

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA, MANAGUA
UNAN-MANAGUA**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS**



**SEMINARIO DE GRADUACIÓN PARA OBTENER TÍTULO DE:
CONTADURIA PÚBLICA Y FINANZAS**

TEMA:

CONTABILIDAD FINANCIERA.

SUB-TEMA:

**TRATAMIENTO CONTABLE DE LA SECCIÓN 16 DE LAS NIIF PARA PYME'S –
PROPIEDADES DE INVERSIÓN, APLICADO EN LA EMPRESA TECA, S.A. EN EL
PERIODO FINALIZADO EN DICIEMBRE DEL 2019.**

AUTOR:

BR. RUBÉN ANTONIO CÁRDENAS.

BR. HÉCTOR ENMANUEL DÁVILA COREA.

TUTOR:

MSC. GISELLE ISABEL VELÁSQUEZ LÓPEZ

MANAGUA, NICARAGUA

FEBRERO 2021

i. Dedicatoria

Este escrito está dedicado a todos y cada uno de los docentes de la UNAN-Managua, los cuales son una pieza clave en el desarrollo del país, gracias a que con su dedicación y profesionalismo logran transmitir el conocimiento a las nuevas generaciones de líderes y profesionales de Nicaragua.

Al mismo tiempo está dedicado a nuestros compañeros de clases y a todos los estudiantes universitarios que tienen un sueño firme y aspiran a un mejor futuro para el país y para ellos, forjando así las bases del propio éxito y el desarrollo para toda la nación.

Sin olvidar a nuestras madres y a las de todos los estudiantes que día a día hacen su mayor esfuerzo y sacrificio por sus hijos con el propósito de que estos tengan un mejor porvenir, no nos queda más que agradecerles y dedicarles este trabajo.

ii. Agradecimiento

Agradezco ante todo a Dios por haber permitido llegar a estos momentos de mi vida luego de un arduo esfuerzo para poder llevar los estudios universitarios siempre con su fortaleza y bendición a pesar de cualquier circunstancia que se hubiese puesto en el camino.

A los docentes por haber compartido todo su tiempo y parte de su conocimiento para formarnos en el ámbito profesional y siempre inculcando a ser mejores cada día, a superarnos a nosotros mismo.

iii. Valoración del docente (carta aval)

Miembros de la comisión

Sus manos

Por medio de la presente remito a ustedes los juegos de resumen final de modalidad de graduación, Seminario correspondiente al segundo semestre 2020. Como tema general: Contabilidad Financiera y el Subtema: “Analizar Tratamiento Contable de la sección 16 de las Naif Para Pymes – Propiedades de Inversión, aplicado en la empresa Teca, S.A. en el periodo finalizado en Diciembre de 2019”, presentado por los bachilleres: Br. RUBÉN ANTONIO CÁRDENAS, número de carné 16202224; Br. HÉCTOR ENMANUEL DÁVILA COREA, número de carné 16200695 para optar al título de Licenciados en Contaduría Pública y Finanzas.

Este trabajo reúne los requisitos establecidos para resumen final de Seminario que especifica el reglamento de la UNAN Managua,

Esperando la fecha de la defensa final, me suscribo de ustedes miembros de la comisión deseándoles éxitos en sus labores cotidianas.

Dado en la ciudad de Mangua, Nicaragua a los 17 días del mes de Enero del año dos mil veintiuno.

Msc. Giselle Isabel Velásquez López

Tutor.

iv. Resumen

La base del presente documento es la contabilidad financiera enfocada en el tratamiento contable de la sección 16 de las NIIF para las Pymes propiedades de inversión, aplicado en la empresa TECA, S.A, en el periodo finalizado en diciembre 2019 así mismo se abordó temas como las generalidades de la contabilidad desde sus orígenes en la historia y desarrollo en el tiempo, su concepto, el objetivo del uso de la contabilidad y los tipos de contabilidad que se han desarrollados para cubrir necesidades diferentes.

También se investigó sobre el desarrollo de la práctica contable con el paso del tiempo permitió que se empezara a desarrollo criterios unificados de registro y dar paso a los principios contables, los cuales dieron origen a las normas contables que conocemos hoy en día como lo son las NIIF, y como tras su creación y su desarrollo también aumento su importancia siendo parte fundamental en el control de cualquier empresa hoy en día.

Se describió el tratamiento contable de la sección 16 de las NIIF para Pymes desde su reconocimiento inicial, su costo de adquisición, su reconocimiento posterior al valor razonable y la información a revelar de aplicarse esta sección en una entidad, también algunos ejemplos de propiedades de inversión y su diferencia de la propiedad planta y equipo.

Se aplicó operaciones en la empresa TECA, S.A. sobre la contabilización de la sección 16 de las NIIF para Pymes y se desarrollara la contabilización de bienes reconocidos como propiedades de inversión y otros reconocidos como propiedad planta y equipo para poner en práctica los criterios de reconocimiento y contabilización establecidos en esta sección.

La metodología empleada fue bajo el modelo de investigación documental o bibliográfica, ya que se recopiló información a partir de fuentes documentales, tales como libros y documentos de archivo.

Contenido

i.	Dedicatoria.....	i
ii.	Agradecimiento.....	ii
iii.	Valoración del docente (carta aval)	iii
iv.	Resumen.....	iv
I.	Introducción	1
II.	Justificación	3
III.	Objetivos.....	4
3.1	Objetivo general.....	4
3.2	Objetivos específicos	4
IV.	Desarrollo del Subtema.....	5
4.1	Generalidades de Contabilidad Financiera.	5
4.1.1	Historia de la contabilidad financiera	5
4.1.2	Definición de la contabilidad Financiera	6
4.1.3	Objetivos de la contabilidad Financiera.....	6
4.1.4	Tipos de contabilidad.....	9
4.1.5	Características cualitativas de la contabilidad y los estados financieros.	12
4.1.6	Principios contables	13

4.2	Marco Normativo y Legal para el Reconocimiento de la sección 16 de las NIIF para PYMES Propiedades de Inversión.	14
4.2.1	Marco Normativo.....	14
4.2.1.1	Origen y definición de las NIIF para las PYMES.....	14
4.2.1.2	Objetivos y alcance de las NIIF para las PYMES	16
4.2.1.3	Características de las NIIF para PYMES.....	17
4.2.1.4	Las NIIF para las PYMES en Nicaragua.	20
4.3.2	Marco Legal.....	23
4.3.2.1	Ley 822, Ley de Concertación Tributaria.	23
4.3.2.2	Plan De Arbitrio Municipal – Alcaldía de Managua.	29
4.3.2.3	Código de Comercio de Nicaragua	31
4.3	Explicación del tratamiento contable de la Sección 16 de las NIIF para PYMES Propiedades de inversión.....	35
4.3.1	Sección 16 NIIF para PYMES.....	35
4.3.1.1	Medición inicial como propiedades de inversión.	36
4.3.1.2	Mediciones posteriores.	37
4.3.1.3	Información a Revelar.....	39
4.3.1.4	Propiedades de Inversión al costo menos depreciación menos deterioro según la Sección 17 de las NIIF para PIMES por el cambio de Circunstancias.	41

4.3.1.5. Ejemplos de Propiedades de Inversión y diferencias con la Propiedad planta y equipo.....	42
4.4 Aplicación de la Sección 16 de las NIIF para PYMES, propiedades de inversión en la empresa TECA, S.A. en el periodo comprendido entre Enero 2019 a Diciembre 2019.	44
4.4.1 TECA, S.A CARGO LOGISTICS.....	44
4.4.2 Introducción del caso.	45
V. Conclusiones.	62
VI. Bibliografía	64
VII. Anexos.	67

I. Introducción

La contabilidad es una profesión que durante el transcurso del tiempo ha experimentado cambios conforme a las políticas que se utilizan para el registro, medición y análisis de la información financiera, pasando de ser una técnica meramente matemática para el control de los ingresos y egresos en la antigüedad a ser una rama totalmente independiente e indispensable para el funcionamiento y desarrollo de todo ente económico.

El objetivo de este escrito es analizar el tratamiento contable del módulo 16 de las NIIF para las Pymes y su aplicación en una empresa real de Nicaragua.

En el Capítulo I. Introducción, se muestra todos los capítulos del documento y una reseña los contenidos que presentan estos de manera resumida.

El Capítulo II, detalla la Justificación, en la cual se expondrán los motivos por los cuales

En el Capítulo III. Se expone los Objetivos general del trabajo el cual es básicamente el análisis del tratamiento contable de la sección 16 de las NIIF para pymes y su aplicación en la empresa TECA, S.A. Y los objetivos específicos, como lo son las generalidades, su marco legal y normativo, explicación del tratamiento contable y aplicación de la sección 16 de las para PYMES en operaciones de la empresa TECA, S.A., los cuales serán ampliados y estudiados.

Capitulo IV. Desarrollo del subtema expone de manera detallada los cuatro objetivos específicos del trabajo, En el primer acápite de este capítulo se aborda la historia de la contabilidad, Conceptos y definiciones de la misma, los tipos de Contabilidad y características y principios contables. En el segundo punto de este capítulo de describe el marco normativo y el marco legal

de la sección 16 de las NIIF para pymes, en el tercer punto se establece el tratamiento contable de la Sección 16 según las normas, y en el punto número cuatro se desarrolla la aplicación de la sección 16 en la empresa TECA, S.A. sobre las propiedades de inversión y su diferencia con las Propiedad Planta y Equipo.

Capítulo V. En la conclusión se plasmarán los resultados e impresiones obtenidos en el desarrollo del cada uno de los puntos desarrollados en el Capítulo IV del presente documento desde los conocimientos adquiridos en el desarrollo de los primeros puntos hasta el resultado de la aplicación de la sección 16 de las NIIF para Pymes en la empresa TECA, S.A.

Capítulo VI. Bibliografía se presentarán las distintas fuentes bibliográficas con las que se elaboró el trabajo.

Capítulo VII. En los anexos se podrá encontrar tanto el catálogo de cuentas como la tabla de depreciación de activos fijo de los bienes inmuebles de la empresa TECA, S.A.

II. Justificación

Este texto tiene como objetivos definir, aplicar y analizar los principios de contabilidad que se encuentran detallados en las NIIF para las Pymes sección 16 (Propiedades de Inversión), en vista que dicha norma es una de las menos aplicada en la contabilidad de las pymes en Nicaragua, de manera que se tendrá como objetivo ejemplificar su aplicación en la empresa TECA S.A, de modo que dicho documento pueda servir como un aporte a la sociedad y sobre todo a los profesionales que ejercen la contabilidad de las pymes.

Se busca ampliar los conocimientos de la sección 16 de las NIIF para pymes en especial en la sección 16 propiedades de inversión y su diferencia con las propiedades plantas y equipos, para su aplicación en el ámbito nacional a aquellas empresas desean implementar las normas.

Existen contadores que carecen de los conocimientos necesarios para la correcta aplicación de las normas internacionales de información financiera, en el otro extremo se encuentran los profesionales que si tienen las aptitudes necesarias para la aplicación de las NIIF para las Pymes, pero ya sea por renuencia de la gerencia a adoptarlas o por no contar con los medios necesario para su medición fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado deciden no aplicarlas.

III. Objetivos

3.1 Objetivo general

- 3.1.1. Analizar el tratamiento contable de las propiedades de inversión sección 16 de las NIIF para las PYMES aplicada en la empresa TECA SA durante el periodo finalizado en diciembre 2019.

3.2 Objetivos específicos

- 3.2.1 Describir las generalidades de la contabilidad financiera
- 3.2.2 Conocer el marco normativo y legal para el reconocimiento de la sección 16 propiedades de inversión de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYME'S
- 3.2.3 Explicar el tratamiento contable de las propiedades de inversión según su marco normativo y legal de la sección 16 de las NIIF para las PYMES, y su diferencia con la propiedad planta y equipo.
- 3.2.4 Aplicar los procedimientos de reconocimiento y medición de las propiedades de inversión en la empresa TECA, S.A. según la sección 16 de las NIIF para PYMES en el periodo comprendido entre enero a diciembre 2019 y su diferencia con las propiedades planta y equipo.

IV. Desarrollo del Subtema

4.1 Generalidades de Contabilidad Financiera.

4.1.1 Historia de la contabilidad financiera

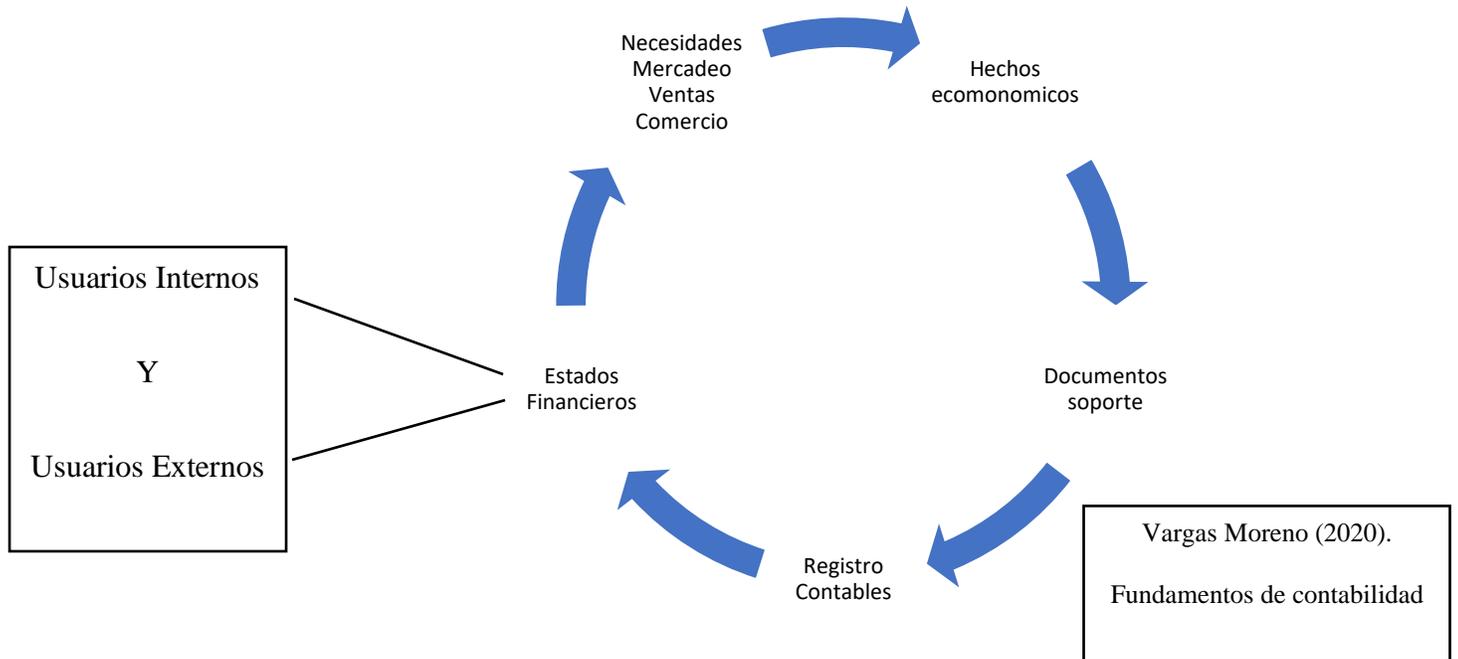
Según Guiza, (2016). Desde la antigüedad con el surgimiento de la agricultura, la ganadería y el comercio se sintió la necesidad de contabilizar las transacciones de estas actividades. Se tiene evidencia de trueques en el templo rojo de Babilonia en los años 5.200 A.C. Las primeras civilizaciones conocían operaciones aritméticas rudimentarias, llegando a crear elementos al comienzo, para contar, sumar, restar, utilizando medios muy elementales al comienzo, para luego utilizar medios y practicas más avanzadas, como la creación de una moneda como instrumento de intercambio. También hay pruebas de que en Babilonia se realizaron registros de ingresos y gastos 3.600 años A.C.

En la edad media con el inicio del imperio Romano año 45 AC, se aprobaron asientos realizados en libros de contabilidad. Fueron los banqueros romanos quienes perfeccionaron las técnicas contables, con el fin de controlar los valores que otorgaban al ejército para sus conquistas territoriales. En Italia durante los siglos VII y VIII, principalmente en Venecia, la actividad contable se convirtió en una actividad de mucho prestigio, Pero no fue hasta el año 1494 que el Monje Francisco de Italia, Lucas Paciolo, a quien se le llama “el padre de la contabilidad” Publico su libro, el concepto de la partida doble, para llevar cuentas de gastos, ingresos, activos, etc.

En el año 1888 en estados unidos, William Burroughs patentó la primera sumadora de teclas en el año 1920 el gobierno, la banca y las bolsas de valores comenzaron a exigir los estados financieros certificados por contadores públicos independientes.

FIGURA N° 1.

Ciclo de la información Financiera en los comercios



4.1.2 Definición de la contabilidad Financiera

Según Noguera. (2011). La contabilidad Financiera es el área de la contabilidad que estudia el ámbito de circulación externo de la entidad y tiene como objetivo fundamental producir sistemática y estructuradamente una serie de estados financieros que proporcionen información útil sobre la situación económico-financiera de la compañía y sobre los resultados obtenidos por la misma en un determinado periodo de tiempo, facilitando a los diversos usuarios de la información financiera la toma de decisiones.

4.1.3 Objetivos de la contabilidad Financiera.

De acuerdo con Vértice, E. (2011). Es tradicional en la doctrina contable considerar la obra “Suma Aritmética, geométrica, proporciones y proporcionalidad” de fray Luca Paccioli en el punto de partida de ciencia contable. En dicha obra, se exponen el método contable que se conoce con el

nombre de partida doble, permaneciendo hasta nuestros días, algunos autores, como Vivenco Masi, consideran que la contabilidad tiene como objeto medir cualitativa y cuantitativamente el patrimonio de las empresas, organizando la financiación y la inversión en la empresa (Teoría patrimonialista). Por otra parte, autores como Gino Zapata, consideran que el objetivo de la contabilidad es medir o determinar el resultado económico de la empresa.

El patrimonio de la empresa

Según Vértice, E. (2011). El patrimonio empresarial es un conjunto de bienes, derechos y obligaciones adscritas a una empresa para un fin determinado.

Nos situaremos en el ambiente económico de una pyme para iniciarnos en el significado de estos conceptos.

Bienes: electrodomésticos, vehículos, muebles, edificio...

Derechos: Créditos pendientes de cobro.

Obligaciones: deudas pendientes de pago

Activos: Son los bienes y derechos, poseídos y controlados por la entidad, los cuales se originaron por sucesos pasados y de los cuales se espera obtener un beneficio económico en el futuro.

Pasivos: Representan las obligaciones presentes de la entidad contraídas por sucesos pasados y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

Patrimonio: La diferencia entre el activo y el pasivo es el valor del patrimonio neto en empresa. Esa masa patrimonial se denomina neto y en el ámbito empresarial representa el valor de los fondos que el empresario ha aportado a la empresa, en forma de aportación inicial (Capital) o en forma de beneficios que no ha retirado de la empresa (Reserva). En pocas palabras el patrimonio neto (de carácter no exigible) representa el valor patrimonial de la empresa.

Patrimonio Neto = Bienes + Derechos - Obligaciones

Los bienes y derechos integran el activo:

Activo: Bienes + Derechos

Las obligaciones (Pasivo exigible) y el patrimonio neto (No exigible) forman el patrimonio neto y pasivo:

Patrimonio neto y pasivo = Pasivo exigible + No exigible (Patrimonio neto)

En cualquier caso, siempre se tiene que cumplir la ecuación:

Total activo = Total Pasivo + Capital

La información contable deseable.

Según Grandes Carci, M. J. (2016). El objetivo de los estados financieros es suministrar información acerca de la situación financiera, actividad y flujos de efectivo de una empresa. Se pretende que tal información sea útil a una amplia gama de usuarios al tomar decisiones económicas. Esta información debe ser útil tanto para los directivos como para personas externas a la organización: inversores, prestamistas, acreedores, clientes, gobierno y público en general. Por lo tanto, una de las características que debe tener dicha información es la de la fiabilidad.

4.1.4 Tipos de contabilidad.

Según Nuño, (2018) La contabilidad es una ciencia muy amplia, cuyo principal objetivo es el de recoger, estructurar y dar sentido a todos los movimientos que se dan en una empresa. Sin embargo, la empresa es un ente realmente amplio, que cuenta con multitud de departamentos y procesos. Por eso, son muchas las clases de contabilidad que existen. Elegir y basarnos en alguna de las variedades de contabilidad dependerá de muchos factores, como son: el origen de los recursos, la actividad de la empresa o el tipo de información que se trabaje.

La contabilidad se divide en diferentes ramas las que a su vez lo hacen en diversos sistemas cuyo objetivo es recopilar y mantener los registros de manera adecuada para que esos datos puedan usarse en varios informes.

Los tipos de contabilidad se utiliza en diferentes áreas y hay múltiples tipos de contabilidad que están presentes.

Los tipos más comunes de contabilidad son:

- 1. Contabilidad financiera
- 2. Contabilidad administrativa
- 3. Contabilidad de gestión
- 4. Contabilidad gubernamental
- 5. Contabilidad tributaria
- 6. Contabilidad de costos.

Contabilidad Financiera.

Según Velásquez, G. S. (2019). Define la contabilidad financiera como aquella que involucra el proceso de agregación, compilación y producción de la información financiera de la empresa, generalmente en forma de estados financieros para ser utilizados por las partes interesadas con el objetivo de la toma de decisiones, este tipo de contabilidad incluye y prepara los diversos estados financieros de la compañía como lo son el estado de situación financiera, estado de pérdidas y ganancias, el estado de flujo de efectivo y el estado de cambio en el patrimonio neto.

Contabilidad Administrativa.

Empleando las palabras de Morales Castro, J. A. (2015). La contabilidad Administrativa es también conocida como contabilidad gerencial, está principalmente orientada a los aspectos administrativos de la empresa, haciendo especial hincapié en que dichos informes serán usados, única y exclusivamente, a nivel interno, no irán más allá.

A través de la contabilidad administrativa los empresarios y contables realizan informes con datos económicos básicos de la compañía para tomar decisiones y realizar comparativas entre diferentes periodos de tiempo.

Contabilidad de gestión

Teniendo en cuenta a Vargas Moreno (2020). “Se podría entender como contabilidad de gestión a aquella información económica destinada a los usuarios internos de la compañía y que se encarga, principalmente, del análisis de los costes de la empresa, ayudando a tomar decisiones de gestión y control empresarial, trata de información y datos desglosados, que se adaptan a la demanda y preferencias de aquéllos que van a leerla.”

Contabilidad Gubernamental.

Como expresa Galindo Alvarado, J. y Guerrero Reyes, J. (2016). La contabilidad Gubernamental es el método que investiga sistemáticamente las operaciones que ejecuta las dependencias y entidades de la administración pública, además proporciona información financiera, presupuestal, programática y económica contable, completa y de manera oportuna para apoyar las decisiones de los funcionarios de las entidades públicas, en sus distintos ámbitos y fases del proceso productivo.

Contabilidad Tributaria.

Citando a Vargas Restrepo, C. M. (2011). La Contabilidad Tributaria se encarga de registrar las transacciones y movimientos fiscales de las empresas de manera detallada y rigurosa para cumplir con múltiples exigencias estatales, las que van desde rutinarias declaraciones mensuales hasta la elaboración reportes profundos del rendimiento financiero anual y se basa en los criterios fiscales establecidos por las leyes de cada país.

Contabilidad de costos

En palabras de Arredondo González, M. M. (2016). La contabilidad de costes es aquella rama de la contabilidad que recopila información relacionada con los costos de la empresa y tiene como principal objetivo registrar, controlar, analizar, distribuir e informar de los costes de producción, distribución, administración y costes financieros. En definitiva, se encarga de controlar y registrar todos los costes en los que incurre una empresa en el desarrollo de su actividad económica, permitiendo la toma de decisiones a nivel interno y optimizando los procesos.

4.1.5 Características cualitativas de la contabilidad y los estados financieros.

De esta manera Ramos Villarreal, G. E. (2002). En su libro “contabilidad práctica”. Define que para que la información facilitada por los estados financieros sea útil deberá cumplir con las siguientes características:

Comprensibilidad. La información ha de ser fácilmente comprensible por los usuarios, asumiendo que éstos tienen un nivel de conocimiento razonable.

Relevancia. La información debe ejercer influencia sobre las decisiones económicas de los usuarios, ayudándoles a evaluar sucesos pasados, presentes o futuros, o bien a confirmar o corregir evaluaciones realizadas anteriormente.

Fiabilidad. La información debe ser fiable para que sea útil, lo cual ocurre cuando es neutral (libre de error material o sesgo), es la imagen fiel de los hechos (las transacciones se han de reflejar de acuerdo con su esencia y realidad económica y no meramente según su forma legal), es prudente (cierto grado de precaución al realizar las estimaciones bajo condiciones de incertidumbre), y es íntegra (completa dentro de los límites de la importancia relativa).

Comparabilidad. La información debe ser comparable en el tiempo y con otras empresas. Por lo tanto, se debe informar de las políticas contables empleadas para la preparación.

4.1.6 Principios contables

A como expresa Martínez, (2016). La contabilidad de la empresa y, en especial, el registro y la valoración de los elementos de las cuentas anuales, se desarrollará aplicando obligatoriamente los principios contables que se indican a continuación:

- **Negocio en marcha:** Se considerará, salvo prueba de lo contrario, que la gestión de la empresa tiene prácticamente una duración ilimitada, por lo que la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su transmisión global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

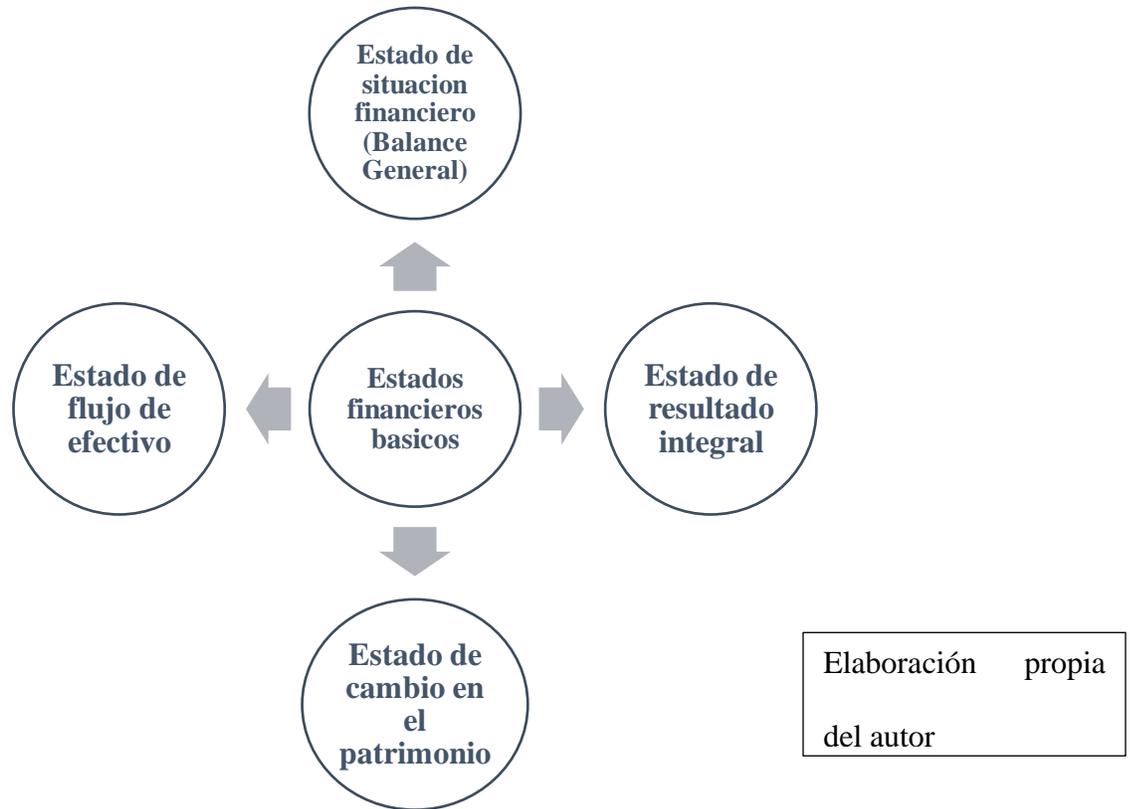
- **Devengo:** La imputación de ingresos y gastos deberá hacerse en función de la de la fecha en que se generen y con independencia del momento en que se produzca el flujo monetario o financiero derivada de ellos.

- **Uniformidad:** Adoptado un criterio dentro de las alternativas que, en su caso, se permitan, deberá mantenerse en el tiempo y aplicarse a todos los elementos de las cuentas anuales que tengan las mismas características en tanto no se alteren los supuestos que motivaron su elección.

- **Prudencia.** Únicamente se contabilizarán los beneficios obtenidos hasta la fecha de cierre del ejercicio. Por el contrario, se deberán tener en cuenta todos los riesgos, con origen en el ejercicio o en otro anterior. Deberán tenerse en cuenta las amortizaciones y deterioros en el valor de los activos, tanto si el ejercicio se salda con beneficio o con pérdidas.

FIGURA N° 2.

Estados financieros básicos.



4.2 Marco Normativo y Legal para el Reconocimiento de la sección 16 de las NIIF para PYMES Propiedades de Inversión.

4.2.1 Marco Normativo

4.2.1.1 Origen y definición de las NIIF para las PYMES

Conforme a Angulo Guiza, U. G. (2018). En 1973 por convenio de organismos profesionales de diferentes países entre ellos: Alemania, Australia, Canadá, Estados Unidos, Francia, Holanda, Japón, México, Reino Unido e Irlanda, nace en los Estados Unidos el IASC (Comité de Normas Internacionales de Contabilidad), el cual es responsable de emitir las normas internacionales de

contabilidad (NIC). El IASC en su propósito de mejorar el entendimiento y correcta aplicación de las Normas, Creó, en enero de 1997, un comité de interpretaciones (SIC); cuya función fue la de proporcionar una guía que sea aplicable con generalidad en los casos donde las NIC eran poco claras.

Es así que en el año 2001 el IASC fue reestructurado y paso a ser el consejo de normas internacionales de contabilidad (IASB, por sus siglas en ingles). Tal reestructuración también ha significado cambios importantes en la normativa, de tal forma que las NIC han pasado a ser NIIF, Poco después de su nacimiento en 2001, el IASB comenzó un proyecto para desarrollar normas contables adecuadas para pequeñas y medianas entidades (PYMES). El consejo establecido un grupo de trabajo de expertos para proporcionar asesoramiento sobre las cuestiones, alternativas y soluciones potenciales.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), Es el órgano encargado de emitir las Normas Internacionales de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES). Las cuales están contenidas en secciones 1 a 35 y los apéndices A y B. Las definiciones de términos en el glosario están en negrita la primera vez que aparecen en cada sección. Las NIIF para las PYMES vienen acompañadas de un prólogo, una tabla de procedimientos, unos fundamentos de las conclusiones y una guía de aplicación que está formada por estados financieros ilustrativos y una tabla que reúne los requerimientos de presentación e información a revelar de la NIIF para las PYMES.

IFRS,(2009). El IASB decidió en septiembre de 2003 estudiar la aplicación de las NIIF a las PYMES, planteándose la posibilidad de establecer requerimientos específicos a esta clase de entidades, ya fuera por la vía de enmendar las diferentes NIIF en vigor, o bien redactando una nueva NIIF que recopilara todas las normas que fueren de aplicación a las mismas. El primer paso

de este proyecto consistió en enviar una encuesta a 40 instituciones nacionales emisoras de normas contables.

El objetivo de dicha encuesta fue conocer la existencia en los diferentes países de posibles mecanismos de exención o simplificación de la presentación de información financiera de las PYMES. Así como para recabar la opinión de estas instituciones sobre la oportunidad de que el IASB desarrollase una norma específica, tanto sobre el contenido informativo a revelar en los estados financieros, como en lo que respecta a posibles criterios de reconocimiento y valoración determinados.

Es así que el IASB desarrolla y emite una norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros con propósito de información general y otros tipos de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas.

4.2.1.2 Objetivos y alcance de las NIIF para las PYMES

Con base en la IFRS,(2009). Las NIIF para las PYMES se basan en las NIIF completas con modificaciones para reflejar las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones costo-beneficio. Las NIIF para las PYMES se organizan por temas, presentándose cada tema en una sección numerada por separado y sus objetivos son:

- a- Desarrollar, en el interés público, un conjunto único de normas de información financiera legalmente exigibles, y globalmente aceptables, comprensibles y de alta calidad basadas en principios claramente articulados. Estas normas deberían requerir información comparable, transparente y de alta calidad en los estados financieros y otra información

financiera que ayude a los inversores, a otros participes en varios mercados de capitales de todo el mundo y a otro usuario de la información financiera a tomar decisiones económicas.

- b- Promover el uso y la aplicación rigurosa de esas normas con el propósito que la información elaborada se comparable con otras empresas del mismo rubro y con periodos pasados de la misma entidad.
- c- Considerar en el cumplimiento de los objetivos asociados con (a) y (b), cuando sea adecuado, las necesidades de un rango de tamaño y tipos de entidades en escenarios económicos diferentes.

4.2.1.3. Características de las NIIF para PYMES.

Según Sánchez, (2015). La NIIF para las PYMES IFRS está conformada por tres grandes documentos:

- La Norma: compuesta por 35 secciones
- Fundamentos de las Conclusiones: documento que explica la motivación para la emisión distinta al estándar pleno
- Estados Financieros Ilustrativos y Lista de Comprobación de Información a Revelar y Presentar: documento que presenta a manera de ejemplo tanto un modelo de estados financieros como una lista de chequeo sobre revelaciones.

De acuerdo con Rodríguez, (2018) Las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas (NIIF para PYMES) son normas internacionales emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) que se aplican a la elaboración de los estados

financieros y otras informaciones financieras pero enfocadas especialmente en Pequeñas y Medianas Empresas.

Las NIIF para PYMES se basan en las NIIF Completas, pero con ajustes y modificaciones para reflejar de una manera más adecuada la información financiera y suplir las necesidades de los usuarios de los estados financieros de PYMES. A continuación, detallaremos las diferentes normas que componen las NIIF para las PYMES, esta divide los temas por secciones.

Las secciones a aplicar son 35 y están detalladas de la siguiente manera:

Módulos	Títulos
Sección 1	Pequeñas y medianas entidades
Sección 2	Conceptos y principios generales
Sección 3	Presentación de los estados financieros
Sección 4	Estado de posición Financiera
Sección 5	Estado de resultado integral y estado de resultado
Sección 6	Estado de cambio en el patrimonio
Sección 7	Estado de flujo de efectivo
Sección 8	Notas a los estados financieros
Sección 9	Estados financieros consolidados y separados
Sección 10	Políticas contables, estimaciones y errores
Sección 11	Instrumentos financieros básicos
Sección 12	Otros instrumentos financieros
Sección 13	Inventarios
Sección 14	Inversiones en asociadas

Sección 15	Inversiones en negocios conjuntos
Sección 16	Propiedades de inversión.
Sección 17	Propiedad planta y equipo
Sección 18	Activos intangibles distintos de la plusvalía
Sección 19	Combinación de negocios y plusvalía
Sección 20	Arrendamientos
Sección 21	Provisiones y contingencias
Sección 22	Pasivo y patrimonio
Sección 23	Ingresos de actividades ordinarias
Sección 24	Subvenciones del gobierno
Sección 25	Costos por prestamos
Sección 26	Pagos basados en acciones
Sección 27	Deterioro del valor de los activos
Sección 28	Beneficio a los empleados
Sección 29	Impuestos a las ganancias
Sección 30	Conversión a moneda extranjera
Sección 31	Hiperinflación
Sección 32	Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa
Sección 33	Información a revelar sobre partes racionadas
Sección 34	Actividades Especiales
Sección 35	Transición a la NIIF para las PYMES

4.2.1.4 Las NIIF para las PYMES en Nicaragua.

Como plantea el CCPN (2013). El 30 de mayo de 2010 el colegio de contadores públicos de Nicaragua (CCPN) emitió un pronunciamiento mediante el cual se aprueba el uso de las NIIF para las PYMES para los estados financieros con cierres en fecha posterior al 1 de julio de 2011, el cual textualmente cita:

Aprobación. La Junta Directiva del Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua, con fundamento en dictamen técnico del Comité de Normas de Contabilidad basado en el estudio de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB) con fecha 9 de julio de 2009, resuelve aprobar dicha norma, para que constituya un marco contable normativo en Nicaragua, aplicable a las entidades que califiquen como tales bajo los criterios que se establecen en el numeral 4 de esta resolución, con base en los fundamentos de la referida Norma.

Entrada en vigencia. La fecha de entrada en vigencia de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), será el 1 de julio de 2011, teniéndose como período de transición el comprendido del 1 de julio de 2010 al 30 de junio de 2011, con referencia a la sección 35 (Transición a la NIIF para las PYMES) de dicha Norma. Los primeros Estados Financieros de acuerdo a la NIIF para las PYMES serán aquellos que cubran los estados financieros por el año terminado el 30 de junio de 2012 o inmediatos posteriores en correspondencia al cierre contable más cercano utilizado por las entidades aplicables.

Adopción anticipada. Se permite la adopción anticipada de la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES), por las

entidades que califiquen como tales conforme a lo expresado en el numeral cinco de este pronunciamiento.

Hasta el 1 de julio 2011 (Fecha de entrada en vigencia efectiva de Norma Internacional de información Financiera para pequeñas y medianas entidades), las entidades que califiquen como tales y que no decidan adoptar anticipadamente la misma, podrán seguir preparando sus estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y Normas de contabilidad financieras vigentes en Nicaragua, teniendo como normas supletorias respecto a los asuntos no abordados por tales principios, a la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades.

Alcance. Para los fines de la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades, se considerara que las siguientes entidades califican como tales:

a. Las que no tienen obligación pública de rendir cuentas. - Una entidad tiene obligación pública de rendir cuentas si: (a) sus instrumentos de deuda o de patrimonio se negocian en un mercado público o están en proceso de emitir estos instrumentos para negociarse en un mercado público (ya sea una bolsa de valores nacional o extranjera, o un mercado fuera de la bolsa de valores, incluyendo mercados locales o regionales), o

(b) una de sus principales actividades es mantener activos en calidad de fiduciaria para un amplio grupo de terceros. Este suele ser el caso de los bancos, las cooperativas de crédito, las compañías de seguros, los intermediarios de bolsa, los fondos de inversión y los bancos de inversión.

Publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos. Son ejemplos de usuarios externos los propietarios que no están implicados en la gestión

del negocio, los acreedores actuales o potenciales y agencias de calificación crediticia, que no requieren les sean presentados estados financieros con propósito específico o a la medida de sus necesidades.

Diferenciación. Es posible que algunas entidades mantengan activos en calidad de fiduciaria para un amplio grupo de terceros porque mantienen y gestionan recursos financieros que les han confiado clientes o miembros que no están implicados en la gestión de la entidad. Sin embargo, si lo hacen por motivos secundarios a la actividad principal (como podría ser el caso, por ejemplo, de las agencias de viajes o inmobiliarias, los colegios, las organizaciones no lucrativas, las cooperativas que requieren el pago de un depósito nominal para la afiliación y los vendedores que reciban el pago con anterioridad a la entrega de artículos o servicios como las compañías que prestan servicios públicos), esto no las convierte en entidades con obligación pública de rendir cuentas, y por ende les aplica la Norma para PYMES.

Inaplicabilidad. Si una entidad que tiene obligación pública de rendir cuentas utiliza esta Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), sus estados financieros no se describirán como en conformidad con la NIIF para las PYMES.

Entidades subsidiarias. No se prohíbe a una subsidiaria cuya controladora utilice las NIIF completas, o que forme parte de un grupo consolidado que utilice las NIIF completas, utilizar la NIIF para las PYMES en sus propios estados financieros si dicha subsidiaria no tiene obligación pública de rendir cuentas por sí misma. Si sus estados financieros se describen como en conformidad con la NIIF para las PYMES, debe cumplir con todas las disposiciones de dicha NIIF.

Ámbito de aplicación. La presente resolución sobre NIIF para PYMES es exclusivamente para los fines de la aplicación del marco contable establecido en la Norma Internacional de

Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades como se identifican en el numeral 4 anterior, y no se relaciona para ningún propósito con lo dispuesto en la Ley No. 645, "Ley de Promoción, Fomento y Desarrollo de la Micro, Pequeña y Mediana Empresa" (LEY MIPYME), publicada en la Gaceta, Diario Oficial No. 28, del 08 de Febrero del año 2008, ni al Decreto No.17-2008, "Reglamento de la Ley de Promoción, Fomento y Desarrollo de las Micro, Pequeña y Mediana Empresa", Aprobado el 04 de Abril del 2008 y Publicado en La Gaceta N° 83 del 05 de Mayo del 2008.

Sujeción a NIIF integrales. Las entidades que no reúnan las características enunciadas en el numeral 4 anterior se sujetarán a lo dispuesto para las entidades obligadas a adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Integrales o completas conforme lo dispuesto en la resolución de la Junta Directiva del Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua de fecha veinticuatro de junio de dos mil nueve.

4.3.2. Marco Legal

4.3.2.1. Ley 822, Ley de Concertación Tributaria.

EL reconocimiento de sus gastos lo realiza conforme a la ley 822 la cual establece en su artículo 39 que son deducibles los costos y gastos causados, generales, necesarios y normales para producir la renta gravable y para conservar su existencia y mantenimiento, siempre que dichos costos y gastos estén registrados y respaldados por sus comprobantes correspondientes.

Según Asamblea Nacional (2012), Entre otros, son deducibles de la renta bruta, los costos y gastos siguientes:

1. Los gastos pagados y los causados durante el año gravable en cualquier negocio o actividad afecta al impuesto;
2. El costo de ventas de los bienes y el costo de prestación de servicios;
3. Los gastos por investigación y desarrollo, siempre que se deriven de unidades creadas para tal efecto;
4. Los sueldos, los salarios, y cualesquiera otras formas de remuneraciones por servicios personales prestados en forma efectiva;
5. Las cotizaciones o aportes de los empleadores a cuenta de la seguridad social de los trabajadores en cualquiera de sus regímenes;
6. Las erogaciones efectuadas para prestar gratuitamente a los trabajadores servicios y beneficios destinados a la superación cultural y al bienestar material de éstos, siempre que, de acuerdo con política de la empresa, sean accesibles a todos los trabajadores en igualdad de condiciones y sean de aplicación general;
7. Los aportes en concepto de primas o cuotas derivadas del aseguramiento colectivo de los trabajadores o del propio titular de la actividad hasta el equivalente a un diez por ciento (10%) de sus sueldos o salarios devengados o percibidos durante el período fiscal;
8. Hasta un diez por ciento (10%) de las utilidades netas antes de este gasto, que se paguen a los trabajadores a título de sobresueldos, bonos y gratificaciones, siempre que de acuerdo con políticas de la empresa, sean accesibles a todos los trabajadores en igualdad de condiciones. Cuando se trate de miembros de sociedades de carácter civil o mercantil, y de los parientes de los socios de estas sociedades o del contribuyente, solo podrá deducirse las cantidades pagadas en concepto de sueldo y sobresueldo;

9. Las indemnizaciones que perciban los trabajadores o sus beneficiarios, contempladas en la Ley No. 185, “Código del Trabajo”, publicado en La Gaceta, Diario Oficial No. 205 del 30 de octubre de 1996, que en el resto de la ley se mencionará como “Código del Trabajo”, convenios colectivos y demás leyes;

10. Los costos por las adecuaciones a los puestos de trabajo y por las adaptaciones al entorno en el sitio de labores en que incurre por el empleador, en el caso de personas con discapacidad;

11. El resultado neto negativo de las diferencias cambiarias originadas en activos y pasivos en moneda extranjera, independientemente de si al cierre del período fiscal son realizadas o no, en su caso. En actividades económicas de compraventa de moneda extranjera, la deducción será por el resultado negativo de las diferencias cambiarias originadas en activos y pasivos en moneda extranjera;

12. Las cuotas de depreciación para compensar el uso, desgaste, deterioro u obsolescencia económica, funcional o tecnológica de los bienes productores de rentas gravadas, propiedad del contribuyente, así como de las mejoras con carácter permanente;

13. Las cuotas de amortización de activos intangibles o gastos diferidos;

14. Los derechos e impuestos que no sean acreditables por operaciones exentas de estos impuestos, en cuyo caso formarán parte de los costos de los bienes o gastos que los originen. En su caso, y cuando corresponda con arreglo a la naturaleza y función del bien o derecho, la deducción se producirá al ritmo de la depreciación o amortización de los bienes o derechos que generaron esos impuestos;

15. Los intereses, comisiones, descuentos y similares, de carácter financiero, incluyendo los de arrendamiento financiero, causados o pagados durante el año gravable a cargo del

contribuyente, sin perjuicio de las limitaciones de deducción de intereses establecidos en el artículo 48 de la presente Ley;

16. Hasta el equivalente a un diez por ciento (10%) de la renta neta calculada antes de este gasto, por transferencias a título gratuito o donaciones, efectuadas a favor de:

a. El Estado, sus instituciones y los municipios;

b. La Cruz Roja Nicaragüense y los Cuerpos de Bomberos;

c. Instituciones de beneficencia y asistencia social, artística, científica, educativa, cultural, religiosa y gremial de profesionales, sindicales y empresariales, a las que se le haya otorgado personalidad jurídica sin fines de lucro;

d. Las personales naturales o jurídicas dedicadas a la investigación, fomento y conservación del ambiente;

e. El Instituto contra el Alcoholismo y Drogadicción, creado mediante Ley No. 370, “Ley Creadora del Instituto contra el Alcoholismo y Drogadicción”, publicada en La Gaceta, Diario Oficial, No. 23 del 1 febrero de 2001;

f. Campañas de recolecta nacional para mitigar daños ocasionados por desastres naturales, siniestros y apoyo a instituciones humanitarias sin fines de lucro.

17. Los impuestos a cargo del contribuyente no indicados en el artículo 43 de esta Ley;

18. Las pérdidas por caducidad, destrucción, merma, rotura, sustracción o apropiación indebida de los elementos invertidos en la producción de la renta gravable, en cuanto no estuvieran cubiertas por seguros o indemnizaciones; ni por cuotas de amortización o depreciación necesarias para renovarlas o sustituirlas;

19. Las pérdidas provenientes de malos créditos, debidamente justificadas. No obstante, el valor de la provisión acumulada de conformidad con los numerales 20 y 21 de este artículo, se aplicará contra estas pérdidas, cuando corresponda;

20. Hasta el dos por ciento (2%) del saldo de las cuentas por cobrar de clientes;

21. El incremento bruto de las provisiones correspondiente a deudores, créditos e inversiones de alto riesgo por pérdidas significativas o irrecuperables en las instituciones financieras de acuerdo a las categorías y porcentajes de provisión establecida en las normas prudenciales de evaluación y clasificación de activos que dicten las entidades supervisoras legalmente constituidas;

22. Los cargos en concepto de gastos de dirección y generales de administración de la casa matriz o empresa relacionada que correspondan proporcionalmente al establecimiento permanente, sin perjuicio de que le sean aplicables las reglas de valoración establecidas en la presente Ley;

23. El pago por canon, conservación, operación de los bienes, primas de seguro, y demás erogaciones incurridas en los contratos de arrendamiento financiero;

24. El autoconsumo de bienes de las empresas que sean utilizados para el proceso productivo o comercial de las mismas; y

25. Las rebajas, bonificaciones y descuentos, que sean utilizados como política comercial para la producción o generación de las rentas gravables.

Art. 45 Sistemas de depreciación y amortización.

Las cuotas de depreciación o amortización a que se refiere los numerales 12 y 13 del artículo 39 de la presente Ley, se aplicarán de la siguiente forma:

1. En la adquisición de activos, se seguirá el método de línea recta aplicado en el número de años de vida útil de dichos activos;

2. En los arrendamientos financieros, los bienes se considerarán activos fijos del arrendador y se aplicará lo dispuesto en el numeral uno del presente artículo. En caso de ejercerse la opción de compra, el costo de adquisición del adquirente se depreciará conforme lo dispuesto al numeral 1 del presente artículo, en correspondencia con el numeral 23 del artículo 39;

3. Cuando se realicen mejoras y adiciones a los activos, el contribuyente deducirá la nueva cuota de depreciación en un plazo correspondiente a la extensión de la vida útil del activo;

4. Para los bienes de los exportadores acogidos a la Ley No. 382, Ley de Admisión Temporal para el Perfeccionamiento Activo y de Facilitación de las Exportaciones”, se permitirá aplicar cuotas de depreciación acelerada de los activos. En caso que no sean identificables los activos empleados y relacionados con la producción de bienes exportables, la cuota de depreciación acelerada corresponderá únicamente al valor del activo que resulte de aplicar la proporción del valor de ingresos por exportación del año gravable entre el total de ingresos. Los contribuyentes deberán llevar un registro autorizado por la Administración Tributaria, detallando las cuotas de depreciación, las que sólo podrán ser variadas por el contribuyente con previa autorización de la Administración Tributaria;

5. Cuando los activos sean sustituidos, antes de llegar a su depreciación total, se deducirá una cantidad igual al saldo por depreciar para completar el valor del bien, o al saldo por amortizar, en su caso;

6. Los activos intangibles se amortizarán en cuotas correspondientes al plazo establecido por la ley de la materia o por el contrato o convenio respectivo; o, en su defecto, en el plazo de uso

productivo del activo. En el caso que los activos intangibles sean de uso permanente, se amortizarán conforme su pago;

7. Los gastos de instalación, organización y pre operativos, serán amortizables en un período de tres años, a partir que la empresa inicie sus operaciones mercantiles; y

8. Las mejoras en propiedades arrendadas se amortizarán durante el plazo del contrato de arrendamiento. En caso de mejoras con inversiones cuantiosas, el plazo de amortización será el de la vida útil estimada de la mejora.

Los contribuyentes que gocen de exención del IR, aplicarán las cuotas de depreciación o amortización por el método de línea recta, conforme lo establece el numeral 1 de este artículo.

4.3.2.2. Plan De Arbitrio Municipal – Alcaldía de Managua.

Según Asamblea Nacional (1991) en su Art.2 Son Impuestos Municipales las prestaciones en dinero que establece con carácter obligatorio el Municipio de Managua a todas aquellas personas naturales o jurídicas, cuya situación coincida con la que señala este Plan de Arbitrios como hecho generador de obligaciones a favor de la hacienda Municipal.

Artículo 3.-Toda persona natural o jurídica que, en la circunscripción del Municipio de Managua, habitual o esporádicamente, se dedique a la venta de Bienes, o a la Actividad Industrial o Profesional, o a la Prestación de otros servicios sean o no profesionales, pagará mensualmente un Impuesto municipal del 2% sobre el monto total de los ingresos Brutos percibidos. Entendiéndose como ingresos Brutos las ventas al contado y/o crédito o cualquier otro ingreso

percibido producto de su actividad. Se excluyen de esta disposición los asalariados y las prestaciones de servicios hospitalarios.

A como se establece en el art.7 del plan de arbitrio de Managua cuando la empresa obtenga sus ingresos en moneda extranjera, estos ingresos se convertirán a Moneda Nacional aplicando la tasa cambiaria del Mercado libre de divisas autorizado por el Banco Central a la fecha en que reciban los ingresos.

Anual mente se realiza el pago de la matrícula tal y como está establecido en los artículos 9 y 10 de que toda persona natural o jurídica que se dedique a la venta de bienes, industrias, o prestaciones de servicios, sean éstos profesionales o no, deberán matricularse anualmente en el período comprendido entre el primero de Diciembre y el treinta y uno de Enero.

Artículo 10.- El valor de la matrícula se calcula aplicando el 2% sobre el promedio mensual de los ingresos brutos, obtenidos por la venta de bienes o prestación de servicios de los tres últimos meses del año anterior o de los meses transcurridos desde la fecha de apertura, si no llegaren a tres.

Si no fuere aplicable el procedimiento de cálculo establecido en el párrafo anterior la matrícula se determinará en base al promedio de los meses en que se obtuvieron ingresos por ventas de bienes o prestaciones de servicios.

Una vez pagado el Impuesto de Matrícula, la Alcaldía extenderá una Constancia de Matrícula que el contribuyente deberá colocar en un lugar visible de su establecimiento o portarla consigo cuando por razón de su actividad no tenga establecimiento.

A como establece el art15 cada vez que se construya o a realicen mejoras, incluyendo las casetas que se construyan para negocio, deberán pagar un impuesto municipal del 1% sobre el valor total de la obra, calculado según presupuesto a precio de mercado. El 50% de este Impuesto

deberá ser enterado al inicio de la construcción y el saldo que puede ser afectado por variaciones de precio se completará al final de la obra.

4.3.2.3. Código de Comercio de Nicaragua

En el Código de Comercio de Nicaragua se establece formalmente bajo las leyes nacionales de la república de Nicaragua y como tal cumple con los requisitos que se establecen en el código del comercio, los cuales son indispensable para la apertura y funcionamiento de comercios en el país, a continuación, se citan los capítulos fundamentales de dicho código:

Según Cámara de Diputados – Managua. (1914), menciona en el Arto. 13.- En la cabecera de cada departamento se llevará un Registro Público de comercio compuesto de cuatro libros independientes.

En el primero se inscribirán los nombres de los comerciantes y las sociedades Mercantiles o industriales.

En el segundo se inscribirán:

a) Las escrituras en que se constituya o disuelva sociedad mercantil o industrial, o en que de cualquier manera se modifiquen dichas escrituras;

b) Los nombramientos de gerentes y liquidadores de dichas compañías;

c) Los contratos sociales y estatutos de sociedades anónimas extranjeras que establezcan sucursales o agencias en Nicaragua, los nombramientos de gerentes o agentes y la inscripción que se hubiere hecho de dichos contratos o documentos en el Tribunal de

Comercio del domicilio de las expresadas compañías;

d) La sentencia que declare la nulidad de un contrato social.

En el tercer libro se inscribirán:

e) Las escrituras en que conste que el cónyuge comerciante administra bienes propios del otro cónyuge;

f) Los documentos justificativos de los haberes del hijo o pupilo que está bajo la potestad del padre o guardador y que ejerce el comercio conforme al inciso 2º del Arto.7;

g) Los poderes que los comerciantes otorguen a sus factores o dependientes para la administración de sus negocios mercantiles y sus revocaciones o sustituciones, y los Poderes Generales y Generalísimo que otorguen y sus revocaciones;

h) Las escrituras de capitulaciones matrimoniales de los cónyuges cuando uno de ellos fuere comerciante y las que de cualquier manera las modifiquen;

En el libro cuarto, se inscribirán:

y) Los títulos de venta o hipoteca de naves y los demás documentos de comercio marítimo cuyo registro exija este Código.

j) Suprimido por Dec. N° 468, "La Gaceta" del 21 de Septiembre de 1946

k) Las escrituras o actas en que se disponen emisiones de acciones, cédulas y obligaciones de toda clase de sociedades, o emisiones de billetes de banco.

Arto. 14.- Los libros del registro estarán foliados y todos sus folios sellados con el sello de la oficina, y tendrán en el folio primero una razón que exprese el número del libro, su objeto y el número de hojas de que consta. Esta razón será firmada por el registrador y cada libro tendrá su índice correspondiente.

De La Contabilidad Mercantil

Arto. 28.- Los comerciantes llevarán necesariamente:

1.- Un Libro de Inventario y Balance;

2.- Un Libro Diario;

3.- Un Libro Mayor;

4.- Un Libro Copiador de Cartas y Telegramas.

Las sociedades o compañías mercantiles o industriales, llevarán también un libro de actas, un libro de inscripción de las acciones nominativas y de las "remuneratorias" y un talonario de las acciones al portador.

Arto. 29.- La contabilidad será llevada por partida doble.

los libros, con excepción del Libro Copiador de Cartas y Telegramas, deberán inscribirse en idioma castellano. La contravención a estas disposiciones se castigará con multa de ocho a cuarenta córdobas. En los casos de exhibición judicial, los libros escritos en idioma extranjero serán traducidos a costa del dueño por interprete nombrado de oficio, sin perjuicio del pago de la multa.

Arto. 30.- Podrán llevar los comerciantes los demás libros que estimen convenientes, pero para que puedan aprovecharles en juicio han de estar escritos en castellano y reunir los requisitos prevenidos en los artículos 32 y 41.

Arto. 31.- Los comerciantes podrán llevar los libros por sí mismo o por personas a quienes autoricen para ello; si el comerciante no llevare los libros por sí mismo, se presumirá concedida la autorización al que los lleve, salvo prueba en contrario.

Arto. 32.- Presentarán los comerciantes todos los libros a que se refiere el artículo 28, con excepción del Libro Copiador de Cartas y Telegramas, encuadernados, foliados y forrados, al Registrador Mercantil de la jurisdicción donde tuviesen su establecimiento comercial o industrial, para que ponga en el primer folio de cada uno, nota firmada y sellada de los que tuviere el libro, con expresión del nombre del comerciante.

Se estampará, además, en todas las hojas de cada libro, el sello del registro, y se fijará en ellas el timbre correspondiente al impuesto establecido por la ley.

Arto. 33.- El libro de Inventarios y Balances, empezará por el inventario que debe formar el comerciante al dar principio a sus operaciones y contendrá:

1.- La relación exacta del dinero, valores, créditos efectos al cobro, bienes muebles e inmuebles, mercaderías y efectos de todas clases, apreciados en su valor real y que constituya su activo;

2.- La relación exacta de las deudas y de toda clase de obligaciones pendientes, si las hubiere, y que forman su pasivo.

3.- Fijará en su caso, la diferencia exacta entre el activo y el pasivo, que será el capital con que principie sus operaciones.

Cuando las operaciones sean numerosas, cualquiera que sea su importancia, o cuando hayan tenido lugar fuera del domicilio, podrán anotarse en un solo asiento las que se refieran a cada cuenta y se hayan verificado en cada día, pero guardando en la expresión de ellas, cuando se detallen el orden mismo en que se hayan verificado.

Se anotarán, asimismo, en la fecha en que las retire de caja, las cantidades que el comerciante destina a sus gastos domésticos y se llevarán a una cuenta especial, que al intento se abrirá en el Libro Mayor.

Arto. 35.- Las cuentas con cada objeto o persona en particular, se abrirán además por Debe y Haber en el Libro Mayor y a cada una de estas cuentas se trasladarán por orden riguroso de fechas, los asientos del Diario referentes a ellas.

Arto. 36.- En el libro de actas que llevará cada sociedad, se consignarán a la letra los acuerdos que se tomen en sus juntas generales o directivas o en las de sus administradores, expresando la fecha de cada una, el número de los asistentes a ellas, los votos emitidos y lo demás que conduzca al exacto reconocimiento de lo acordado, autorizándose con la firma de los gerentes, directores y administradores que están encargados de la gestión de la sociedad, o que determinen los Estatutos

o bases porque ésta se rija. El acta de la Junta General será firmada por todos los concurrentes como se dispone en el artículo 256.

Arto. 42.- Los comerciantes salvarán a continuación, inmediatamente que los adviertan, los errores u omisiones en que incurrieren al escribir los libros; explicando con claridad en qué consisten y extendiendo el concepto tal como debiera haberse estampado.

Si hubiere transcurrido algún tiempo desde que el error se cometió, o desde que se incurrió en la omisión, harán el oportuno asiento de rectificación, añadiendo al margen del asiento equivocado, una nota que indique la corrección.

Arto. 43.- No se podrá hacer pesquisa de oficio por un Juez o Tribunal ni autoridad alguna, para inquirir si los comerciantes llevan sus libros con arreglo a las disposiciones de este Código, ni hacer investigaciones ni examen general de la contabilidad en las oficinas o escritorios de los comerciantes.

4.3 Explicación del tratamiento contable de la Sección 16 de las NIIF para PYMES

Propiedades de inversión.

4.3.1. Sección 16 NIIF para PYMES

Según IFRS, (2015) La sección 16 de las NIIF para PYMES se trata sobre la contabilización de las **propiedades de inversión** las cuales se determinan que aquellos terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

La norma es clara de acuerdo a que tipo de activos se puede reconocer como propiedades de inversión siendo estas solo aquellas que cumplen con el concepto, siempre y cuando que estas pueden ser medidas a Valor Razonable y se pueda medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, de lo contrario el valor del activo se registrara según la Sección 17 de la NIIF para PYMES Propiedad Planta y Equipo y quedara bajo el alcance de esta Sección.

Si la propiedad es de uso mixto, se separará la parte ocupada por el propietario de la que se encuentra en arrendamiento y solo esta última se reconocerá como propiedades de inversión el otro restante ocupado se determinará como propiedad planta y equipo, si no fuese posible ni fiable la correcta medición de cada parte de la propiedad de uso mixto esta se registrará en su totalidad como propiedad planta y equipo.

4.3.1.1. Medición inicial como propiedades de inversión.

De acuerdo a IFRS, (2015) el reconocimiento inicial de una propiedad de inversión se da con la incorporación de este bien dentro de los activos de la entidad producto de la adquisición de este mismo ya sea por compra el cual genera un desembolso de efectivo o un contrato de compra al crédito.

Se tomará como medición inicial de una propiedad de inversión su costo de compra del bien y cualquier otro costo o gasto atribuible a su adquisición ya sean honorarios legales, permisos, impuestos no recuperables o por transferencias de propiedad y otros costos de transacción que puedan surgir. Y si el bien es adquirido al crédito el costo será el resultado del valor presente de todos los pagos futuros que se realizaran.

También se determina que una entidad determinara el costo de propiedad de inversión construida por ella misma según lo establecido en la sección 17 de las NIIF PYMES, párrafos del

10 a 14, en los cuales se detalla aquellos componentes que deben ser reconocidos como parte del costos si es el caso, o la forma en que se debe de reconocer el costo del bien dependiendo de las circunstancias de las negociaciones ya se adquirida al crédito, o por permuta de activo (intercambio de activo).

4.3.1.2. Mediciones posteriores.

De acuerdo a Las IFRS, (2015). establecen, que las propiedades de inversión seguirán reconociéndose como tal siempre y cuando estas puedan medirse a Valor Razonable con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha y con efectos en el resultado en cada periodo sobre el que se informará, de lo contrario el bien dejará de tratarse bajo esta sección y será contemplada su medición de acuerdo a la sección 17 como propiedad planta y equipo que será el modelo de costo – depreciación - deterioro del valor del activo, hasta que se vuelva a estar disponible nuevamente una medición fiable del valor razonable.

La medición posterior de los bienes reconocidos como propiedades de inversion seguiran siendo bajo esta misma sección siempre y cuando cumplan con el concepto establecido de lo contrario se contabilizaran como propiedades de inversion

Las propiedades de inversión cuyo valor razonable no puede medirse con fiabilidad en un contexto de negocio en marcha se presentan como una clase separada de propiedades, planta y equipo. Dicha propiedad se mide, tras el reconocimiento inicial, al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas

Según IFRS,(2009) la medición posterior al reconocimiento inicial depende de las circunstancias en lugar de la elección de política contable entre los modelos de costo y valor razonable. Si una entidad puede medir el valor razonable de una partida de propiedades de

inversión con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, debe usar el modelo del valor razonable. En otro caso, debe usar el modelo del costo.

Cuando existe evidencia de que el valor razonable de una propiedad no puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado en un contexto de negocio en marcha, la propiedad se contabiliza de acuerdo con la Sección 17 (es decir, mediante un modelo de costo-depreciación-deterioro).

Esto surge, por ejemplo, cuando el mercado de propiedades comparables se encuentra inactivo (como cuando existen pocas transacciones recientes, los precios de cotización no son actuales, los precios de transacción observados indican que el vendedor se vio obligado a vender) y no se puede disponer de otras formas fiables de estimar el valor razonable (por ejemplo, sobre la base de proyecciones de flujos de efectivo descontados).

Según la IFRS, (2009) Cuando las propiedades de inversión se miden al costo (es decir, cuando el valor razonable no puede determinarse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha), lo más importante es determinar el costo inicial del activo, su vida útil prevista y su periodo de depreciación, como así también evaluar si se debe reconocer alguna pérdida por deterioro de ese activo. Dicha partida de propiedades de inversión se deprecia a lo largo de su vida útil prevista.

La entidad contabilizar su propiedad de inversión como propiedades, planta y equipo empleando el modelo de costo depreciación-deterioro de la Sección 17. Sin embargo, la propiedad de inversión se revelaría como una clase separada de propiedades, planta y equipo

Al efectuarse el cambio del tratamiento del activo de propiedades de inversión a propiedad planta y equipo el importe en libros que se presente en el momento del cambio se reconocerá como

el costo del bien. El cambio efectuado debe informarse como un cambio de circunstancia y no como un cambio de políticas contables de la entidad.

De acuerdo con IFRS, (2009) Las transferencias, se producen cuando existe un cambio en las circunstancias (véase el párrafo 16.8 anterior) o un cambio en el uso de una partida que hace que ésta se encuentre sujeta a diferentes requerimientos para la contabilización y la información financiera (por ejemplo, cuando un propietario ocupa una propiedad mantenida para obtener rentas por arrendamiento y plusvalías, la propiedad se transfiere de propiedades de inversión a propiedades, planta y equipo).

Cuando se lleva a cabo una transferencia, las clasificaciones en el periodo comparativo no deben cambiarse; esto es un reflejo fiel de las circunstancias y el uso a los cuales se sometió el activo en el periodo comparativo (es decir, mientras el activo constituya propiedades de inversión, debe contabilizarse e informarse como propiedades de inversión; mientras pertenezca a propiedades, planta y equipo, debe contabilizarse e informarse como propiedades, planta y equipo).

4.3.1.3. Información a Revelar

De acuerdo a IFRS,(2015). Sí una entidad posee bienes como Propiedades de inversión, esta deberá revelar la siguiente información para todas las propiedades de inversión contabilizadas por el valor razonable con cambios en resultados.

(a) Los métodos e hipótesis significativos empleados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

(b) La medida en que el valor razonable de las propiedades de inversión (como han sido medidas o reveladas en los estados financieros) está basado en una tasación hecha por un tasador independiente, de reconocida cualificación profesional y con suficiente experiencia reciente en la

zona y categoría de la propiedad de inversión objeto de valoración. Si no hubiera tenido lugar dicha forma de valoración, se revelará este hecho.

(c) La existencia e importe de las restricciones a la realización de las propiedades de inversión, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su disposición.

(d) Las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras de las mismas.

(e) Una conciliación entre el importe en libros de las propiedades de inversión al inicio y al final del periodo, que muestre por separado lo siguiente:

(i) adiciones, revelando por separado las procedentes de adquisiciones a través de combinaciones de negocios;

(ii) ganancias o pérdidas netas procedentes de los ajustes al valor razonable.

(iii) transferencias a, y desde propiedades de inversión, registradas al costo menos la depreciación y el deterioro de valor acumulados.

(iv) transferencias de propiedades a inventarios, o de inventarios a propiedades, y hacia o desde propiedades ocupadas por el dueño; y

(v) otros cambios.

No es necesario presentar esta conciliación para periodos anteriores.

Según Marquez, 2020 Existen entidades que recurrentemente invierten en propiedades, muchas de estas no se adquieren para realizar operaciones propias de la entidad, sino para que, al paso del tiempo dicho bien aumente su valor.

Y para dar un adecuado tratamiento contable a este tipo de transacciones se tomará como referencia la sección 16 de las NIIF para PYMES.

4.3.1.4. Propiedades de Inversión al costo menos depreciación menos deterioro según la Sección 17 de las NIIF para PIMES por el cambio de Circunstancias.

Según IFRS, (2015). Esta sección se aplicará a la contabilidad de las propiedades, planta y equipo, así como de las propiedades de inversión cuyo valor razonable no se pueda medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado sobre la base de la gestión continuada.

Una entidad medirá un elemento de propiedades, planta y equipo tras su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

El cargo por depreciación para cada periodo se reconocerá en el resultado, a menos que otra sección de esta Norma requiera que el costo se reconozca como parte del costo de un activo.

Una entidad distribuirá el importe depreciable de un activo de forma sistemática a lo largo de su vida útil.

Una entidad seleccionará un método de depreciación que refleje el patrón con arreglo al cual espera consumir los beneficios económicos futuros del activo. Los métodos posibles de depreciación incluyen el método lineal, el método de depreciación decreciente y los métodos basados en el uso, como por ejemplo el método de las unidades de producción

Una entidad revelará la siguiente información para cada clase de propiedades, planta y equipo determinada y de forma separada las propiedades de inversión registradas al costo menos la depreciación y deterioro de valor acumulados:

- (a) las bases de medición utilizadas para determinar el importe en libros bruto;
- (b) los métodos de depreciación utilizados;

(c) las vidas útiles o las tasas de depreciación utilizadas;

(d) el importe bruto en libros y la depreciación acumulada (agregada con pérdidas por deterioro del valor acumuladas), al principio y final del periodo sobre el que se informa; y

(e) Una conciliación entre los importes en libros al principio y al final del periodo sobre el que se informa

4.3.1.5. Ejemplos de Propiedades de Inversión y diferencias con la Propiedad planta y equipo.

Algunas propiedades de inversión:

- Un terreno que se tiene para la apreciación de capital por su generación de plusvalía a mediano plazo y no para venderse en el corto plazo dentro del curso ordinario de las actividades del negocio;
- Un edificio propiedad de la entidad que se mantiene para ganar plusvalía y mientras tanto está rentado, o está desocupado en espera de ser rentado, a otra entidad, a través de uno o más arrendamientos operativos;
- Una entidad posee un terreno para un uso futuro no determinado. La NIIF para las PYMES no especifica cómo clasificar los terrenos que se mantienen para un propósito no determinado.

Son Propiedad Planta y equipo:

Según la IFRS, (2015) es propiedad planta y equipo todos aquellos activos tangibles que:

- Un Bien que se mantienen una empresa para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos; y se esperan usar durante más de un periodo.

La IFRS, (2009) señala que las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, a diferencia de una partida de propiedades, planta y equipo, las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. En la mayoría de los casos, se presentan pocas dificultades para determinar si una propiedad se clasifica como propiedades de inversión.

De manera que se puede mencionar que la principal diferencia entre las propiedades de inversión y la propiedad planta y equipo es el uso destinados para esos bienes inmuebles, quedando claro que siempre que estos no estén en uso directo por parte de la entidad dueña de estos bienes los reconocerá como propiedades de inversión, pero en el momento que pasa a ser utilizada por la entidad en ese momento se reconocerán como propiedad planta y equipo.

4.4 Aplicación de la Sección 16 de las NIIF para PYMES, propiedades de inversión en la empresa TECA, S.A. en el periodo comprendido entre Enero 2019 a Diciembre 2019.

4.4.1 TECA, S.A CARGO LOGISTICS

Es una empresa dedicada a los Servicios Aduaneros, Logística y Transporte Nacional está ubicada Managua, Nicaragua, en Ciudad Jardín, Bancentro ½ C al lago. Con número de teléfonos (505) 2249 – 7103. Celular.: 8927 – 9754 / 8396 – 4928 y su propio sitio web www.tecacargo.com

Historia: TECA S. A. Se estableció desde el año 1991, con oficinas principales ubicadas en Managua, Nicaragua; hemos desarrollado un fuerte compromiso por satisfacer las necesidades de nuestros clientes en torno a la atención total de sus importaciones y exportaciones, desde la recepción del transporte y manejo de local hasta la atención en el destino como proveedores de logística global y coordinadores de transporte internacional de carga marítima, área y multimodal.

Misión: Brindar los mejores servicios para lograr la entera satisfacción de nuestros clientes, siendo pieza clave en los orígenes de sus negocios nacionales e internacionales.

Visión: Mantener el servicio personalizado y de primera calidad, para conservar el liderazgo, confianza y preferencias de nuestros clientes en el servicio de aduana, carga y consolidación a nivel nacional e internacional.

Valores: - Puntualidad - Seguridad - Calidad - Libertad - Responsabilidad - Trabajo de Equipo - Originalidad - Honestidad.

4.4.2 Introducción del caso.

A finales del año 2017 los Socios de la empresa TECA, SA. En una reunión extraordinario se analizan la posibilidad de invertir en Bienes Inmuebles ya que por mucho tiempo la empresa se ubicaba en propiedades que se le eran arrendadas y de esta manera tener sus propias instalaciones.

Al adquirir bienes inmuebles la empresa la empresa no las utilizaría todas de manera inmediata así que reconocerían aquellas que no se utilizarían como Propiedades de Inversión haciendo que estos mismo ganen valor con el paso del tiempo, al ver el creciente aumento de valor de propiedades e inmuebles en la capital durante los últimos años. Llegando a la decisión de que adquirir dichos bienes a partir del próximo año, pero antes evaluar las posibilidades para la compra de inmuebles que posean una buena ubicación y excelentes condiciones para que estas puedan adquirir un mejor valor con el paso del tiempo, e invertir de la mejor manera posible.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 de la empresa eran los siguientes:

TECA, S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2018
Expresado en Córdoba

Activos		Pasivos y Patrimonio	
Activo Corriente		Pasivo Corriente	
Efectivo en Caja y Banco	4,680,174.00	Cuentas Por pagar	207,150.00
Inventario	50,360.00	Impuestos y Retenciones por pagar	586,928.00
Cuentas Por Cobrar	335,010.00	Préstamos por pagar	120,000.00
Pagos Anticipados	397,920.00	Gastos Acumulados por pagar	312,000.00
Total Activo Corriente	<u>5,463,464.00</u>	Total Pasivo Corriente	<u>1,226,078.00</u>
 Activo No Corriente		 Pasivo No Corriente	
Terrenos y edificios	0	Obligaciones a largo plazo	252,900.00
Equipo rodante	492,700.00	Préstamos por Pagar a Largo Plazo	1,030,320.00
Equipo de computo	225,800.00	Impuesto Sobre la Renta Diferido	0
Mobiliario y equipo de oficina	290,000.00	Total Pasivo No Corriente	<u>1,283,220.00</u>
Depreciación acumulada	-57,900.00	Total Pasivo	<u>2,509,298.00</u>
Activos Intangibles	35,680.00	 Patrimonio	
Total Activo No Corriente	<u>986,280.00</u>	Capital Social	1,560,000.00
		Utilidad o Pérdida Acumulada	1,315,714.00
		Utilidad o Perdida del Ejercicio	1,044,232.00
		Reserva Legal	20,500.00
		Total Patrimonio	<u>3,940,446.00</u>
 Total Activos	 <u>6,449,744.00</u>	 Total Pasivo y Patrimonio	 <u>6,449,744.00</u>

Elaborado

Revisado

Autorizado

TECA, S.A.
Estado de Resultados
Al 31 de diciembre de 2018
Expresado en Córdoba

INGRESOS	<u>14,736,010</u>
Ingresos por Servicios	
Costo de Servicios	<u>-10,137,900</u>
Utilidad Bruta	4,598,110
Gastos	
Gastos de Mercadeo y Ventas	-996,120
Gastos de Administración	-1,356,700
Otros Gastos	-662,010
Otros Ingresos	<u>100,560</u>
Utilidad Operativa	1,683,840
Gastos Financieros	-242,290
Ingresos Financieros	<u>50,210</u>
	-192,080
Utilidad Antes del Impuesto Sobre la Renta	1,491,760
Impuesto sobre la renta	<u>447,528</u>
Utilidad Neta	<u>1,044,232</u>

Elaborado

Revisado

Autorizado

Para poner en desarrollo el plan de compra de bienes inmuebles el 1 enero del 2019 se adquiere por contrato de compra en efectivo dos edificios y un terreno.

1) El primero es un edificio de 1 pisos para oficinas (el cual se designará como “Edificio 1”), Estos fueron comprados con el fin de que estos ganen un mayor valor con el paso del tiempo y ser arrendados si es posible por consiguiente la empresa los reconoció como propiedad de inversión, El Edificio 1 se compró por un valor de C\$920,000.00 Córdobas, con una vida útil de 30 años y sin valor residual. Se incurrieron en gastos de inscripción de propiedad C\$9,500.00 y honorarios legales por C\$ 17,000.00. El valor del terreno sobre el cual se encuentra el edificio carece de importancia relativa.

Desembolsos de efectivo para adquirir el Edificio 1

Propiedades de Inversión	C\$ 920,000.00
Gastos por Honorarios Legales	C\$ 17,000.00
Gasto por Inscripción de Propiedad	C\$ 9,500.00
	C\$ 946,500.00

El asiento generado por la compra de este bien inmueble es el siguiente:

TECA, S.A.				
DIARIO GENERAL				
Concepto: Registro de adquisición de Edificio 1, reconocido como propiedad de inversión				
Código	Cuenta	Parcial	DEBE	HABER
1-2-02-00-0000	PROPIEDADES DE INVERSION	C\$946,500.00	C\$946,500.00	
1-1-01-00-0000	EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	C\$946,500.00		C\$946,500.00
1-1-01-02-0000	BANCOS			
Fecha:			C\$946,500.00	C\$946,500.00
Elaborado Por:		Revisado por:		

2) El Edificio 2 fue adquirido por la suma de C\$1,120,000.00 con una vida útil de 20 años y con valor residual de C\$50,000. Se incurrieron en gastos de inscripción de propiedad C\$18,900.00 y honorarios legales por C\$ 37,000.00. El segundo es un edificio con bodega (se designará como “Edificio 2”) fue comprado para su uso en las operaciones de la empresa por lo tanto se reconoció como propiedad planta y equipo. El valor del terreno sobre el cual se encuentra el edificio carece de importancia relativa.

Desembolsos de efectivo para adquirir el Edificio 2

Propiedades de Inversión	C\$ 1,120,000.00
Gastos por Honorarios Legales	C\$ 37,000.00
Gasto por Inscripción de Propiedad	C\$ 18,900.00
	C\$ 1,175,900.00

El asiento creado por la compra de este bien inmueble es el siguiente:

TECA, S.A.				
DIARIO GENERAL				
Concepto: Registro de adquisición de Edificio 2, reconocido como propiedad planta y equipo				
Código	Cuenta	Parcial	DEBE	HABER
1-2-01-00-0000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		C\$1,175,900.00	
1-2-01-01-0000	TERRENOS Y EDIFICIOS	C\$1,175,900.00		
1-1-01-00-0000	EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS			C\$1,175,900.00
1-1-01-02-0000	BANCOS	C\$1,175,900.00		
Fecha:			C\$1,175,900.00	C\$1,175,900.00
Elaborado Por:		Revisado por:		

3) El terreno que se adquirido contaba con las dimensiones de 2,250 metros cuadrados (50m x 45m) de superficie sin construcciones en su interior por la suma de C\$1,000,000.00 y se incurrieron en gastos de inscripción de propiedad C\$10,000.00 y honorarios legales por C\$ 20,000.00. Con el crecimiento del negocio se espera utilizar dicho terreno en un futuro lejano por lo que se decidió reconocer como propiedades de inversión debido a su ubicación ventajosa se esperaba un amento de valor con el paso del tiempo.

Desembolsos de efectivo para adquirir el **Terreno**

Terreno	C\$1,000,000.00
Gastos por Honorarios Legales	C\$20,000.00
Gasto por Inscripción de Propiedad	C\$10,000.00
	C\$1,030,000.00

TECA, S.A.				
DIARIO GENERAL				
Concepto: Registro de adquisición de Terreno, reconocido como propiedad de inversión				
Código	Cuenta	Parcial	DEBE	HABER
1-2-02-00-0000	PROPIEDADES DE INVERSION	C\$1,030,000.00	C\$1,030,000.00	
1-1-01-00-0000	EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS			C\$1,030,000.00
1-1-01-02-0000	BANCOS	C\$1,030,000.00		
Fecha:			C\$1,030,000.00	C\$1,030,000.00
Elaborado Por:		Revisado por:		

En marzo del 2019 se pone en oferta en arrendamiento operativo el Edificio 1 para captar mayores ingresos por parte de la empresa.

El 1 de diciembre del 2019 se llega a la decisión de pedir a expertos en Bienes inmuebles que las propiedades fueran puestas a reevaluación. En el proceso de búsqueda de los peritos encargados se estudió la posibilidad de que dicha reevaluación pudiera generar costo o esfuerzo desproporcionado comparados con los resultados esperados. Y determinar si esta reevaluación se consideraría fiables y muy acercadas a los valores en el mercado de bienes inmuebles del país.

A dicha fecha el uso de los bienes inmuebles eran los siguientes:

Bien Inmueble	USO
Terreno	Sin uso
Edificio 1	Sin uso
Edificio 2	Oficinas propias

Dicha evaluación a valor razonable de los bienes solo seria para el terreno y el edificio 1 debido a que como el edificio 2 estaba en uso por la entidad este implementaría el modelo de costo menos depreciación bajo el método de línea recta para ese bien.

Una vez que se llegó a la conclusión sobre la generación de costos o esfuerzos desproporcionados y que las mediciones resultarían fiables se determinó que el edificio 2 generaba valores inconclusos y que se estaba volviendo muy costoso y complicado dicha evaluación por tanto se llegó a la decisión realizar un cambio de circunstancias como lo indica la sección 16 de las NIIF para PYMES.

Se reclasificaría el edificio 2 reconocido al inicio como propiedad de inversión y que se presentará como propiedad planta y equipo, por ende, se reconocerá al cierre del año el importe de la depreciación de dicho bien.

4) Reconocimiento del paso de circunstancias de la propiedad de inversión a una parte separada de propiedad de inversión dentro de la propiedad planta y equipo.

TECA, S.A.				
DIARIO GENERAL				
Concepto: Cambio de circunstancias de la propiedad de inversión por no contar con valor razonable fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado				
Código	Cuenta	Parcial	DEBE	HABER
1-2-01-05-0000	PROPIEDADES DE INVERSION PPE	C\$946,500.00	C\$946,500.00	
1-2-02-00-0000	PROPIEDADES DE INVERSION	C\$946,500.00		C\$946,500.00
Fecha:			C\$946,500.00	C\$946,500.00
Elaborado Por:		Revisado por:		

5) Reconocimiento de la depreciación del edificio 1 por el cambio de propiedades de inversión a propiedad planta y equipo como lo establece las NIIF para PYMES.

La gerencia considera que el método lineal refleja el patrón en función del cual espera consumir los beneficios económicos futuros del edificio.

Cálculo de la depreciación del Edificio 1

Valor en libro	C\$ 946,500.00
Valor residual	C\$ -
Vida útil	30
Depreciación	C\$ 31,550.00

TECA, S.A.
DIARIO GENERAL

Concepto: Registro de la depreciación del edificio 1

Código	Cuenta	Parcial	DEBE	HABER
5-2-02-06-0000	DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	C\$ 31,550.00	C\$31,550.00	
1-2-01-06-0000	DEPRECIACION ACUMULADA	C\$ 31,550.00		C\$31,550.00
Fecha:			C\$31,550.00	C\$31,550.00
Elaborado Por:		Revisado por:		

6) Reconocimiento de la depreciación del edificio 2 que está en posesión de la entidad para su uso como oficinas.

Cálculo de la depreciación del Edificio 2

Valor en libro	C\$ 1,175,900.00
Valor residual	C\$ 50,000.00
Vida útil	20
Depreciación	C\$ 56,295.00

TECA, S.A.
DIARIO GENERAL

Concepto: Registro de la depreciación del edificio 2

Código	Cuenta	Parcial	DEBE	HABER
5-2-02-06-0000	DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	C\$56,295.00	C\$56,295.00	
1-2-01-06-0000	DEPRECIACION ACUMULADA	C\$56,295.00		C\$56,295.00
Fecha:			C\$56,295.00	C\$56,295.00
Elaborado Por:		Revisado por:		

7) El terreno si se pudo re evaluar sin costos ni esfuerzos desproporcionado y se inició el proceso de reevaluó de la propiedad. El resultado del reevaluó le dio un nuevo valor al bien por C\$ 1,350,000.00.

Revaluación del Terreno al Valor razonable

Valor al 1 de enero del 2019	C\$ 1,030,000.00
Reevaluación al 31 de diciembre del 2019	C\$ 1,350,000.00
Diferencia	C\$ 320,000.00

**TECA, S.A.
DIARIO GENERAL**

Concepto: Registro de aumento de valor del valor razonable del terreno con cambios al resultado

Código	Cuenta	Parcial	DEBE	HABER
1-2-02-00-0000	PROPIEDADES DE INVERSION	C\$ 320,000.00	C\$320,000.00	
6-1-03-00-0000	AUMENTO DE EN EL VALOR RAZONABLE DE BIENES INMUEBLES	C\$ 320,000.00		C\$320,000.00
Fecha:			C\$320,000.00	C\$320,000.00
Elaborado Por:		Revisado por:		

8) Reconocimiento de impuesto diferido por el aumento de valor del bien inmueble al no ser un ingreso constitutivo de renta.

Cálculo del Impuesto sobre la renta diferido

Ingreso no Constitutivo de renta	C\$ 320,000.00
% Impuesto sobre la renta	30%
Diferencia	C\$ 96,000.00

**TECA, S.A.
DIARIO GENERAL**

Concepto: Registro del impuesto diferido generado por el reconocimiento del aumento de valor razonable con efecto al resultado

Código	Cuenta	Parcial	DEBE	HABER
2-1-02-00-0000	IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR		C\$ 96,000.00	
2-1-02-01-0000	IMPUESTOS POR PAGAR	C\$96,000.00		
2-2-02-00-0000	IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	C\$96,000.00		C\$96,000.00
Fecha:			C\$96,000.00	C\$96,000.00
Elaborado Por:		Revisado por:		

Los estados financieros presentados al 31 de diciembre del 2019 fueron los siguientes:

TECA, S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2019
Expresado en Córdoba

Activos		Pasivos y Patrimonio	
Activo Corriente		Pasivo Corriente	
Efectivo en Caja y Banco	1,905,729.00	Cuentas Por pagar	117,550.00
Inventario	50,360.00	Impuestos y Retenciones por pagar	490,928.00
Cuentas Por Cobrar	383,855.00	Préstamos por pagar	120,000.00
Pagos Anticipados	378,440.00	Gastos Acumulados por pagar	212,000.00
Total Activo Corriente	<u>2,718,384.00</u>	Total Pasivo Corriente	<u>940,478.00</u>
Activo No Corriente		Pasivo No Corriente	
Terrenos y edificios (15)	1,175,900.00	Obligaciones a largo plazo	202,320.00
Equipo rodante	492,700.00	Préstamos por Pagar a Largo Plazo	842,020.00
Equipo de computo	225,800.00	Impuesto Sobre la Renta Diferido	96,000.00
Mobiliario y equipo de oficina	290,000.00	Total Pasivo No Corriente	<u>1,140,340.00</u>
Propiedad de Inversión PPE (16)	946,500.00	Total Pasivo	<u>2,080,818.00</u>
Depreciación acumulada	-145,745.00	Patrimonio	
Propiedad de Inversión (17)	1,350,000.00	Capital Social	1,560,000.00
Activos Intangibles	35,680.00	Utilidad o Pérdida Acumulada	2,359,946.00
Total Activo No Corriente	<u>4,370,835.00</u>	Utilidad o Perdida del Ejercicio	1,067,955.00
		Reserva Legal	20,500.00
		Total Patrimonio	<u>5,008,401.00</u>
Total Activos	<u>7,089,219.00</u>	Total Pasivo y Patrimonio	<u>7,089,219.00</u>

Elaborado

Revisado

Autorizado

TECA, S.A.
Estado de Resultados
Al 31 de diciembre de 2019
Expresado en Córdoba

INGRESOS	<u>15,736,010.00</u>
Ingresos por Servicios	
Costo de Servicios	<u>-11,287,900.00</u>
Utilidad Bruta	4,448,110.00
Gastos	
Gastos de Mercadeo y Ventas	-1,041,620.00
Gastos de Administración	-1,356,700.00
Otros Gastos	-662,010.00
Otros Ingresos	10,050.00
Aumento en el Valor Razonable de Bienes Inmue	<u>320,000.00</u>
Utilidad Operativa	1,717,830.00
Gastos Financieros	-242,290.00
Ingresos Financieros	<u>50,110.00</u>
	-192,180.00
Utilidad Antes del Impuesto Sobre la Renta	1,525,650.00
Impuesto sobre la renta	<u>457,695.00</u>
Utilidad Neta	<u><u>1,067,955.00</u></u>

Elaborado

Revisado

Autorizado

TECA, S.A.

[Extracto de las] Políticas contables.

Propiedades, planta y equipo

Se reconocerán como propiedad Planta y Equipo todos aquellos bienes que se mantienen para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos y que se esperan usar durante más de un periodo.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los bienes a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal.

Los terrenos tienen una vida útil indefinida y por lo tanto no se deprecian.

Propiedades de Inversión al Costo menos depreciación menos deterioro

También se reconocerán como propiedad Planta y Equipo las propiedades de inversión cuyo valor razonable no puede medirse con fiabilidad en un contexto de negocio en marcha se presentan como una clase separada de propiedades, planta y equipo.

Dicha propiedad se mide, tras el reconocimiento inicial, al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas como lo establece la sección 17 de la NIIF para PYMES. El valor residual de dicha propiedad de inversión se considera nulo, ya que su valor razonable no puede medirse con fiabilidad sin costo o efecto desproporcionado en un contexto de negocio en marcha.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los edificios a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal.

Los terrenos tienen una vida útil indefinida y por lo tanto no se deprecian.

Propiedades de inversión

Se contabilizarán como propiedades de inversión aquellos bienes adquiridos por la empresa por la empresa con el fin de que estas adquieran un mayor valor con el paso del tiempo o para poner bajo arrendamiento operativo a algún tercero, siempre y cuando este pueda llevar a valor razonable en cada periodo sobre el que se informe de conformidad con la sección 16 de las NIIF para PYMES.

Las partidas de propiedades de inversión cuyo valor razonable puede medirse con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, en un contexto de negocio en marcha, tras el reconocimiento inicial, se miden al valor razonable con cambios en los resultados en cada periodo sobre el que se informe.

Todas las demás propiedades de inversión que no puedan medirse a valor razonable se contabilizan como propiedades, planta y equipo bajo la sección 17 de las NIIF para Pymes mediante una reclasificación, y se revelara esta como un cambio de circunstancias en las notas a los estados financieros.

La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión se realiza al final de cada año y está a cargo de tasadores independientes calificados, quienes utilizan, para ello, precios de mercado actualizados para inmuebles comparables, con ajustes en función de cualquier diferencia en naturaleza, ubicación y condiciones.

[Extracto de las] Notas para el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2019

Nota 15: - Propiedades, planta y equipo

Nota 16: - Propiedades de Inversión PPE.

<i>Descripción</i>	15	16
	Terreno y Edificios <i>Montos en C\$</i>	Propiedades de Inversión PPE <i>Montos en C\$</i>
Importe en Libros al 31 de diciembre 2018	-	-
Adiciones	1,175,900.00	-
Adquiridas en una combinación de negocios	-	-
Transferidas a propiedad, Planta y equipo dado que se no encontraba disponible una medida fiable de valor razonable en un contexto de negocio en marcha	-	946,500.00
Disposiciones	-	-
Depreciación	(56,295.00)	(31,550.00)
Importe en Libros al 31 de diciembre 2019	1,119,605.00	914,950.00
Costo	1,175,900.00	946,500.00
Depreciación acumulada	(56,295.00)	(31,550.00)
Importe en Libros al 31 de diciembre 2019	1,119,605.00	914,950.00

Nota 17 - Propiedades de Inversión.

<i>Descripción</i>	<i>Montos en C\$</i>
Importe en Libros al 31 de diciembre 2018	-
Adiciones	1,976,500.00
Adquiridas en una combinación de negocios	-
Transferidas de propiedad, Planta y equipo registradas como propiedades de inversión, dado que se no encontraba disponible una medida fiable de valor razonable en un contexto de negocio en marcha	(946,500.00)
Aumento en el valor razonable durante el año	320,000.00
Disminuciones en el valor razonable durante el año	-
Importe en Libros al 31 de diciembre 2019	1,350,000.00

V. Conclusiones.

A través de este trabajo se ha podido describir las generalidades de la contabilidad desde sus inicios en las primeras formas de comercio en las civilizaciones antiguas, y la evolución de esta misma en cada etapa de la historia con la creación de la moneda y los primeros bancos siendo la contabilidad una herramienta fundamental para llevar un correcto control del dinero.

La evolución de la contabilidad también conllevó a la unificación de criterios y de esta manera se comenzó a plantear los primeros principios contables, hasta la fundación de organismos internacionales que se encargarían de tomar todos estos principios y unificarlos a nivel de Normas internacionales como las que conocemos hoy como NIC, NIIF full, NIIF PYMES. y darles una mejor comprensión para que se puedan aplicar de manera correcta.

Al analizar la sección 16 Propiedades de Inversión se puede concluir que son Bienes Inmuebles que posee una entidad, pero no para su uso en el ejercicio de su giro comercial, sino para ser arrendados a solo para que ganen valor con el paso del tiempo. Y que la contabilización de estas al reconocimiento inicial será el valor del bien más cualquier costo de adquisición directamente atribuirle a este, y que su reconocimiento posterior será a valor razonable con cambio en el resultado, este bien seguirá como propiedad de inversión siempre que no esté en uso por la entidad que la posee y que pueda medirse sin costo o esfuerzo desproporcionado a Valor Razonable, de lo contrario se reconocerá como propiedad planta y equipo.

Se aplicó la sección 16 de las NIIF para PYMES en las operaciones de la empresa TECA, S.A ya que estos decidieron invertir en propiedades de inversión y las contabilizaron bajo la sección 16 propiedades de inversión a su adquisición explicando las condiciones para que se reconocieran como tales y como estas al poder valorarse en el mercado al final del periodo sobre el que se informó se podían seguir reconociendo igual como propiedades de inversión llevando el

aumento del valor razonable al estado de resultado, y también el reconocimiento de propiedades de inversión que se no valoraron a precio de mercado, sino que se llevaron al modelo del costo menos depreciación menos deterioro y se aplicó en ellos lo expuesto en la sección 17 propiedad planta y equipo.

VI. Bibliografía

Arredondo González, M. M. (2016). Contabilidad y análisis de costos. México, México: Grupo Editorial Patria. (Guiza, 2016)Recuperado de <https://elibro.net/es/ereader/unanmanagua/40440?page=12>.

Asamblea Nacional (1991). Plan de Arbitrios del Municipio de Managua, Ley 40, Gaceta Diario Oficial N°30 del mes de febrero de 1991. Managua, Nicaragua.

Asamblea Nacional (2012). Ley de Concertación Tributaria, ley 822, Gaceta Diario Oficial N°241 del mes de diciembre 2012. Managua, Nicaragua.

Angulo Guiza, U. G. (2018). Contabilidad General I. En: Selección de Guías de Estudio: Contabilidad y Finanzas: Editorial Universitaria. Recuperado de <https://elibro.net/es/lc/unanmanagua/titulos/71438>.

Cámara de Diputados. - Managua (1914). Código de Comercio de Nicaragua, Gaceta Diario Oficial N°248 del mes de octubre 1916. Managua, Nicaragua.

Código de Comercio de Nicaragua

Fuertes Fuertes, I. Belén Gill de Albornoz Noguer y Rohr Trushcheleva, M. (2016). Contabilidad financiera I: teoría y ejercicios. Castelló de la Plana, Spain: Universitat Jaume I. Servei de Comunicació i Publicacions. Recuperado de <https://elibro.net/es/ereader/unanmanagua/51682?page=60>.

Galindo Alvarado, J. y Guerrero Reyes, J. (2016). Contabilidad gubernamental. México, Mexico: Grupo Editorial Patria. Recuperado de <https://elibro.net/es/ereader/unanmanagua/40425?page=10>.

Grandes Carci, M. J. y Grandes Carci, M. J. (2016). Dirección y contabilidad financiera.

EUNSA. <https://elibro.net/es/ereader/unanmanagua/47245?page=16>

Guiza, U. G. (2016). Obtenido de Contabilidad financiera:
<https://elibro.net/es/ereader/unanmanagua/70282?page=120>.

IFRS. (2009). *Material de formación sobre la NIIF para las PYMES que incluye el texto completo de la Sección 16 Propiedades de Inversión de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades* .

IFRS. (2015). *Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES*. Londres, Reino Unido: IFRS Foundation Publications Department .

Ley 822, Ley de Concertación Tributaria

Marquez, M. (21 de 4 de 2020). *Qué son las propiedades de inversión*. Obtenido de
<https://contadorcontado.com/2020/04/21/que-son-las-propiedades-de-inversion/>

Martinez (2016). Dirección y contabilidad financiera. Barañáin, Spain: EUNSA. Recuperado de
<https://elibro.net/es/lc/unanmanagua/titulos/47245>.

Morales Castro, J. A. (2015). Contabilidad avanzada. México D.F, Mexico: Grupo Editorial Patria.
Recuperado de <https://elibro.net/es/lc/unanmanagua/titulos/39419>.

Nuño, P. (6 de Febrero de 2018). *Emprende pyme*. Obtenido de Tipos de contabilidad:
<https://www.emprendepyme.net/tipos-de-contabilidad.html>

Noguer. (2016). Contabilidad financiera I: teoría y ejercicios. Castelló de la Plana, Spain: Universidad Jaume I. Servei de Comunicació i Publicacions. Recuperado de <https://elibro.net/es/lc/unanmanagua/titulos/51682>.

Plan De Arbitrio Municipal – Alcaldía de Managua.

[Publicaciones | CCPN](#)

Rodríguez, D. (27 de febrero de 2018). *Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES*. Obtenido de <https://contabilidad.com.do/niif-pymes/>

Sánchez, E. A. (16 de Abril de 2015). *¿Qué es la NIIF para las Pymes - IFRS for SME?* Obtenido de <https://aprendeniif.com/que-es-la-niif-para-las-pymes-ifrs-for-sme/>

Vargas restrepo, C. M. (2011). Contabilidad tributaria. Bogotá, Colombia: Ecoe Ediciones. Recuperado de <https://elibro.net/es/ereader/unanmanagua/69178?>.

[Ramos Villarreal, G. E. \(2002\). Diccionario de administración y contabilidad de empresa: contabilidad financiera y de gestión \(contabilidad externa e interna\). Barcelona, Spain: J.M. BOSCH EDITOR. Recuperado de https://elibro.net/es/lc/unanmanagua/titulos/52290.](#)

[Vargas Moreno, M. D. L. Á. \(2020\). Fundamentos de contabilidad. Instituto Mexicano de Contadores Públicos. Recuperado de https://elibro.net/es/lc/unanmanagua/titulos/151232.](#)

Vértice, E. (2011). Contabilidad financiera. Málaga, Spain: Editorial Publicaciones Vértice. Recuperado de <https://elibro.net/es/ereader/unanmanagua/62017?page=10>

[Velásquez \(2017\). Contabilidad general. México, D.F, Mexico: Editorial Digital UNID. Recuperado de https://elibro.net/es/lc/unanmanagua/titulos/41179.](#)

VII. Anexos.

1 - CATALOGO DE CUENTAS

Código	Nombre	Tipo		Dig	Edo	
				Agr	Fin	Moneda
1-0-00-00-0000	ACTIVO	A Activo Deudora			Tit	Córdobas
1-1-00-00-0000	ACTIVO CORRIENTE	A Activo Deudora			Sub	Córdobas
1-1-01-00-0000	EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	A Activo Deudora			Si	Córdobas
1-1-01-01-0000	CAJA	A Activo Deudora				Córdobas
1-1-01-02-0000	BANCOS	A Activo Deudora				Córdobas
1-1-02-00-0000	INVENTARIO	A Activo Deudora			Si	Córdobas
1-1-03-00-0000	CUENTAS POR COBRAR	A Activo Deudora			Si	Córdobas
1-1-03-01-0000	CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	A Activo Deudora				Córdobas
1-1-03-02-0000	CUENTAS POR COBRAR EMPLEADOS	A Activo Deudora				Dólares
1-1-03-03-0000	CUENTAS POR COBRAR SOCIOS	A Activo Deudora				Dólares
1-1-03-04-0000	DESEMBOLSOS POR CUENTA DE CLIENTES	A Activo Deudora				Dólares
1-1-03-05-0000	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	A Activo Deudora				Dólares
1-1-03-06-0000	ANTICIPOS A PROVEEDORES	A Activo Deudora				Córdobas
1-1-04-00-0000	PAGOS ANTICIPADOS	A Activo Deudora			Si	Córdobas
1-1-04-01-0000	GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	A Activo Deudora				Córdobas
1-1-04-02-0000	DEPOSITOS EN GARANTIA	A Activo Deudora				Córdobas
1-1-04-03-0000	IMPUESTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	A Activo Deudora				Córdobas
1-1-04-04-0000	ADELANTO PARA COMPRAS Y GASTOS	A Activo Deudora				Córdobas
1-2-00-00-0000	ACTIVO NO CORRIENTE	A Activo Deudora			Sub	Córdobas
1-2-01-00-0000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	A Activo Deudora				Córdobas
1-2-01-01-0000	TERRENOS Y EDIFICIOS	A Activo Deudora			Si	Córdobas
1-2-01-02-0000	EQUIPO RODANTE	A Activo Deudora				Córdobas
1-2-01-03-0000	EQUIPO DE COMPUTO	A Activo Deudora	Afectable			Córdobas
1-2-01-04-0000	MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	A Activo Deudora				Córdobas
1-2-01-05-0000	PROPIEDADES DE INVERSION PPE	A Activo Deudora				Córdobas
1-2-01-06-0000	DEPRECIACION ACUMULADA	A Activo Deudora				Córdobas
1-2-02-00-0000	PROPIEDADES DE INVERSION	B Activo Acreedora				Córdobas
1-2-03-00-0000	ACTIVOS INTANGIBLES	A Activo Deudora			Si	Córdobas
2-0-00-00-0000	PASIVO	D Pasivo Acreedora			Tit	Córdobas
2-1-00-00-0000	PASIVO CORRIENTE	D Pasivo Acreedora			Sub	Córdobas
2-1-01-00-0000	CUENTAS POR PAGAR	D Pasivo Acreedora			Si	Córdobas
2-1-01-01-0000	TARJETAS DE CREDITO	D Pasivo Acreedora				Dólares
2-1-01-03-0000	PROVEEDORES	D Pasivo Acreedora				Córdobas
2-1-01-04-0000	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	D Pasivo Acreedora				Córdobas
2-1-01-05-0000	CUENTAS POR PAGAR SOCIOS	D Pasivo Acreedora				Dólares

2-1-01-06-0000	PRESTAMOS BANCARIOS A C/P	D Pasivo Acreedora				Dólares
2-1-01-07-0000	PRESTAMOS REVOLVENTE	D Pasivo Acreedora				Dólares
2-1-02-00-0000	IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR	D Pasivo Acreedora			Si	Córdobas
2-1-02-01-0000	IMPUESTOS POR PAGAR	D Pasivo Acreedora				Córdobas
2-1-02-02-0000	RETENCIONES POR PAGAR	D Pasivo Acreedora				Córdobas
2-1-03-00-0000	GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	D Pasivo Acreedora			Si	Córdobas
2-1-03-01-0000	OBLIGACIONES PATRONALES	D Pasivo Acreedora				Córdobas
2-1-03-02-0000	PROVISIONES POR PAGAR	D Pasivo Acreedora				Córdobas
2-2-00-00-0000	PASIVO NO CORRIENTE	D Pasivo Acreedora			Sub	Córdobas
2-2-01-00-0000	OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	D Pasivo Acreedora			Si	Córdobas
2-2-01-01-0000	PRESTAMO VEHICULO CHANGHE	D Pasivo Acreedora	Afectable			Dólares
2-2-01-02-0000	PRESTAMO VEHICULO HYUNDAI H100	D Pasivo Acreedora	Afectable			Dólares
2-2-01-03-0000	PRESTAMO VEHICULO SUZUKI ALTO	D Pasivo Acreedora	Afectable			Dólares
3-0-00-00-0000	PATRIMONIO	F Capital Acreedora			Tit	Córdobas
3-1-00-00-0000	CAPITAL CONTRIBUIDO	F Capital Acreedora			Sub	Córdobas
3-1-01-00-0000	CAPITAL SOCIAL	F Capital Acreedora			Si	Córdobas
3-1-01-01-0000	ACCIONES EMISION INICIAL	F Capital Acreedora	Afectable			Córdobas
3-1-01-02-0000	OTRAS EMISIONES ACCIONARIAS	F Capital Acreedora	Afectable			Córdobas
3-2-00-00-0000	CAPITAL GANADO	F Capital Acreedora			Sub	Córdobas
3-2-01-00-0000	RESULTADOS ACUMULADOS	F Capital Acreedora			Si	Córdobas
3-2-01-01-0000	UTILIDAD O PERDIDA ACUMULADA	F Capital Acreedora	Afectable			Córdobas
3-2-01-02-0000	AJUSTE PERIODOS ANTERIORES	F Capital Acreedora	Afectable			Córdobas
3-2-01-03-0000	EJERCICIO 2015	F Capital Acreedora	Afectable			Córdobas
3-2-01-04-0000	EJERCICIO 2016	F Capital Acreedora	Afectable			Córdobas
3-2-01-05-0000	EJERCICIO 2017	F Capital Acreedora	Afectable			Dólares
3-2-01-06-0000	EJERCICIO 2018	F Capital Acreedora	Afectable			Dólares
3-2-01-07-0000	EJERCICIO 2019	F Capital Acreedora	Afectable			Dólares
3-2-02-00-0000	RESULTADO DEL EJERCICIO	F Capital Acreedora			Si	Córdobas
3-2-02-01-0000	UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERCICIO	F Capital Acreedora	Afectable			Córdobas
3-3-00-00-0000	RESERVA LEGAL	F Capital Acreedora			Si	Córdobas
4-0-00-00-0000	INGRESOS	H Resultados Acreedora			Tit	Córdobas
4-1-00-00-0000	INGRESOS POR SERVICIOS	H Resultados Acreedora			Sub	Córdobas
4-1-01-00-0000	SERVICIOS ADUANEROS	H Resultados Acreedora			Si	Córdobas
4-1-01-01-0000	SERVICIOS ADUANEROS GRAVADOS	H Resultados Acreedora	Afectable			Córdobas
4-1-01-02-0000	SERVICIOS ADUANEROS EXONERADOS	H Resultados Acreedora	Afectable			Córdobas
6-0-00-00-0000	OTROS INGRESOS	H Resultados Acreedora			Tit	Córdobas
6-1-00-00-0000	OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	H Resultados Acreedora			Sub	Córdobas
6-1-01-00-0000	INGRESOS FINANCIEROS	H Resultados Acreedora			Si	Córdobas
6-1-01-01-0000	PRODUCTOS FINANCIEROS	H Resultados Acreedora				Córdobas
6-1-01-02-0000	CARGOS BONIFICABLES	H Resultados Acreedora	Afectable			Dólares
6-1-02-00-0000	OTROS INGRESOS PERCIBIDOS	H Resultados Acreedora			Si	Córdobas

6-1-02-01-0000	OTROS INGRESOS PERCIBIDOS	H Resultados Acreedora	Afectable			Córdobas
5-0-00-00-0000	COSTOS Y GASTOS	G Resultados Deudora			Tit	Córdobas
5-1-00-00-0000	COSTOS	G Resultados Deudora			Sub	Córdobas
5-1-01-00-0000	COSTOS DE SERVICIOS	G Resultados Deudora			Si	Córdobas
5-1-01-01-0000	COSTOS DE SERVICIOS ADUANEROS	G Resultados Deudora				Córdobas
5-2-00-00-0000	GASTOS DE OPERACION	G Resultados Deudora			Sub	Córdobas
5-2-01-00-0000	GASTOS DE VENTAS	G Resultados Deudora			Si	Córdobas
5-2-01-01-0000	COMISIONES	G Resultados Deudora	Afectable			Córdobas
5-2-01-02-0000	CUENTAS INCOBRABLES	G Resultados Deudora	Afectable			Córdobas
5-2-01-03-0000	PUBLICIDAD	G Resultados Deudora	Afectable			Córdobas
5-2-01-04-0000	IMPUESTO MUNICIPAL S/INGRESOS 1%	G Resultados Deudora	Afectable			Córdobas
5-2-01-05-0000	IMPUESTO MUNICIPAL DE BASURA	G Resultados Deudora	Afectable			Córdobas
5-2-01-06-0000	OTROS IMPUESTOS MUNICIPALES	G Resultados Deudora	Afectable			Córdobas
5-2-01-07-0000	IMPUESTOS S/INGRESOS 1% PMD	G Resultados Deudora	Afectable			Córdobas
5-2-01-08-0000	ATENCION A CLIENTES	G Resultados Deudora	Afectable			Dólares
5-2-01-09-0000	GASTOS DE AGASAJAMIENTO	G Resultados Deudora	Afectable			Córdobas
5-2-01-10-0000	SUELDOS Y SALARIOS	G Resultados Deudora	Afectable			Córdobas
5-2-01-11-0000	VACACIONES	G Resultados Deudora	Afectable			Córdobas
5-2-01-12-0000	DECIMO TERCER MES	G Resultados Deudora	Afectable			Córdobas
5-2-01-13-0000	ANTIGUEDAD DE LEY	G Resultados Deudora	Afectable			Córdobas
5-2-01-14-0000	SEGURO SOCIAL PATRONAL	G Resultados Deudora	Afectable			Córdobas
5-2-01-15-0000	INATEC	G Resultados Deudora	Afectable			Córdobas
5-2-01-16-0000	ALIMENTACION	G Resultados Deudora	Afectable			Córdobas
5-2-01-17-0000	PROPORCIONALIDAD IVA A FAVOR	G Resultados Deudora	Afectable			Córdobas
5-2-01-18-0000	PAPELERIA Y UTILES DE OFICINA	G Resultados Deudora	Afectable			Córdobas
5-2-01-19-0000	CUADRILLAS	G Resultados Deudora	Afectable			Dólares
5-2-01-20-0000	HORAS EXTRAS VENTAS	G Resultados Deudora	Afectable			Dólares
5-2-01-21-0000	HOSPEDAJE	G Resultados Deudora	Afectable			Dólares
5-2-02-00-0000	GASTOS DE ADMINISTRACION	G Resultados Deudora			Si	Córdobas
5-2-02-01-0000	SALARIOS Y PRESTACIONES	G Resultados Deudora				Córdobas
5-2-02-02-0000	BENEFICIOS AL PERSONAL	G Resultados Deudora				Córdobas
5-2-02-03-0000	GASTOS DE OFICINA	G Resultados Deudora				Córdobas
5-2-02-04-0000	GASTOS DE VEHICULOS	G Resultados Deudora				Córdobas
5-2-02-05-0000	SERVICIOS BASICOS	G Resultados Deudora				Córdobas
5-2-02-06-0000	DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	G Resultados Deudora				Córdobas
5-2-02-07-0000	SERVICIOS PRESTADOS A LA EMPRESA	G Resultados Deudora				Córdobas
5-2-02-08-0000	OTROS GASTOS DE ADMINISTRACION	G Resultados Deudora				Córdobas
5-2-02-09-0000	AVALUOS DE TERRENOS	G Resultados Deudora	Afectable			Dólares
5-2-02-10-0000	GASTOS POR DEPRECIACION ACTIVO FIJO	G Resultados Deudora	Afectable			Dólares
7-0-00-00-0000	OTROS EGRESOS	G Resultados Deudora			Tit	Córdobas
7-1-00-00-0000	OTROS EGRESOS NO OPERACIONALES	G Resultados Deudora			Sub	Córdobas

7-1-01-00-0000	GASTOS FINANCIEROS	G Resultados Deudora			Si	Córdobas
7-1-01-01-0000	INTERESES BANCARIOS	G Resultados Deudora	Afectable			Córdobas
7-1-01-02-0000	COMISIONES BANCARIAS	G Resultados Deudora	Afectable			Córdobas
7-1-01-03-0000	PERDIDA CAMBIARIA	G Resultados Deudora	Afectable			Dólares
7-1-01-04-0000	UTILIDAD EN VENTA DE ACTIVO FIJO	G Resultados Deudora	Afectable			Córdobas
7-1-01-05-0000	CARGO POR MANTENIMIENTO AL VALOR	G Resultados Deudora	Afectable			Córdobas
7-1-01-06-0000	CARGOS BONIFICABLES	G Resultados Deudora	Afectable			Dólares
7-1-02-00-0000	OTROS EGRESOS	G Resultados Deudora			Si	Córdobas
7-1-02-01-0000	NO DEDUCIBLES DE IR	G Resultados Deudora	Afectable			Córdobas
7-1-02-02-0000	OTROS EGRESOS	G Resultados Deudora	Afectable			Córdobas

2 - Tablas de Depreciación Edificio 1

TECA S.A.
TABLA DE DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS

Edificio 1

Valor de Adquisición:	C\$	946,500.00
Vida Útil en Años:		30
Valor Residual:	C\$	-

AÑO	DEPRECIACION ANUAL	DEPRECIACION ACUMULADA	VALOR NETO EN LIBRO
1	31,550.00	31,550.00	914,950.00
2	31,550.00	63,100.00	883,400.00
3	31,550.00	94,650.00	851,850.00
4	31,550.00	126,200.00	820,300.00
5	31,550.00	157,750.00	788,750.00
6	31,550.00	189,300.00	757,200.00
7	31,550.00	220,850.00	725,650.00
8	31,550.00	252,400.00	694,100.00
9	31,550.00	283,950.00	662,550.00
10	31,550.00	315,500.00	631,000.00
11	31,550.00	347,050.00	599,450.00
12	31,550.00	378,600.00	567,900.00
13	31,550.00	410,150.00	536,350.00
14	31,550.00	441,700.00	504,800.00

15	31,550.00	473,250.00	473,250.00
16	31,550.00	504,800.00	441,700.00
17	31,550.00	536,350.00	410,150.00
18	31,550.00	567,900.00	378,600.00
19	31,550.00	599,450.00	347,050.00
20	31,550.00	631,000.00	315,500.00
21	31,550.00	662,550.00	283,950.00
22	31,550.00	694,100.00	252,400.00
23	31,550.00	725,650.00	220,850.00
24	31,550.00	757,200.00	189,300.00
25	31,550.00	788,750.00	157,750.00
26	31,550.00	820,300.00	126,200.00
27	31,550.00	851,850.00	94,650.00
28	31,550.00	883,400.00	63,100.00
29	31,550.00	914,950.00	31,550.00
30	31,550.00	946,500.00	-

3 - Tablas de Depreciación Edificio 2

TECA S.A.
TABLA DE DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS

Edificio 2

Valor de Adquisición: C\$ 1,175,900.00

Vida Útil en Años: 20

Valor Residual: C\$ 50,000.00

AÑO	DEPRECIACION ANUAL	DEPRECIACION ACUMULADA	VALOR NETO EN LIBRO
1	56,295.00	56,295.00	1,119,605.00
2	56,295.00	112,590.00	1,063,310.00
3	56,295.00	168,885.00	1,007,015.00
4	56,295.00	225,180.00	950,720.00
5	56,295.00	281,475.00	894,425.00
6	56,295.00	337,770.00	838,130.00
7	56,295.00	394,065.00	781,835.00
8	56,295.00	450,360.00	725,540.00
9	56,295.00	506,655.00	669,245.00
10	56,295.00	562,950.00	612,950.00
11	56,295.00	619,245.00	556,655.00
12	56,295.00	675,540.00	500,360.00
13	56,295.00	731,835.00	444,065.00
14	56,295.00	788,130.00	387,770.00
15	56,295.00	844,425.00	331,475.00

16	56,295.00	900,720.00	275,180.00
17	56,295.00	957,015.00	218,885.00
18	56,295.00	1,013,310.00	162,590.00
19	56,295.00	1,069,605.00	106,295.00
20	56,295.00	1,125,900.00	50,000.00