

INMOBILIARIA CAAT S. A.

**POLITICAS  
CONTABLES**

**NORMAS  
INTERNACIONALES  
DE INFORMACION  
FINANCIERA  
(NIIF O IFRS)**

---

QUITO - ECUADOR

# INMOBILIARIA CAAT S. A.

QUITO, 10 ENERO DE 2013

## Índice

Índice	2
Descripción de la Compañía	3
Presentación	3
Objetivo General	3
Objetivos Específicos	3
Alcance	3
Políticas Contables	4
Políticas Generales	4
Principales Políticas Contables Adopción NIIF	4 – 8
Prácticas Contables Adopción NIIF	8 – 19

# INMOBILIARIA CAAT S.A.

## DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA:

La compañía INMOBILIARIA CAAT. S.A. se constituyó el 14 de Abril de 1977 en la ciudad de Quito, para lo cual su actividad económica principal es la gestión por cuenta propia las inversiones y arrendamiento de bienes inmuebles.

Políticas aprobadas para el año 2013.

## PRESENTACION

Las políticas contables descritas en este manual corresponden a aquellas donde se han notado diferencias entre las NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD NEC y las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA, NIIF, NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD, NIC, y demás normas contables y financieras relacionadas. En consecuencia, no se describen todas las políticas contables que son necesarias en la preparación y presentación de los estados financieros. Las referencias a las NIIF, NIC, y a las que deben remitirse para consultar, aclarar o extender los conceptos vertidos en cada política contable comentada en esta guía se presentan en notas al pie.

## 1. OBJETIVO GENERAL

Establecer políticas contables con la finalidad de mejorar las operaciones comerciales, contables y financieras de la compañía, para evitar malversación de fondos y optimizar los recursos de la empresa. Describir las diferentes formas de desarrollar las actividades contables, así como la correspondiente asignación de responsabilidades y compromisos a los funcionarios que intervienen en el proceso contable y demás procesos en virtud de la característica del movimiento diario que tienen todos los sistemas contables y financieros.

### 1.1 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Establecer procedimientos de Control Interno Contable para el registro y control de las operaciones.
- Servir de instrumento para garantizar que todas las operaciones contables y financieras realizadas por la empresa sean vinculadas al proceso contable.
- Elaborar los estados contables con información financiera.
- Mantener actualizados los registros de los bienes, derechos y obligaciones.
- Lograr que los estados financieros, informes y reportes contables que se produzcan, sean de utilidad y satisfagan las necesidades de todos los usuarios tanto internos como externos.
- Servir de herramienta para la toma de decisiones por parte de la alta dirección y permitir ejercer el control interno y externo y el seguimiento a la gestión de la entidad.

# INMOBILIARIA CAAT S. A.

## 1.2. ALCANCE:

Aplica para el desarrollo de las actividades contables del Proceso Gestión de Recursos Contables y Financieros y la administración de la información financiera entre los procesos de la entidad.

## 1.2 Disposiciones Generales

1. Todas las solicitudes de pago deberán contar con el visto bueno GERENCIA GENERAL.
2. Los pagos se realizarán invariablemente con cheque, a excepción de los gastos menores que serán cubiertos con recursos del fondo fijo de caja.
3. Los cheques serán firmados por una de las autoridades, que es el Gerente General o el Presidente
4. Los cheques se expedirán en forma nominativa, nunca al portador.
5. El cobro, manejo y depósito de los recursos financieros obtenidos por la venta y cobranza serán responsabilidad de Tesorería.
6. La entrega de cheques se realizará personalmente a los beneficiarios del pago correspondiente.
7. El pago a Personas Físicas se realizará previa identificación y firma del PROVEEDOR Y CON SELLO.
8. El pago a Personas NATURALES se realizará previa autorización de cobro por la empresa correspondiente, recabando la firma y el sello en el comprobante de egreso.
9. El depósito a cuenta bancaria del beneficiario se realizará cuando así se especifique en la solicitud de pago.
10. Las conciliaciones bancarias serán elaboradas por el Área o Departamento de contabilidad y deberán tener el visto bueno del Contador General.

## 2. POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas contables son principios específicos, bases, acuerdos, reglas y procedimientos, adoptados por la entidad en la elaboración y presentación de sus estados financieros.

Al momento de contabilizar una transacción deben considerarse las políticas contables que se han adoptado con la finalidad de mostrar información razonable, por ello la necesidad de revelar en las notas a los estados financieros el detalle de las políticas adoptadas por la entidad.

### 2.1. POLÍTICAS GENERALES

Para la preparación y presentación de la información contable, el Manual de Procesos y Procedimientos de la entidad y adoptará políticas internas de acuerdo con el objeto social de la Empresa, para garantizar la sostenibilidad y permanencia de un sistema contable que produzca información razonable y oportuna para las entidades de control y facilite la toma de decisiones por parte de la Administración.

Las áreas que producen insumos para el proceso contable tales como: Gestión de Servicios Administrativos, Gestión de Talento Humano, Gestión de Cobro, Gestión Financiera, , deberán informar a través de los documentos de soporte idóneos.

EL contador, concertará con los funcionarios del área, el cronograma para el registro, validación, depuración y conciliación de las cuentas asignadas a cada uno.

# INMOBILIARIA CAAT S. A.

A efectos de contar con el tiempo adecuado para preparar y presentar los Estados Financieros y demás información relacionada con el proceso de Gestión de Recursos Financieros, se fija como política para el cierre contable y financiero, el siguiente calendario:

## 2.1.1. CIERRE CONTABLE Y FINANCIERO

Se hará en forma anual a más tardar el día veinte del mes de marzo del siguiente año. Se fija el día 20 calendario del mes de marzo de cada año como fecha máxima para reconocer los bienes, derechos, obligaciones, ingresos y gastos que afectan la presentación del cierre definitivo de la vigencia fiscal correspondiente.

Se debe evitar la existencia de hechos financieros, económicos y sociales que, afectando la situación de la entidad, no estén incluidos en la contabilidad o, que estando incluidos, no cumplan con las NIIF, y también con las de Control Interno y todos aquellos funcionarios a quienes directa o indirectamente les compete la función contable, tendrán la responsabilidad de evaluar continuamente la implementación del control interno contable necesario para mantener la calidad de la información financiera, económica, social y ambiental, de tal manera que haga sostenible el proceso contable, promoviendo la cultura del autocontrol por parte de los ejecutores directos de las actividades relacionadas con este proceso. Los mecanismos para tal fin estarán contenidos en los manuales, circulares internas y demás instructivos, dependiendo de la especialidad de cada tema en particular.

## 2.2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES ADOPCION NIIF'S:

Por cuanto la información contable debe servir de instrumento para que los diferentes usuarios fundamenten sus decisiones relacionadas con el control y optimización de los recursos de la empresa, en procura de una gestión contable y financiera eficiente, transparente, para lo cual se deberá revelar con razonabilidad la información que conforma los estados contables, se fijan las siguientes políticas:

### 2.2.1 ACTIVO

#### 2.2.1.1. Efectivo

**2.2.1.1.1 Caja General:** Se recauda por caja únicamente los ingresos originados en transacciones de ventas al contado y cobranzas de ventas a crédito, valores que serán consignados o depositados, a más tardar el día hábil siguiente a su recaudo en la misma denominación en que se recibieron, quedando totalmente prohibido efectuar cambios con el dinero recaudado o custodiar valores que no correspondan a la empresa.

**2.2.1.1.2 Bancos:** La entidad contará con las cuentas corrientes y de ahorros bancarias que de acuerdo a las necesidades deban tenerse; su apertura y cancelación se hará con sujeción a las normas que rigen para las cuentas que manejan recursos de la empresa.

**2.2.1.2. Inversiones:** Dichas inversiones se realizarán cuando existan excedentes de recursos financieros con la aprobación de la Gerencia General y los cuáles sean demostrados financieramente.

**2.2.1.3. Deudores:** Representan los derechos de cobro de la entidad originados en desarrollo de actividades relacionadas con el giro de negocio.

#### 2.2.1.3.2. Avances y anticipos

## INMOBILIARIA CAAT S. A.

a. Avances a empleados para gastos de viaje y adquisición de bienes y servicios. Los gastos de viaje corresponden a un fondo entre 500 a 1000 dólares americanos, se pagarán al beneficiario máximo con tres días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de inicio del viaje. El mismo que estará autorizado por la Gerencia General. Los anticipos entregados a empleados por gastos de viaje, serán legalizados dentro del término de cinco días laborables establecido en la normatividad vigente y de acuerdo con los procedimientos establecidos para tal fin. En todo caso los documentos soporte de la legalización deberán radicarse en Contabilidad a más tardar el quinto día hábil contado a partir del día siguiente de terminación del viaje, fecha límite para hacer el registro contable pertinente. De todas maneras, al cierre de cada vigencia fiscal todos los avances deben ser debidamente legalizados. Los empleados responsables de cajas menores y avances o anticipos que incurran en malos manejos se harán acreedores a las sanciones previstos en los instructivos.

Las compras de artículos realizadas con cajas menores o avances estarán sujetas a las normas pertinentes de control fiscal de inventarios sobre bienes de consumo y devolutivos. Con las sumas entregadas por avances sólo se podrán pagar las obligaciones previamente autorizadas.

b. Anticipos a Contratistas para adquisición de bienes y servicios: El anticipo es la suma de dinero que se entrega al contratista para ser destinada al cubrimiento de costo en que éste debe incurrir para iniciar la ejecución del objeto contractual, en otras palabras, es la financiación por parte de la empresa de los bienes y servicios correspondientes a la prestación a ejecutar, bajo estas condiciones se exige que el mismo sea amparado.

2.2.1.4. Propiedad, planta y equipo La propiedad planta y equipo representa los bienes tangibles con la característica de permanentes los cuales son adquiridos para el funcionamiento de la entidad, no para ser vendidos. Se deben registrar por su costo de adquisición y ajustar de acuerdo al procedimiento contable fijado por la empresa correspondiente al reconocimiento y revelación de hechos relacionados con las propiedad, planta y equipo. Con base en esta misma norma su vida útil debe revisarse anualmente.

### 2.2.1.4.1. DEPRECIACION Y AMORTIZACION

Depreciación de propiedad planta y equipo: Atendiendo la naturaleza de nuestros activos los cuales son utilizados de manera regular y uniforme en cada periodo contable, la entidad aplica el método de depreciación por línea recta.

Vida útil de la propiedad planta y equipo: para el cálculo de la depreciación y amortización es la siguiente:

ACTIVOS DEPRECIABLES	AÑOS DE VIDA UTIL
Equipo de Oficina	15
Muebles y Enseres	15
Vehículos	10
Equipo de Computación	5
Instalaciones	25
Maquinaria y Equipo	15
Repuestos y Herramientas	5

La vida útil debe revisarse anualmente, conforme al procedimiento contable.

#### 2.2.1.4.1.1. Depreciación de activos de menor cuantía

## **INMOBILIARIA CAAT S. A.**

Los activos que con base en su valor de adquisición o incorporación, pueden depreciarse en el mismo año que se adquieren o incorporan, teniendo en cuenta los montos establecidos anualmente por la Empresa, se depreciarán en el momento de su activación.

2.2.1.4.2. Actualización. El valor de las propiedades, planta y equipo es objeto de actualización de acuerdo a lo establecido en el Procedimiento contable para el reconocimiento y revelación de hechos relacionados con propiedad planta y equipo expedido por las NIIF vigentes. Para tal efecto la entidad contratará de conformidad con las NIIF vigentes, los servicios de un Perito-Avaluador que cuente con la idoneidad y capacidad para realizarlos; El representante legal de la entidad será quien designe el Avaluador y/o los miembros del Comité. Para efectos de cumplir la norma se procederá así:

- El Contador General remitirá mensualmente al departamento financiero y gerencial la relación de muebles totalmente depreciados a efectos de que se verifique las condiciones de utilización en que se encuentran y en caso de ser procedente gestionar su avalúo.

- Al cierre de la vigencia el Contador General enviara información al Avaluador o al Comité encargado, el detalle de los bienes muebles a los cuales considera se les debe revisar su vida útil en razón a que sus expectativas difieren significativamente de las estimaciones previas, por adiciones, mejoras, avances tecnológicos, políticas de mantenimiento y reparaciones, obsolescencia u otros factores.

2.2.1.4.3. Activos de menor cuantía: Se registrarán directamente al gasto, los bienes que sean adquiridos por un valor inferior o igual al doble del salario unificado vigente; conforme a los procedimientos contables.

2.2.1.4.4. Inventarios físicos: El departamento de contabilidad los inventarios se llevan personalizados y por dependencia, se realizará inventario físico anual; adicionalmente realizará verificaciones periódicas. En todo caso el inventario debe ser conciliado mensualmente por parte de los procesos a fin de verificar su consistencia con los registros contables.

2.2.1.4.5. Baja de activos (obsoletos o inservibles): Apoyado en el Informe presentado por la gerencia determinará los elementos que dará de baja teniendo en cuenta algunos de los siguientes aspectos:

Bienes servibles no utilizables  
Bienes no útiles por obsolescencia  
Bienes no útiles por cambio o renovación de equipos  
Bienes no útiles por cambios institucionales  
Bienes inservibles por daño total - parcial  
Bienes inservibles por deterioro histórico.

El responsable del Almacén elaborará una relación detallada de los elementos inservibles, obsoletos o los elementos que no cumplan con las características necesarias para su uso, y mediante Acta el Comité encargado registrará la baja de los elementos, soporte con el cual se efectúan los registros contables. Así mismo se procederá de conformidad con lo establecido en los procedimientos de la entidad.

2.2.1.5. Bienes y servicios pagados por anticipado: Con el fin de ejercer un adecuado control a los seguros, el proceso contable debe conciliar mensualmente con el Proceso de gestión bienes con el fin de verificar que todas las pólizas que posee la entidad se registran y amortizan en forma adecuada.

2.2.1.6. Cargos diferidos: Las adquisiciones de bienes de consumo se registran en cargos diferidos, una vez suministrados para el consumo o uso se afectará directamente el gasto.

## **INMOBILIARIA CAAT S. A.**

### **2.2.1.7. Bienes entregados a terceros**

Es el valor de bienes muebles e inmuebles de propiedad de la entidad entregados a terceros mediante contrato, para su uso administración o explotación que se deben restituir en condiciones establecidas en el contrato de comodato. El proceso de Gestión de bienes debe verificar que los bienes entregados en comodatos estén incorporados en nuestros registros contables.

2.2.1.8. Intangibles: Representa el valor de los costos de adquisición, desarrollo o producción del conjunto de bienes inmateriales que constituyen derechos, privilegios o ventajas de competencia para la entidad, de cuyo ejercicio o explotación produzca beneficio económico en varios periodos determinables.

### **2.2.1.9. Valorización**

2.2.1.9.1. Propiedad, planta y equipo: Las valorizaciones corresponden a la diferencia entre el costo neto en libros y el valor de mercado para los bienes raíces o el valor actual en uso para planta y equipo, determinado por los evaluadores que contrate la entidad. Si el avalúo técnico resulta inferior al costo neto, la diferencia se contabiliza como menor valor de la valorización hasta agotarla, y cualquier exceso como provisión.

### **2.2.2. PASIVOS**

Para el registro de las cuentas por pagar se aplicará, el principio de causación contable que establece:

Los hechos económicos deben reconocerse y contabilizarse en el periodo contable en que éstos ocurran, es decir en el periodo en que se reciba el bien y la afectación contable se efectúa conforme al procedimiento.

2.2.2.1. Obligaciones laborales: Corresponde a las obligaciones generadas con la relación laboral, en virtud de las normas legales; así como las derivadas de la administración del Sistema de Seguridad Social.

#### **2.2.2.2. Pasivos estimados**

a. Provisión prestaciones sociales: Corresponde a las provisiones calculadas mensualmente en la liquidación de la nómina mensual de los conceptos primas y bonificaciones, de cada uno de los empleados.

b. Provisiones diversas: Corresponde a las estimaciones por servicios públicos por los meses no facturados al cierre de la vigencia; así mismo se afectará esta cuenta durante el transcurso de la vigencia en aquellos casos en que el proveedor no presente la factura oportunamente, y sean gastos recurrentes.

#### **2.2.2.3. Otros Pasivos**

##### **2.2.2.3.1. Ingresos recibidos por anticipado- como los anticipos de clientes**

Con los recaudos recibidos en forma anticipada se pueden presentar dos situaciones:

### **2.2.3. INGRESOS**

## **INMOBILIARIA CAAT S. A.**

Para el reconocimiento de los ingresos, se aplica el principio de causación contable que establece: los hechos económicos deben reconocerse y contabilizarse en el periodo contable en que éstos ocurran, es decir en el periodo en que se preste el servicio.

- a. Rendimientos financieros: Por ventas a crédito
- b. Utilidad en negociación y venta de maquinas y repuestos

### **2.2.4. GASTOS**

Toda erogación debe documentarse mediante soportes de origen interno o externo, debidamente fechados y autorizados por quienes intervengan en ellos o los elaboren. Así mismo los hechos económicos, deben reconocerse y contabilizarse en el periodo contable en que estos ocurran, es decir en el periodo que se reciba el bien o servicio. Toda erogación debe estar autorizada por el ordenador del gasto o funcionario autorizado. La mayoría de los pagos a proveedores y terceros se efectúan a través de cheques y en forma electrónica el pago de Impuestos con el Servicio de Rentas Internas por ser asignado como contribuyente especial.

## **3. PRACTICAS CONTABLES**

### **3.1. FORMA DE ELABORAR LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Las notas a los estados financieros es la información adicional de carácter general y específico que complementa los estados financieros básicos y forman parte integral de los mismos. Tienen por objeto revelar la información adicional necesaria sobre las transacciones, hechos y operaciones financieras económicas, sociales y ambientales que sean materiales, la desagregación de valores contables en términos de precios y cantidades, así como aspectos que presentan dificultad para su medición monetaria que puedan evidenciarse en términos cualitativos o cuantitativos físicos, los cuales han afectado o pueden afectar la situación de la entidad

La información que se revele en las notas a los Estados Financieros deberá considerar la siguiente estructura en el orden que se expone a continuación:

1. Notas de carácter general: Informa la naturaleza jurídica y objeto social de la entidad, políticas y prácticas contables, limitaciones y deficiencias de tipo operativo o administrativo que afecta la razonabilidad de las cifras, efectos y cambios significativos en la información contable.
2. Notas de carácter específico: Informa la particularidad o detalle de cada una de las cuentas de acuerdo al Catálogo General de Cuentas, de manera que permitan obtener información sobre los saldos y el tratamiento contable de la consistencia y razonabilidad de las cifras, limitaciones o deficiencias, tales como bienes, derechos y obligaciones no incorporados, hechos posteriores al cierre contable con efectos futuros importantes, saldos pendientes por conciliar, depurar o ajustar, así mismo en estas se deben describir las bases particulares de medición adoptadas por la entidad para la cuantificación de las operaciones, recursos restringidos.

### **3.2. CONCILIACIONES:**

- a. Bancarias: Serán responsables de elaborar mensualmente dentro del término previsto en el Manual de Procedimientos, las conciliaciones bancarias de las cuentas corrientes o de ahorros de la entidad; cada uno de los funcionarios o contratistas que tengan a su cargo dicha función u objeto contractual,

## INMOBILIARIA CAAT S. A.

en el Área Contable y será revisada y avalada por Contador General. La depuración se hará en las fechas previstas en los procedimientos.

b. Recíprocas: Para conciliar los derechos y obligaciones entre proveedores se elaborará en la fecha en que se presente la transacción, una verificación de saldos y se debe efectuar el cruce con la base de datos que maneja el sistema el modulo de proveedores y lo registrado en la contabilidad.

c. Conciliación entre áreas asociadas al proceso contable:

Mensualmente se debe realizar una conciliación con todas las áreas que reportan información a contabilidad a más tardar el día (15) quince del mes siguiente.

### 3.3. PRESENTACION DE INFORMES

3.3.1. Entidades de control: De conformidad con las normas vigentes, en cuanto al cronograma se refiere y que para el caso las expedidas por los organismos de control es decir SRI y Súper de Cías., las compañías deben presentar los estados financieros básicos en las siguientes fechas:

FECHA DE CORTE	FECHA LIMITE DE PRESENTACION
31 de marzo	30 de abril
30 de junio	31 de julio
30 de septiembre	31 de octubre
31 de diciembre	15 de febrero del año siguiente del periodo Contable

a. Informe Socios y Accionistas

Información de los Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de la vigencia, informe consolidado de contratación de la vigencia anterior, informe ejecutivo anual de evaluación del sistema de control interno al 31 de diciembre de la vigencia anterior, informe de evaluación del control interno contable al 31 de diciembre de la vigencia anterior, información sobre planes de mejoramiento, informe de demandas interpuestas en contra de la empresa y demandas interpuestas por la entidad en contra de terceros consolidada al 31 de diciembre de la vigencia anterior. Esta información se reporta en el mes de marzo a solicitud de los accionistas o socios y se cuenta con cinco (5) días hábiles para entregar la información.

3.3.2. Alta Dirección La información contable debidamente analizada será presentada a la Gerencia General.

### 3.4. FECHAS DE PUBLICACIÓN O EXHIBICIÓN DE LA INFORMACIÓN CONTABLE

Anualmente se actualizará la información de los estados financieros para uso de la Gerencia General.

### 3.5. ARQUEOS

## **INMOBILIARIA CAAT S. A.**

a. Cajas Menores: Se elaborarán arquezos periódicos y sorpresivos, por empleados designados por la Gerencia General y por el Contador General diferentes de quienes manejan los fondos, con el fin de garantizar que las operaciones estén debidamente sustentadas, que los registros sean oportunos y adecuados y que los saldos correspondan, constatando los recursos asignados a las cajas menores, realizando el conteo físico, el control y seguimiento a cada uno de los gastos.

b. Caja General- Tesorería: Se elaborarán arquezos periódicos y sorpresivos, por empleados designados por la Gerencia General y por el Contador General diferentes de quienes manejan los fondos, con el fin de garantizar que las operaciones estén debidamente sustentadas, que los registros sean oportunos y adecuados y que los saldos correspondan, constatando los valores, títulos valores, chequeras y verificando las medidas de seguridad.

### **3.6. LIBROS OFICIALES DE CONTABILIDAD**

Serán los establecidos en el Régimen de Contabilidad, así:

#### **3.6.1. CLASIFICACIÓN DE LOS LIBROS**

Los libros de contabilidad se clasifican en principales y auxiliares.

##### **3.6.1.1. Libros principales: el Diario y el Mayor.**

3.6.1.1.1. Libro Diario: Presenta los movimientos débito y crédito de cuentas, el registro cronológico y preciso de las operaciones diarias efectuadas con base en los comprobantes de contabilidad.

3.6.1.1.2. Libro Mayor: Contiene los saldos de las cuentas del mes anterior clasificados de manera nominativa según la estructura del Catálogo General de Cuentas; las sumas de los movimientos débito y crédito de cada una de las cuentas del respectivo mes, que han sido tomadas del Libro Diario y el saldo final del mismo mes.

3.6.1.2. Libros auxiliares: Los libros auxiliares contienen el registro detallado de todas transacciones y operaciones de la empresa por cuenta y por terceros; con base en los comprobantes de contabilidad y los documentos soportes.

3.6.2. Forma de conservar los libros: De conformidad con el Plan General de la Contabilidad, numeral 353, el término de conservación de los soportes comprobantes y libros de contabilidad es de un periodo de seis (6) años, contados a partir del 31 de diciembre del periodo contable al cual corresponda el soporte, comprobante y libro de contabilidad, sin perjuicio de las normas específicas de conservación documental que señalen las autoridades competentes.

Los Libros contables serán impresos en formas continuas, bajo la custodia del Coordinador del GIT de Contabilidad de la entidad y conforme a la Tabla de Retención Documental. Se deben mantener por dos (2) años en el archivo de gestión y finalizado este periodo se deben remitir a la bodega para su archivo y su custodia. De conformidad con el Plan General de la Contabilidad, numeral 2.2.2.4, la conservación de los soportes, comprobantes y libros de contabilidad puede efectuarse en papel o cualquier otro medio técnico, magnético o electrónico, que garantice su reproducción exacta.

Los libros oficiales deberán ser impresos dentro de los siete días hábiles siguientes a la fecha límite de presentación de los Estados financieros.

### **3.7. COPIA DE SEGURIDAD**

---

QUITO - ECUADOR

# INMOBILIARIA CAAT S. A.

El área de contabilidad realizará diariamente copia de seguridad de la información financiera y contable para su conservación se hará de tal forma que garantice la reproducción exacta en caso de ser necesaria. La custodia estará a cargo de la Oficina de contabilidad y sistemas conforme a las tablas de retención documental.

## 3.8. TIPOS DE COMPROBANTES UTILIZADOS

Se han diseñado comprobantes o documentos; de acuerdo a la particularidad de la entidad, teniendo en cuenta los requisitos mínimos requeridos por las normas contables.

Estos comprobantes son la fuente para registrar los movimientos en el libro correspondiente; en los cuales se indica: Fecha, origen, descripción, cuantía de las operaciones, cuentas afectadas, personas que los elaboran y autorizan y cuentan con una numeración consecutiva.

Tipos de comprobantes:

a. De tipo Contable.

CI INGRESOS  
CE EGRESOS  
D DIARIOS  
D NOMINA ACTIVOS SEGUNDA QUINCENA  
LIQ LIQUIDACIONES DE COMPRA Y SERVICIOS  
01 FACTURAS DE VENTA  
D PROVISIONES  
D DIFERIDOS  
NC NOTAS DE CREDITO  
ND NOTAS DE DEBITO  
D DEPRECIACION  
D AJUSTES  
D AVALUO TECNICO PREDIOS  
D INMUEBLES - CAMBIO SITUACION JURIDICA  
D CIERRE DE FIN DE AÑO

## REGISTRO CONTABLE DE CONSTITUCION

CUENTA	DEBITO	CREDITO
Bancos	Xxxxx	
Aporte Socios		xxxxx

## Nota a los Estados Financieros sobre Políticas Contables utilizadas por las Empresas bajo el ámbito de ENTIDADES DE CONTROL

La nota de políticas contables debe incluir la revelación de políticas contables para todos los rubros cuya acumulación para los periodos que se presentan haya sido importante o cuyos saldos, en cualquiera de los dos periodos, sean significativos dentro del rubro, y dentro de los estados financieros tomados en su conjunto.

# INMOBILIARIA CAAT S. A.

Para asegurar que la nota está completa, deberá repasar el Balance General y el Estado de Ganancias y Pérdidas para cada rubro de presentación importante, y verificar la revelación de la política contable<sup>1</sup>

Los cambios en políticas, métodos y prácticas contables deben ser claramente revelados y debe exponerse el efecto en los Estados Financieros. Su tratamiento se rige por la NIC 8.

## 1. Política contable: Revelaciones en las notas a los Estados Financieros

La información que se revele en las notas a los Estados Financieros deberá considerar la siguiente estructura en el orden que se expone a continuación:

- a) Nota de operaciones, donde se cubren los requerimientos de la NIC 12 como la naturaleza de sus operaciones y sus principales actividades; el domicilio legal, incluyendo el correspondiente a sus áreas de operación o localización de facilidades; su forma legal, incluyendo el dispositivo o dispositivos de ley pertinentes a su creación o funcionamiento; y otra información breve sobre cambios fundamentales referidos a incrementos o disminuciones en su capacidad productiva, área de operaciones, entre otros;
- b) Nota de políticas contables, según lo indicado en el punto 1 de este documento;
- c) Notas de desagregación de la composición de rubros presentados en el Balance, incluyendo la información requerida por cada NIIF;
- d) Notas sobre otra información financiera no expuesta en el cuerpo de los estados financieros, como descripción de las cuentas patrimoniales, situación tributaria, contingencias y riesgos financieros.

## 2. Política Contable: Instrumentos Financieros

### Clasificación

Los instrumentos financieros incluyen los activos financieros, los pasivos financieros y los instrumentos patrimoniales. Los activos financieros deben ser clasificados como sigue<sup>3</sup>:

- Mantenedos para negociar, adquirido con el propósito de generar una ganancia por las fluctuaciones a corto plazo en su precio o en la comisión de intermediación. Incluye instrumentos derivados que no han sido catalogados como de cobertura. Ejemplo: Cartera de Colocaciones adquirida con el propósito de negociar, Bonos líquidos negociados en bolsa de valores.
- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento, diferentes de cuentas por cobrar y préstamos originados por la empresa, con vencimiento fijo y que la entidad espera conservar hasta su vencimiento. Ejemplo: cartera de colocaciones adquirida con intención de mantenerla hasta que venza.
- Cuentas por cobrar y préstamos, corresponde a activos que no se negocian en un mercado activo. Se clasifican aquí las cuentas por cobrar originados por la entidad.
- Disponibles para la venta, se clasifican en esta cuenta aquellos activos y pasivos financieros que por sus características no han sido reconocidos como de las tres categorías anteriores. Ejemplo: Inversiones en acciones que no dan lugar a control o influencia significativa

En el caso de los pasivos financieros, estos se clasifican en: originados por la empresa y mantenidos para negociar.

Los rendimientos financieros o los costos financieros en términos porcentuales promedio del periodo deben ser presentados en cada nota de detalle (composición del rubro).

---

1	NIC 1 – Presentación de Estados Financieros, Guía de Implementación
2	NIC 1 (2003) - Presentación de los Estados Financieros, párrafos 103 al 126.
3	NIC 32 (2003) – Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, párrafo 10

## INMOBILIARIA CAAT S. A.

Los activos y pasivos financieros deben ser clasificados como corrientes o no corrientes dependiendo del plazo de su convertibilidad o disposición de efectivo.

### Valuación

Los instrumentos financieros clasificados como cuentas por cobrar y préstamos; las inversiones mantenidas a vencimiento y cualquier instrumento financiero que no tenga cotización en un mercado activo, debe ser medido posteriormente a su costo amortizado a través del método del interés efectivo<sup>4</sup>. El costo amortizado es aquél valor que se le asignó inicialmente a un activo o pasivo menos los reembolsos del principal, más o menos, según sea el caso, cualquier diferencia existente entre el importe inicial y el valor del reembolso al vencimiento; y, para activos financieros, menos la pérdida de valor por deterioro o improbable recuperación (cobranza dudosa).

El método del interés efectivo corresponde al cálculo de imputación de intereses utilizando la tasa de interés efectiva; siendo ésta, la tasa de descuento que iguala exactamente la corriente esperada de pagos futuros hasta el vencimiento, o hasta la fecha que se realice la próxima revisión de intereses según precio de mercado, con el valor neto contable del activo o pasivo financieros. La tasa de interés efectiva también es equivalente a la tasa interna de rendimiento del activo o pasivo financiero en el período considerado. En caso no tengan vencimiento fijo deben ser valuados al costo. Los demás instrumentos deben ser medidos a su valor razonable<sup>5</sup>.

Los activos financieros deben estar sujetos a revisión periódica para determinar si su valor se ha deteriorado<sup>6</sup>. En el caso de las inversiones de corto plazo revisar si la cotización ha sufrido pérdida de valor en el mercado bursátil; por la de largo plazo, verificar si el valor patrimonial de de la inversión ha disminuido. Por las cuentas por cobrar, determinar el deterioro del valor de recuperación.

### Revelación

Se debe revelar en una nota de políticas contables información sobre los instrumentos financieros que sigue la empresa y la clasificación de los mismos, tanto de activos como de pasivos financieros. Asimismo, en cada nota referida a activos o pasivos financieros se debe revelar, entre otros, información referida a la naturaleza y alcance del instrumento financiero, plazos (hasta un año, más de uno y hasta cinco y más de cinco), condiciones establecidas y grado de certidumbre de flujos de efectivo futuros; tasa promedio del período de rendimientos financieros o costos financieros; garantías recibidas u otorgadas; transferencias o cesiones efectuadas; cambios en los valores de los instrumentos. Además, debe revelarse información referida a políticas de gestión de riesgo, incluyendo su política de cobertura<sup>7</sup>, incluyendo los riesgos de precio (tipo de cambio, tasa de interés y riesgo de mercado); de crédito; de liquidez y de flujos de efectivo<sup>8</sup>.

## 2. Política Contable: Moneda Extranjera

### Valuación y registro

---

4 NIC 32 (2003) – Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, párrafos 46 y 47.

5 NIC 32 (2003) – Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, párrafo 46 y 47.

6 NIC 32 (2003) – Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, párrafos 58 al 70.

7 NIC 32 (2003) – Instrumentos Financieros: Presentación e información a revelar, párrafos 56 al 52

8 NIC 32 (2003) – Instrumentos Financieros: Presentación e información a revelar, párrafos 67 al

## INMOBILIARIA CAAT S. A.

De acuerdo con la NIC 21 las transacciones se deben registrar al tipo de cambio de la fecha en que se realizan las mismas. Asimismo, el tipo de cambio a utilizar en la re expresión de saldos por liquidar en moneda extranjera (activos y pasivos), es aquel que refleja el monto al que sería pagado o cobrado el saldo a la fecha de los estados financieros, el que corresponde al tipo de cambio de venta SBS. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio deben registrarse en cuentas de resultados.

### Revelación

Se debe mostrar en una nota a los Estados Financieros, cada rubro del activo y pasivo en moneda extranjera el monto de la misma, distinguiendo entre monedas extranjeras, si fuera más de una, indicando el tipo de cambio utilizado a la fecha de los estados financieros corriente y precedente. La diferencia de cambio neta debe revelarse en el estado de resultados.

### 3. Política Contable: Cuentas por Cobrar y Provisión para Cuentas de Cobranza Dudosa

#### Clasificación

Las cuentas por cobrar se deben clasificar en una de las cuatro categorías de instrumentos financieros, según lo expuesto por la NIC 32 (véase el punto 3 Instrumentos financieros). Además, se debe reconocer un menor valor de las mismas si el importe en libros es mayor que su valor recuperable estimado. Para ello, la empresa debe evaluar en cada fecha de reporte, si existe evidencia de que el activo ha perdido valor. Por lo tanto, de ser el caso, se debe presentar la cuenta de cobranza dudosa correspondiente y el movimiento de la misma durante el año<sup>9</sup>, identificando el tipo de cuenta a la que corresponde (comercial u otras) Se debe distinguir las operaciones realizadas con Empresas del Estado y Entidades del Sector Público de aquellas realizadas con terceros, mostrando el movimiento que han tenido en el año.

Tal distinción se efectúa para cada empresa del Estado y para cada entidad del Sector Público. Además, se debe mostrar las operaciones de ganancias y pérdidas relacionadas (ventas, otros ingresos, compras, gastos, activos de corto y largo plazos).

#### Revelación

Se debe revelar información referida al vencimiento de las cuentas por cobrar, intereses relacionados y sobre garantías recibidas (véase el párrafo de revelación en el punto 3 Instrumentos financieros).

#### Valuación

Las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado bajo el método del interés efectivo<sup>10</sup> (véase el párrafo de valuación del punto 3 Instrumentos Financieros).

La evaluación de la deuda debe ser individual o por deudor, según existan pocos clientes, de acuerdo con ella se genera la provisión, la que disminuye la cuenta por cobrar correspondiente. En el caso de empresas que por razones de sus actividades mantengan una gran cantidad de clientes, la evaluación de la deuda se debe efectuar de acuerdo con su antigüedad<sup>11</sup>.

### 4. Política Contable: Existencias

Las empresas deben conciliar los saldos en libros con los respectivos inventarios físicos, al menos una vez al año, de manera obligatoria. El inventario es valorizado al valor más bajo entre su costo y

---

9 Reglamento para la Preparación de Información Financiera CONASEV

10 NIC 32 (2003) – Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, párrafos 46 y 47.

11 Instructivo N° 3 Provisión y Castigo de las Cuentas Incobrables, emitido por la Contaduría Pública de la Nación

## **INMOBILIARIA CAAT S. A.**

su valor neto de realización (NIC 2.9), de forma similar como el más bajo entre costo o valor de mercado, usado con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

El costo comprende todos los gastos de adquisición, los costos de conversión y otros costos incurridos en dejar los productos en su ubicación y condiciones (NIC 2.10 En caso de que los productos individuales no sean identificables, "primeras en entrar primeras en salir" (FIFO) será el método utilizado, de tal forma que el costo en libros represente a los artículos más recientemente adquiridos. "Últimas en entrar primeras en salir" (LIFO) no es aceptado (NIC2.25). El Valor neto de realización es el precio estimado de venta menos los costos para completar los costos de venta (NIC2.6).

### **Tratamiento de costos financieros y diferencia en cambio**

Los costos financieros y la diferencia en cambio por pasivos relacionados, se llevan a resultados del periodo en que se devengan.

### **Valuación**

Las existencias deben ser valuadas al costo o valor neto de realización, el menor<sup>12</sup>. La fórmula del costo debe corresponder al costo promedio ponderado mensual. Si por el patrón de consumo de beneficios económicos, las existencias siguen el comportamiento de promedio ponderado. En el caso de las existencias por recibir se deben valorar al costo de adquisición.

## **5. Política Contable: Inversiones**

### **Tratamiento de ganancias y pérdidas relacionadas**

Los cambios de medición a valor de mercado, valor razonable y valor de participación patrimonial se reconocen en ganancias y pérdidas y se presentan en líneas por separado (incluyendo revelación en notas a los estados financieros de tal cambio). Además, el valor neto en libros de las inversiones vendidas o desapropiadas se reconoce en resultados y se presenta neto de los ingresos por su enajenación.

### **Valuación**

Las inversiones a corto plazo reconocidas como mantenidas para negociación y las disponibles para la venta, se deben valorar al valor razonable (valor de cotización bursátil o mercado)<sup>13</sup>.

Las inversiones permanentes, deben valuarse en los estados financieros de la controladora según la clasificación que se le asigne de acuerdo a la NIC 32 (véase el punto 3). En el caso de asociadas o subsidiarias, bajo el método de participación patrimonial<sup>14</sup>.

## **6. Política contable: Inmueble, maquinaria y equipo**

Las empresas deben conciliar los saldos en libros con los respectivos inventarios físicos, al menos una vez al año, de manera obligatoria.

### **Valuación**

---

<sup>12</sup> NIC 2 (2003) – Existencias, párrafo 2.

<sup>13</sup> NIC 32 (2003) – Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, párrafos 46 y 47.

<sup>14</sup> NIC 27 (2003) – Estados Financieros Consolidados y Separados, Bases de Conclusión, párrafos BC 28 y BC 22. Véase también la Resolución CONASEV N° 042-2005-EF/24.10, que modifica el Reglamento de Información Financiera y Manual para la Preparación de la Información Financiera, indicando que no es aplicable al Estado en su condición de matriz la obligación de presentar información financiera consolidada.

# INMOBILIARIA CAAT S. A.

Estos activos se valúan al costo o valor revaluado (tratamiento alternativo permitido) menos pérdidas por desvalorización menos depreciación acumulada<sup>15</sup>.

## **Tratamiento de mejoras, reparaciones y mantenimiento**

Las mejoras se activan y las reparaciones y mantenimiento se reconocen en resultados en el periodo en que se efectúan.

## **Tratamiento de costos financieros y diferencia en cambio**

Se debe revelar la política de capitalización de costos. Los costos de financiación se contabilizan al valor de los activos si son atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que cumple las condiciones mencionadas para su calificación<sup>16</sup> (aquel que requiere, necesariamente de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o para la venta). La diferencia de cambio no debe ser reconocida como costo<sup>17</sup>.

## **Revelaciones**

Se debe revelar la existencia de activos revaluados, el valor de revaluación que se arrastra en los saldos, el procedimiento seguido para la revaluación y quien la efectuó (tasador independiente), así como la depreciación de los activos revaluados. Revelar si existen activos totalmente depreciados que se encuentran en uso. También se debe presentar un cuadro de distribución de la depreciación, y la existencia de activos entregados en garantía.

## **7. Política contable: Intangibles**

### **Reconocimiento**

Se deben reconocer como intangibles aquellos activos que son adquiridos o se generan internamente en la medida que produzca beneficio económico futuro y el costo del activo puede ser medido fiablemente<sup>18</sup>. En el caso de un activo desarrollado internamente, debe cumplir los siguientes requisitos para ser considerado activo: técnicamente es posible completar la producción del activo intangible, de forma tal que pueda estar disponible para su uso o venta; la intención expresa de la entidad de completar el activo referido; su capacidad de utilizar o vender el activo intangible; demostrar la existencia de un mercado para la producción que genere el activo intangible o la utilidad del mismo para la entidad; disponibilidad de recursos técnicos, financieros o de otro tipo para completar el desarrollo y para usar o vender el activo; y, capacidad para medir fiablemente el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

### **Valuación**

Se deben medir al costo de adquisición o valor revaluado menos pérdidas por desvalorización y amortización acumulada<sup>19</sup>.

### **Amortización**

El plazo de amortización debe ser aquel en que se estima que el intangible contribuirá a la generación de beneficios económicos<sup>20</sup>.

---

15 NIC 16 (2003) – Inmuebles, maquinaria y equipo, párrafos 30 y 31.

16 NIC 23 (2003) – Costos por Intereses, párrafos 13 al 18

17 NIC 21 (2003) – Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera, párrafo 28

18 NIC 38 (2003) – Activos intangibles, párrafos 18 al 24.

19 NIC 38 (2003) – Activos intangibles, párrafos 72 al 87.

20 NIC 38 (2003) – Activos intangibles, párrafos 27 al 22.

# INMOBILIARIA CAAT S. A.

## Revelación

En términos generales debe revelarse lo siguiente: clase de activo intangible, distinguiendo vida útil y porcentaje de amortización acumulada; métodos de amortización; importe en libros bruto y amortización acumulada al inicio y al final del período; conciliación de valores en libros al inicio y al final del período incluyendo incrementos, retiros y desapropiaciones, pérdidas por deterioro, amortización. Además, intangibles que se amortizan en período mayor a veinte (20) años; restricciones a su uso y garantías de las que son objeto<sup>21</sup>.

## 8. Política contable: Pérdidas por deterioro

### Reconocimiento y medición

La entidad debe reconocer el menor valor de sus activos a través de alguno (no son los únicos) de los siguientes indicios:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado<sup>22</sup>.

### Revelación

Se debe revelar para cada clase de activos: pérdidas por deterioro reconocidas en el estado de resultados del período o en el patrimonio neto; y las reversiones de anteriores pérdidas por deterioro. Cuando sea necesario, revelar los hechos y circunstancias que condujeron al reconocimiento o reversión de tal pérdida por desvalorización<sup>23</sup>.

## 9. Política contable: Emisión de deuda

### Reconocimiento

Los títulos representativos de deuda se registran a valor nominal; los descuentos se reconocen en resultados en el plazo de vigencia de los Bonos, siguiendo el método del costo amortizado, bajo la tasa de interés efectiva (véase el punto 3 Instrumentos Financieros).

### Tratamiento de gastos por intereses

El gasto por intereses se reconoce sobre la base de tiempo transcurrido, considerando la tasa de interés efectiva.

## 10. Política contable: Compensación por tiempo de servicios

### Registro y revelación

La compensación por tiempo de servicios se debe registrar a medida que se devenga por el íntegro que se debe pagar a los trabajadores, neto de los depósitos que se han debido efectuar según dispositivos legales. Tal situación debe ser revelada adecuadamente en notas a los estados financieros. En políticas contables el tratamiento seguido para su registro, acumulación y pago y en la nota correspondiente el saldo a la fecha de reporte.

---

21 NIC 38 (2003) – Activos intangibles, párrafos 118 al 128

22 NIC 36 (2003) – Deterioro del valor de los activos, párrafo 12.

23 NIC 36 (2003) – Deterioro del valor de los activos, párrafos 126 al 137.

# INMOBILIARIA CAAT S. A.

## 11. Política contable: Ingresos diferidos

En el modelo contable de las NIC, no se reconocen Ingresos diferidos. Los pagos anticipados de clientes corresponden a un pasivo del tipo "anticipo de clientes".

## 12. Política contable: Ingresos por regalías

### Reconocimiento

Las regalías deben ser reconocidas utilizando la base de acumulación o devengo, de acuerdo con la sustancia del acuerdo en que se basan<sup>24</sup>.

## 13. Política contable: Ingresos

### Reconocimiento

La medición de ingresos debe realizarse de acuerdo con el valor razonable de la contrapartida recibida<sup>25</sup>. En el caso de la venta de productos, el ingreso se reconoce cuando se cumplan las condiciones de transferencia de riesgos, fiable medición, probabilidad de recibir beneficios económicos y los costos relacionados puedan ser medidos con fiabilidad<sup>26</sup>. Con relación a los servicios, el ingreso se reconoce cuando el importe de los ingresos pueda ser medido con fiabilidad; es posible que la empresa reciba beneficios económicos derivados de la transacción; el grado de terminación de la transacción en la fecha de reporte o cierre de los estados financieros pueda ser medido fiablemente y que los costos incurridos y los que quedan incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad<sup>27</sup>. El reconocimiento de ingresos por referencia al grado de terminación se denomina "método del porcentaje de terminación"; los ingresos se reconocen en los períodos contables en los que tiene lugar la prestación del servicio. La prudencia exige que si no existe expectativa de un ingreso de beneficios económicos a la entidad, no se reconocen ni los ingresos ni los márgenes de ganancias; sin embargo, si se espera la recepción del beneficio económico, éste debería incluir el margen de ganancia.

### Revelación

Se debe revelar, entre otros, la siguiente información: políticas contables adoptadas para el reconocimiento de ingresos, incluyendo método utilizados para determinar el porcentaje de terminación de operaciones de prestación de servicios; importe de cada categoría significativa de ingresos procedente de ventas de bienes, prestación de servicios, intereses, regalía, dividendos; y, importe de ingresos producidos por intercambio de bienes o servicios de cada categoría<sup>28</sup>.

## 14. Política contable: Servicio de potencia instalada

### Reconocimiento de ingresos

Cuando se presta el servicio, en base a la periodicidad contratada<sup>29</sup>.

### Revelación

Se debe revelar la política de reconocimiento de ingresos y en la nota correspondiente los ingresos registrados y los costos asociados. Para mayor información de revelación, véase el punto 14 Ingresos.

---

24 NIC 18 – Ingresos, párrafo 30 b).

25 NIC 18 – Ingresos, párrafo 2.

26 NIC 18 – Ingresos, párrafo 14.

27 NIC 18 – Ingresos, párrafo 20.

28 NIC 18 – Ingresos, párrafos 35 y 36

29 NIC 18 – Ingresos, párrafo 20.

# INMOBILIARIA CAAT S. A.

## 15. Política contable: Contribuciones Reembolsables

### Registro y valuación

Se registran como Inmuebles, maquinaria y equipo al valor nuevo de reemplazo cuando se emite la resolución de Recepción de Obra, reconociéndose en paralelo la obligación correspondiente en el pasivo.

### Revelación

Se debe revelar la política de reconocimiento de las contribuciones reembolsables y el pasivo relacionado. Además, revelar por separado los movimientos de activo fijo referidos a este concepto y los compromisos de pago de acuerdo a lo especificado en el punto 3 Instrumento Financieros.

## 16. Política contable: Costos de Generación y Distribución de Energía

### Reconocimiento

Los costos de generación y distribución de energía, se reconocen cuando se consumen los bienes o reciben los servicios, con relación a los ingresos asociados.

### Revelación

Se debe revelar en la nota de políticas contables el reconocimiento de costos de generación y distribución con los ingresos asociados y se debe presentar por separado de otros costos en el estado de ganancias y pérdidas.

## 17. Política contable: Ingresos y Gastos Financieros

### Reconocimiento

Los ingresos y gastos financieros deben ser reconocidos utilizando la base de acumulación o devengo<sup>30</sup>. En el caso de las empresas financieras, se deben reconocer según lo establecido por la Superintendencia de Banca y Seguros.

### Revelación

Se debe revelar en la nota de políticas contables el reconocimiento de ingresos y gastos financieros; asimismo, en nota aparte, se debe presentar la composición de los gastos de acuerdo con su naturaleza, en tanto el estado de ganancias y pérdidas se presenta sido por la función del gasto. En adición, también véase el punto 14 Ingresos.

## 18. Política contable: Pensiones de jubilación

### Reconocimiento

Las pensiones de jubilación deben reconocerse con base en un plan de beneficios definido y sustentarse en estudios actuariales los que deben realizarse periódicamente.

### Revelación

Por corresponder a una cuenta del tipo "provisión", debe cumplirse con presentar el movimiento del periodo y las características particulares de la misma.

## 19. Política contable: Participación de los Trabajadores

---

30 NIC 18 (2003) – Ingresos, párrafo 30 a).

# INMOBILIARIA CAAT S. A.

## **Revelación**

Se debe indicar el régimen de la empresa; es decir, servicios, industrial o comercial y el porcentaje que corresponde distribuir de las utilidades del ejercicio de acuerdo con los dispositivos legales vigentes. Sobre la participación de los trabajadores diferido se comenta en el punto 21, siguiente.

## **20. Política contable: Impuesto a la Renta y Participación de los Trabajadores Diferido**

### **Reconocimiento**

Se reconoce el impuesto y las participaciones de los trabajadores diferidas siguiendo el método del pasivo del balance general.

### **Revelación**

Debe revelarse en el Balance General el Impuesto diferido (activo o pasivo) y en el cuerpo del Estado de Ganancias y Pérdidas por separado el gasto (ahorro) por impuesto diferido y el componente corriente; de existir impuesto diferido reconocido directamente contra el patrimonio neto, debe presentarse por separado<sup>31</sup>. Además, debe presentarse en nota a los Estados Financieros una conciliación entre el gasto (ingreso) por impuesto a la renta contable con el impuesto a la renta corriente; y el monto de diferencias temporales deducibles por las cuales no se ha reconocido impuesto diferido<sup>32</sup>.

## **21. Política contable: Contingencias**

### **Revelación**

Se presentarán aquellas que adquieren el calificativo de posibles, clasificadas por tipo, distinguiendo entre tributarias, laborales, civiles, administrativas y otras, indicando la naturaleza de las contingencias, la opinión de la gerencia y sus efectos financieros probables, en todos los casos<sup>33</sup>. En caso no se pueda estimar razonablemente el efecto financiero, se debe revelar el hecho y las circunstancias por las que no se puede determinar dicho efecto.

## **22. Política contable: Fondos de Administración**

Se debe llevar contabilidad independiente. Registrar en cuentas de orden por razones de control.

Las políticas contables específicas se rigen por lo estipulado en esta guía y se presentan por separado.

## **I. CONCILIACIONES DE TRANSACCIONES RECÍPROCAS**

La empresa deberá registrar en su contabilidad en forma separada las operaciones del activo (Cuentas por Cobrar, Cuentas por Pagar, Inversiones, Patrimonio) y de resultados (Ingresos y Egresos) que se realicen con otras Empresas, de tal forma que facilite el proceso de Consolidación de los Estados Financieros. El principal responsable de la conciliación es aquel Contador de la empresa que presenta las cuentas por cobrar, las ventas y/o las inversiones.

Eso no significa que deja de tener responsabilidad el Contador de la empresa que presenta las contrapartidas, dado que debe interactuar con aquél para llegar a cifras definidas y conciliadas. En casos de discrepancias (transacciones o saldos) que no lleguen a conciliarse, éstas deberán ser

---

31 NIC 12 (2003) – Impuesto a la Renta, párrafos 72 al 88.

32 NIC 12 (2003) – Impuesto a la Renta, párrafos 72 al 88.

33 NIC 37 (2003) – Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes, párrafos 84 al

22.

## **INMOBILIARIA CAAT S. A.**

comunicadas oportunamente a la empresa. Trimestralmente, en un periodo que no exceda de 30 días calendario de terminado el trimestre, la Empresa queda obligada a Conciliar los saldos y operaciones relacionados a Cuentas por Cobrar, Cuentas por Pagar, Inversiones, Patrimonio, Ingresos y Egresos. Los saldos y operaciones conciliados deberán ser reportados a la dirección contable, en los cinco días calendario posteriores de realizada la conciliación, con la finalidad de revelar en una Nota a los Estados Financieros Consolidados un resumen de las transacciones realizadas.



**REPRESENTANTE LEGAL  
GUILLERMO DUENAS I.**



**CONTADOR  
MAURICIO MARANJO**