reducir pérdidas, extravíos y obsolescencia no detectada.

TRAZABILIDAD COMPLETA DEL CICLO DE VIDA DEL ACTIVO

Las empresas sin trazabilidad clara enfrentan ajustes frecuentes en auditorías por:

- Activos en sistema que no existen.
- Movimientos no autorizados.
- Diferencias entre ubicaciones declaradas y reales.
- Bajas no registradas.
- Falta de evidencia documental.

Un Ciclo de Vida Completo y Documentado: De la Compra a la Disposición

Una trazabilidad robusta abarca cada etapa del proceso, con puntos de control definidos, responsables asignados y evidencia respaldatoria. El ciclo se estructura de la siguiente manera:

1. Solicitud y Aprobación

La trazabilidad debe comenzar desde el momento en que nace la necesidad. Esto puede incluir solicitud formal y aprobación presupuestaria.

2. Compra

En esta etapa se registran cotizaciones, órdenes de compra, facturas comerciales o documentación aduanera en caso de aplicar.

3. Ingreso a Inventario

Cuando el activo llega a la empresa, se deben establecer controles de ingreso, tales como: Verificación física y técnica, y además, el registro en el sistema de activos o auxiliar contable.

4. Asignación

Cada activo debe asignarse a una ubicación y esta debe ser documentada.

TRAZABILIDAD COMPLETA DEL CICLO DE VIDA DEL ACTIVO

5. Mantenimiento Preventivo y Correctivo

Un activo sin trazabilidad de mantenimiento pierde valor y aumenta riesgo operativo.

6. Vida Útil y Depreciación

La trazabilidad contable del activo debe incluir su método de depreciación, y cambios en vida útil por ajustes requeridos.

7. Revaluaciones o Deterioros

En empresas bajo NIIF completas, la trazabilidad debe incluir:

- Informes técnicos de revaluación.
- Determinación del valor razonable.

8. Baja y Disposición Final

La trazabilidad se completa cuando el activo ya no forma parte del patrimonio. La baja debe incluir:

- Motivo (venta, donación, obsolescencia, destrucción, robo).
- Aprobación de dirección.
- Evidencia documental y fotográfica.

La trazabilidad del ciclo de vida del activo es el eje central del control patrimonial moderno. Las organizaciones que desarrollan procesos unificados, basados en documentación verificable y apoyados por tecnología, logran reducir riesgos, mejorar auditorías, aumentar la eficiencia operativa y proteger su patrimonio.

Una trazabilidad completa no solo refleja orden, sino madurez de control interno y solidez financiera.

INVENTARIOS FÍSICOS Y AUDITORÍAS: EL PUNTO CRÍTICO DEL CONTROL

6

- La conciliación físico-contable no es opcional: es un requisito fundamental para la exactitud de estados financieros, cumplimiento fiscal y cumplimiento operativo en Zona Franca.
- Los inventarios físicos reducen pérdidas, detectan anomalías y disminuyen riesgos de fraude o uso indebido de activos.
- Las auditorías –fiscales, contables, internas y de PROCOMER– detectan rápidamente activos que existen “en sistema” pero no físicamente.

El inventario físico representa uno de los pilares más sensibles del control patrimonial. A pesar de su importancia, muchas organizaciones lo realizan de manera esporádica, incompleta o sin metodología estandarizada, lo que conlleva inconsistencias entre la realidad física y la información contable. En Costa Rica, la relevancia se potencia debido a la doble necesidad de cumplir con normas tributarias y, en el caso de empresas en Zona Franca, con los procesos de verificación operativa solicitados por **PROCOMER**.

La Conciliación Físico-Contable: Un Requisito Innegociable

La conciliación entre el inventario físico y el registro contable es hoy uno de los puntos más revisados en auditorías debido a su impacto directo en:

- La integridad de los estados financieros
- La correcta depreciación de activos
- La trazabilidad operativa
- La correcta determinación del impuesto sobre la renta

Los auditores verifican la existencia del activo, su condición, ubicación real y la coherencia con la información reportada.

Cualquier diferencia no explicada se considera una debilidad de control interno.

INVENTARIOS FÍSICOS Y AUDITORÍAS: EL PUNTO CRÍTICO DEL CONTROL

¿Por Qué los Inventarios Reducen Pérdidas y Riesgos?

El inventario físico es la forma más efectiva de proteger el patrimonio empresarial. Permite:

- **Detectar pérdidas, extravíos y robos**, especialmente en plantas, almacenes o centros logísticos.
- **Identificar activos obsoletos o deteriorados**, que requieren ajuste de vida útil o reconocimiento de deterioro (impairment).
- **Corroborar el cumplimiento fiscal**, especialmente en activos sujetos a depreciación acelerada o exoneraciones.
- **Evitar el uso indebido de activos**, como reasignaciones no autorizadas, uso personal o traslado fuera de planta.

En empresas con cientos o miles de activos, incluso pequeñas desviaciones pueden traducirse en pérdidas financieras significativas.

Inventarios Físicos y Auditorías de PROCOMER

Para las empresas operando bajo el Régimen de Zona Franca, los inventarios físicos son aún más relevantes. PROCOMER exige evidencia sobre:

- Uso productivo de activos exonerados
- Ubicación exacta dentro de áreas autorizadas
- Movimientos entre bodegas, plantas o centros productivos
- Bajas o salidas con documentación verificable
- Listas actualizadas y conciliadas durante auditorías

Inconsistencias podrían generar: amonestaciones, requerimientos formales de ajuste, potenciales exposiciones tributarias o pérdida de beneficios del régimen en casos graves.

INVENTARIOS FÍSICOS Y AUDITORÍAS: EL PUNTO CRÍTICO DEL CONTROL

¿Qué Debe Validarse en un Inventario Físico Completo?

Un inventario físico profesional debe contemplar:

1. Existencia del activo.
2. Estado y condición.
3. Ubicación exacta.
4. Responsable.
5. Identificación física.
6. Coincidencia con el sistema.
7. Evidencia fotográfica y documental.

Cada una de estas validaciones fortalece la gobernanza del activo y prepara a la empresa para cualquier revisión externa.

Beneficios Directos de un Inventario Físico Completo

Un inventario bien ejecutado permite:

- Reducir pérdidas por extravío, hurto o mala gestión.
- Detectar activos no registrados, especialmente equipos adquiridos por mantenimiento o compras emergentes.
- Corregir depreciaciones basadas en vida útil o estado real del activo.
- Prepararse para auditorías fiscales, contables o de Zona Franca con respaldo documental sólido.
- Actualizar responsables y ubicaciones, mejorando la trazabilidad general del ciclo de vida.
- Validar la necesidad de reposiciones o planes de inversión.

El inventario físico es el momento de la verdad para la gestión de activos fijos. Las organizaciones que realizan inventarios periódicos, soportados con procesos estandarizados, evidencia y tecnología, logran reducir riesgos, mejorar sus estados financieros y garantizar auditorías sin hallazgos significativos. En un entorno regulado como el costarricense, esta disciplina no es solo una buena práctica: es una obligación estratégica.

RÉGIMEN DE ZONA FRANCA: REQUISITOS Y EXPECTATIVAS DE PROCOMER.

7

- PROCOMER requiere un nivel de trazabilidad superior para todos los activos exonerados debido al beneficio fiscal asociado.
- Todo traslado, baja, destrucción o salida del régimen debe tramitarse y documentarse con autorizaciones previas.
- Los registros contables, inventarios operativos y documentación aduanera (DUAs) deben conciliarse permanentemente para evitar observaciones.

El Régimen de Zona Franca en Costa Rica ofrece beneficios fiscales significativos, incluida la exoneración de impuestos de importación, ventas y renta, pero exige un nivel de control patrimonial más estricto que el de las empresas fuera del régimen. **PROCOMER**, como ente regulador, realiza evaluaciones sistemáticas orientadas a garantizar el uso correcto, la existencia física y la trazabilidad integral de los bienes exonerados.

Debido a ello, las empresas deben implementar controles robustos y procesos estandarizados que aseguren la integridad de la información y la correcta utilización de todos los activos sujetos a beneficio fiscal.

Requisitos Fundamentales Establecidos por PROCOMER

Para cumplir adecuadamente, las organizaciones deben atender los siguientes pilares de control:

1. Conciliación entre Activos - DUAs - Facturas

La información del activo debe coincidir entre:

- La factura comercial.
- La Declaración Única Aduanera (DUA).
- Los registros del sistema de activos.
- Los inventarios físicos.

RÉGIMEN DE ZONA FRANCA: REQUISITOS Y EXPECTATIVAS DE PROCOMER.

2. Uso del Activo en Actividades Autorizadas

Los activos exonerados deben utilizarse exclusivamente en actividades relacionadas con:

- El proceso productivo aprobado.
- El área geográfica autorizada.
- La finalidad económica declarada.

El uso personal, uso fuera del proceso productivo o asignaciones no autorizadas constituyen infracciones que pueden ocasionar sanciones severas.

3. Control Documental de Traslados Internos y Externos

PROCOMER exige trazabilidad documentada para cualquier movimiento del activo, especialmente cuando involucra:

- Cambios de planta, bodega o centro productivo.
- Movimientos hacia zonas no autorizadas.
- Envíos a reparación externa.
- Traslados temporales a proveedores o aliados estratégicos.

4. Autorizaciones para Destrucción, Donación o Venta

Uno de los puntos más delicados para PROCOMER es la salida definitiva del activo del régimen. Antes de realizar cualquier baja, la empresa debe gestionar la autorización correspondiente:

- Destrucción controlada.
- Donación.
- Venta dentro o fuera del régimen.
- Exportación definitiva.

RÉGIMEN DE ZONA FRANCA: REQUISITOS Y EXPECTATIVAS DE PROCOMER.

5. Auditorías Periódicas de Existencia y Uso Correcto

Las auditorías de PROCOMER se centran principalmente en:

- Existencia física de activos exonerados.
- Coherencia entre inventario físico y sistema.
- Ubicación dentro de áreas autorizadas.
- Evidencia del uso productivo.
- Trazabilidad desde ingreso hasta posible baja.
- Correcta conciliación aduanera.

Errores Comunes Detectados en Empresas de Zona Franca

PROCOMER ha identificado patrones recurrentes de incumplimiento, entre ellos:

1. Activos exonerados sin número de serie

- Activos que ingresaron bajo partidas múltiples o sin identificación adecuada, dificultando su trazabilidad.

2. Movimientos entre plantas o bodegas sin autorización

- Traslados ejecutados de forma operativa pero sin evidencia formal, lo que constituye una falta de control interno.

3. Falta de evidencia de uso operativo

- Equipos exonerados que no muestran registro de uso, mantenimientos o actividad productiva reciente.

4. Inventarios sin conciliación con DUAs

- Registros internos que no coinciden con la documentación aduanera.

5. Bajas ejecutadas sin autorización previa

- Donaciones o destrucciones realizadas sin gestión formal ante PROCOMER.

Cada uno de estos errores genera riesgos de sanciones y, en casos graves, exposición tributaria retroactiva. Operar bajo el Régimen de Zona Franca implica una responsabilidad operativa y documental superior, se espera trazabilidad exhaustiva, evidencia verificable y controles formales en cada etapa del ciclo de vida del activo.

EL ROL DEL SOFTWARE EMPRESARIAL 8

EN LA GESTIÓN MODERNA DE ACTIVOS FIJOS

- Los sistemas manuales o basados en Excel son insuficientes para mantener controles robustos, escalables y auditables.
- Las plataformas de gestión de activos permiten automatización, trazabilidad completa, consolidación documental y auditorías con menos hallazgos.
- La integración con ERP y sistemas aduaneros o de Zona Franca es hoy un diferenciador estratégico para asegurar cumplimiento y eficiencia.

La gestión moderna de activos fijos exige precisión, velocidad, trazabilidad y control multidepartamental. Operar con hojas de cálculo o sistemas dispersos genera un volumen de errores que se amplifica con el crecimiento organizacional: activos duplicados, depreciaciones incorrectas, movimientos sin evidencia, bajas omitidas y registros incompletos. En un entorno regulado como el costarricense, con auditorías internas, fiscales, NIIF y de PROCOMER, la falta de un sistema especializado expone a las compañías a riesgos significativos.

Las organizaciones líderes han migrado hacia **software empresarial especializado**, capaz de integrar información contable, aduanera, operativa y documental en una sola plataforma. Este cambio no solo optimiza procesos: transforma la gobernanza del activo y reduce sustancialmente el riesgo de incumplimiento.

Limitaciones de Excel y Sistemas Manuales

Aunque Excel puede funcionar en empresas pequeñas, se convierte en una debilidad crítica cuando aumenta el número de activos o se requiere trazabilidad avanzada. Entre los problemas más comunes están:

- Archivos duplicados y versiones conflictivas.
- Fórmulas dañadas o manipulaciones involuntarias.
- Falta de control de permisos y seguridad.
- Imposibilidad de controlar flujos de aprobación.

EL ROL DEL SOFTWARE EMPRESARIAL EN LA GESTIÓN MODERNA DE ACTIVOS FIJOS

- Ausencia de bitácora de auditoría (quién cambió qué y cuándo).
- Falta de integración con ERP, contabilidad o aduanas.
- Baja capacidad para documentar evidencia fotográfica.

Estas limitaciones generan inconsistencias que se reflejan directamente en auditorías contables, fiscales y de Zona Franca.

Beneficios del Software Empresarial Especializado

Un sistema moderno de gestión de activos fijos ofrece un conjunto de funcionalidades diseñadas específicamente para garantizar exactitud, eficiencia y cumplimiento regulatorio. Entre las capacidades clave destacan:

1. Control Multi-Sede y Multi-Ubicación

- Permite administrar activos distribuidos en diferentes plantas o centros productivos. Esto es esencial para empresas en Zona Franca con múltiples naves o áreas autorizadas bajo PROCOMER.

2. Gestión de Activos Exonerados

- Los sistemas avanzados permiten asociar cada activo a su DUA, factura y número de serie, registrar condición y movimientos. La trazabilidad documental se vuelve automática y a prueba de auditorías.

3. Inventarios con Códigos QR, NFC o RFID

- El software permite ejecutar inventarios físicos eficientes mediante: Lectura rápida, confirmación de existencia y fotografías. Esto reduce drásticamente errores humanos y acelera el proceso de conciliación físico-contable.

EL ROL DEL SOFTWARE EMPRESARIAL EN LA GESTIÓN MODERNA DE ACTIVOS FIJOS

4. Depreciación Automática

El sistema permite calcular la depreciación NIIF basada en vida útil real del Activo Fijo, permitiendo así eliminar errores manuales y garantizar cumplimiento dual.

5. Auditoría Interna y Log de Movimientos

Cada acción realizada queda registrada en un log que detalla información como: Usuario, Fecha, Hora y Acciones realizadas. El cuál es un componente crítico para auditorías externas, NIIF y PROCOMER.

Impacto Medible: Reducción de Hallazgos en Auditorías

Los estudios internos de consultoras y empresas usuarias muestran que la adopción de software especializado reduce:

- **Hasta 80%** las inconsistencias detectadas en auditorías contables.
- **Hasta 60%** los tiempos de inventarios físicos.
- **Hasta 70%** el riesgo de errores fiscales en depreciación.
- **Hasta 90%** la pérdida de evidencia documental para PROCOMER.

El software empresarial es el eje de la gestión moderna de activos fijos. Su capacidad para integrar procesos, consolidar evidencia, automatizar cálculos y generar trazabilidad completa convierte la gestión patrimonial en un proceso transparente, auditable y eficiente.

En un entorno regulado y dinámico como el costarricense, las empresas que invierten en tecnología especializada no solo mejoran controles: **blindan su operación frente a riesgos fiscales, contables y operativos.**

PRÁCTICAS RECOMENDADAS PARA LA GOBERNANZA DE ACTIVOS

9

- La gobernanza es el elemento que garantiza la sostenibilidad, continuidad y confiabilidad del sistema de gestión de activos.
- Las políticas internas y los procedimientos documentados son obligatorios para auditorías financieras, fiscales, internas y de PROCOMER.
- La gobernanza debe alinearse simultáneamente con NIIF, la normativa tributaria de Hacienda y, para empresas en Zona Franca, los lineamientos específicos de PROCOMER y Aduanas.

La gobernanza de activos fijos constituye el marco institucional que define cómo una empresa administra, controla, valora, protege y documenta su patrimonio físico. No se trata únicamente de procedimientos operativos: es un sistema formal que establece responsabilidades, estándares, reglas de decisión y flujos de aprobación. Sin una estructura de gobernanza sólida, incluso los mejores sistemas tecnológicos o procesos de inventario pierden efectividad.

Una gobernanza adecuada crea coherencia entre los diferentes actores involucrados, Finanzas, Contabilidad, Compras, TI, Mantenimiento, Operaciones, Logística, Auditoría Interna, y establece un lenguaje común que facilita la trazabilidad y minimiza los riesgos de errores o incumplimientos.

Elementos Clave de una Gobernanza Efectiva

A continuación, se detallan las políticas y procedimientos esenciales que toda organización debe implementar para una administración sólida y auditable de sus activos:

1. Política de Capitalización

Define los criterios para determinar qué bienes deben registrarse como activo fijo y cuáles deben reconocerse como gasto. Incluye:

- Umbrales monetarios de capitalización
- Clasificación por tipo de activo

PRÁCTICAS RECOMENDADAS PARA LA GOBERNANZA DE ACTIVOS

- Alcance para componentes y mejoras significativas.
- Lineamientos para activos en construcción.

Esta política evita la capitalización indebida o la exclusión incorrecta de bienes que afectan el balance y la depreciación.

2. Política de Depreciación

Establece los parámetros técnicos y metodológicos para calcular la depreciación, tanto normativa como NIIF:

- Métodos aceptados (lineal, unidades de producción, etc.).
- Vidas útiles por categoría de activo.
- Valor residual estimado.
- Procedimientos para revisiones periódicas de vidas útiles.
- Directrices sobre diferencias entre NIIF y fiscal.

3. Política de Bajas

Define las condiciones bajo las cuales un activo puede ser dado de baja, documentando:

- Causales aceptadas (obsolescencia, pérdida, deterioro, reemplazo).
- Responsables de evaluación técnica.
- Evidencia fotográfica.
- Flujo de aprobación.
- Procesos contables asociados.

4. Procedimiento de Inventarios Físicos

En este documento usualmente se detalla información tal como:

- Frecuencia de inventarios.
- Metodología de conteo.
- Responsables por área.
- Uso de QR/NFC/RFID.

PRÁCTICAS RECOMENDADAS PARA LA GOBERNANZA DE ACTIVOS

5. Procedimiento de Auditoría Interna de Activos

Este procedimiento sirve como mecanismo preventivo antes de auditorías externas, fiscales o de PROCOMER. Además, define la forma en que la organización validará el cumplimiento de políticas, incluyendo:

- Pruebas de existencia.
- Revisión de depreciaciones.
- Validación de documentación.

6. Política de Uso y Resguardo

Orienta al personal sobre las responsabilidades en la protección de los activos:

- Custodios asignados.
- Reglas de traslado entre áreas.
- Restricciones de uso.

7. Política de Mantenimiento

Aplicable principalmente a maquinaria, equipo técnico y activos productivos. Incluye:

- Planes preventivos y correctivos.
- Frecuencia de intervenciones.
- Registro de reparaciones.

Beneficios de una Gobernanza Sólida

Una gobernanza madura transforma la gestión de activos en un proceso sostenible, estandarizado y estratégico. Además, permite implementar y mantener políticas claras genera beneficios tangibles:

- Mayor seguridad y transparencia en la gestión del patrimonio.
- Auditorías sin hallazgos o con observaciones menores.
- Reducción de riesgos fiscales y regulatorios.
- Uniformidad en criterios operativos, contables y técnicos.
- Trazabilidad garantizada en todo el ciclo de vida del activo.
- Integración y coherencia entre departamentos.

La gestión estratégica de activos fijos se ha convertido en un factor determinante para la eficiencia operativa, la transparencia financiera y el cumplimiento normativo en Costa Rica. Las empresas deben adoptar un enfoque integral que abarque desde la clasificación y registro inicial hasta la trazabilidad completa del ciclo de vida del activo, su depreciación bajo marcos normativos duales, el mantenimiento adecuado y la documentación exhaustiva para auditorías.

En el contexto del Régimen de Zona Franca, el estándar de control es aún más exigente, pues PROCOMER requiere trazabilidad completa, evidencia documental y cumplimiento estricto de procesos aduaneros y regulatorios. La gestión adecuada de activos exonerados no solo protege los beneficios del régimen, sino que también minimiza riesgos operativos y financieros.

La implementación de software especializado, la estandarización de políticas internas, la disciplina en inventarios físicos y la adopción de indicadores estratégicos permiten a las organizaciones alcanzar niveles superiores de control y eficiencia. En un entorno de creciente escrutinio regulatorio y competencia global, una gestión robusta de activos fijos no es simplemente buena práctica: es una ventaja competitiva, un mecanismo de protección del patrimonio y un fundamento esencial para la gobernanza corporativa moderna.

Promotora del Comercio Exterior de Costa Rica (PROCOMER). (2024). Manual de auditorías para las empresas del Régimen de Zonas Francas – Edición 2025 (PRO-NOR-024). <https://procomer.com/wp-content/uploads/2025/03/Manual-de-auditorias-para-las-empresas-del-Regimen-de-Zonas-Francas-edicion-2025.pdf>

Promotora del Comercio Exterior de Costa Rica (PROCOMER). (2025). Manual de procedimientos del Régimen de Zona Franca. [Promotora del Comercio Exterior de Costa Rica \(PROCOMER\). \(2025\). Manual de Procedimientos del Régimen de Zona Franca.](#)

Costa Rica, Ministerio de Comercio Exterior & Ministerio de Hacienda. (2008). Reglamento a la Ley de Régimen de Zonas Francas (Decreto Ejecutivo N.º 34739-COMEX-H). [Reglamento a la Ley de Régimen de Zonas Francas \(Nº 34739-COMEX-H\).](#)

Noviembre, 2025
Copyright © 2025 Quarzein Technologies
Gestión de Activos Fijos
www.quarzein.com