

10. POLÍTICA CONTABLE DE ARRENDAMIENTOS

OBJETIVO

Definir los criterios necesarios para el reconocimiento, medición, revelación y presentación de los hechos económicos relacionados con los contratos de arrendamiento celebrados por la UTP en calidad de arrendador o arrendatario.

ALCANCE

Esta política será aplicable a las áreas involucradas en la gestión, administración, custodia, identificación, clasificación, medición, registro, valuación, registro, ajustes, presentación y revelación de los activos que hacen parte de un contrato de arrendamiento celebrado por la UTP ya sea en calidad de arrendador o arrendatario y será complemento del Marco Normativo para Entidades de Gobierno emitido por la CGN.

Un arrendamiento es un acuerdo mediante el cual el arrendador cede al arrendatario, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos.

Cuando un arrendamiento sea parte de un amplio conjunto de acuerdos celebrados por la UTP, se aplicarán las disposiciones de esta Norma a cada operación de arrendamiento que se identifique dentro del conjunto de acuerdos. Las operaciones de arrendamiento identificadas se justificarán a partir de la aplicación de los criterios de reconocimiento contenidos en esta Norma.

Clasificación

Los interventores o supervisores de los contratos de arrendamiento, serán los encargados de informar si corresponde a contrato de arrendamiento operativo o financiero. Esta clasificación se mantendrá durante la duración del mismo. Cuando las partes acuerden modificar las estipulaciones del contrato de manera que haya lugar a una clasificación diferente del arrendamiento, este se debe considerar como nuevo para el plazo restante, excepto en el caso que sea para renovarlo

Los arrendamientos se clasificarán en operativos o financieros de acuerdo con la transferencia, que haga el arrendador al arrendatario, de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo.

Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando el arrendador transfiera,

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA
MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES
MARCO NORMATIVO PARA ENTIDADES DE GOBIERNO

sustancialmente al arrendatario, los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo, así su propiedad no sea transferida.

Un arrendamiento se clasificará como operativo si el arrendador no transfiere, sustancialmente al arrendatario, los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. Cuando el arrendador y el arrendatario sean entidades públicas, estos clasificarán el arrendamiento de igual manera, esto es, como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo, según corresponda.

La clasificación del arrendamiento dependerá de la esencia económica y naturaleza de la transacción, más que de la forma legal del contrato. Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando se den, entre otras, alguna o varias de las siguientes situaciones:

- a) El arrendador transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento.
- b) El arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente inferior al valor de mercado, en el momento en que la opción es ejercitable, de modo que, al inicio del arrendamiento, se prevé con razonable certeza que tal opción se ejercerá.
- c) El plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo, incluso si la propiedad no se transfiere al final de la operación (la vida económica corresponde al periodo durante el cual se espera que un activo sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios, o a la cantidad de unidades de producción o similares que se espera obtener de este, por parte de uno o más usuarios).
- d) El valor presente de los pagos que debe realizar el arrendatario al arrendador es al menos equivalente a casi la totalidad del valor de mercado del activo objeto de la operación, al inicio del arrendamiento.
- e) Los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario tiene la posibilidad de usarlos sin realizar modificaciones importantes en ellos.
- f) El arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación las asume el arrendatario.
- g) Las pérdidas o ganancias derivadas de las fluctuaciones en el valor de mercado del valor residual recaen sobre el arrendatario.
- h) El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento, con unos pagos que son sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.

Las anteriores situaciones son indicios de que un arrendamiento puede clasificarse como financiero. Sin embargo, la administración de la UTP analizará las particularidades del contrato para determinar si en realidad, se transfieren, al arrendatario, los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo.

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA
MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES
MARCO NORMATIVO PARA ENTIDADES DE GOBIERNO

La clasificación del arrendamiento se mantendrá durante todo el plazo del mismo. Cuando el arrendador y el arrendatario acuerden cambiar las estipulaciones del contrato de tal forma que esta modificación dé lugar a una clasificación diferente del arrendamiento, el contrato revisado se considerará como un nuevo arrendamiento para el plazo restante, salvo que sea para renovarlo. No obstante, los cambios en las estimaciones o los cambios en las circunstancias no darán lugar a una nueva clasificación del arrendamiento a efectos contables.

Cuando un arrendamiento incluya componentes de terrenos y de edificios conjuntamente, la UTP evaluará la clasificación de cada componente por separado como un arrendamiento financiero u operativo. No obstante, cuando resulte insignificante el valor que se reconocería para alguno de los componentes, los terrenos y edificios podrán tratarse como una unidad individual para la clasificación del arrendamiento.

Arrendamientos financieros

ARRENDADOR

Reconocimiento

Cuando el arrendamiento se clasifique como financiero, al comienzo del plazo del arrendamiento, el arrendador reconocerá un préstamo por cobrar. Cualquier diferencia con respecto al valor en libros del activo entregado o de la contraprestación pagada o por pagar se reconocerá como ingreso o gasto en el resultado del periodo.

Medición inicial

El valor del préstamo por cobrar será igual a la inversión neta realizada por el arrendador, la cual corresponde a la inversión bruta descontada a la tasa implícita del acuerdo. La inversión bruta es la suma de todos los pagos que recibirá el arrendador por parte del arrendatario, o un tercero vinculado con él, a lo largo del plazo del contrato más el valor residual no garantizado por el arrendatario o por otra entidad vinculada con este. De estos pagos, se excluirán las cuotas de carácter contingente y los costos de los servicios e impuestos, que pagó el arrendador y que le serán reembolsados.

La tasa implícita del acuerdo es la tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce la igualdad entre a) el valor presente total de los pagos a cargo del arrendatario, o un tercero vinculado con él, más el valor residual no garantizado por el arrendatario o por otra entidad vinculada con éste; y b) la suma del valor de mercado del activo arrendado más los costos directos iniciales del arrendador.

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA
MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES
MARCO NORMATIVO PARA ENTIDADES DE GOBIERNO

Si para calcular la tasa implícita del contrato, el arrendador no puede determinar el valor de mercado del bien arrendado, empleará el costo de reposición o, a falta de este, el valor en libros. El valor de mercado y el costo de reposición se determinarán conforme a lo definido en el Marco Conceptual para estas bases de medición.

Cuando el arrendador no sea productor o distribuidor del activo arrendado, los costos directos iniciales harán parte del cálculo de la inversión neta y no se reconocerán como gasto en el resultado del periodo en el momento en que se incurra en ellos. Los costos iniciales se llevarán al resultado como un menor valor del ingreso por intereses a lo largo del plazo del arrendamiento a través de la tasa de interés implícita. Los costos directos iniciales para el arrendador son aquellos directamente imputables a la negociación y contratación del arrendamiento, es decir, los costos que el arrendador habría evitado si no hubiera realizado el acuerdo.

Si el arrendador es productor o distribuidor del activo arrendado, los costos relacionados con la negociación y contratación de un arrendamiento se excluirán de los costos directos iniciales. En consecuencia, estos se excluirán de la inversión neta del arrendamiento y se reconocerán como gasto en el resultado del periodo cuando se reconozca el beneficio de la venta, lo que, en un arrendamiento financiero, normalmente, tiene lugar al comienzo del plazo de arrendamiento.

Cuando el arrendador sea productor o distribuidor, reconocerá por separado a) la pérdida o ganancia equivalente al resultado de la venta directa del activo arrendado y b) la ganancia financiera que se obtenga en el transcurso del periodo del arrendamiento.

El ingreso por la venta del activo para un arrendador que sea productor o distribuidor, será el menor valor entre el valor de mercado del activo y el valor presente de todos los pagos que recibirá el arrendador por parte del arrendatario a lo largo del plazo del contrato descontados a la tasa de interés implícita del acuerdo. No obstante, si se han pactado tasas de interés inferiores a las de mercado, se utilizará la tasa de interés de mercado para calcular el valor presente. En todo caso, los pagos incluirán el valor residual del bien arrendado que esté garantizado por el arrendatario o por otra entidad no vinculada con el arrendador, la cual tenga la capacidad financiera de atender las obligaciones derivadas de la garantía prestada.

El costo de la venta corresponderá al valor por el que esté contabilizada la propiedad entregada en arrendamiento menos el valor presente del valor residual del activo cuya realización, por parte del arrendador, no esté asegurada o quede garantizada exclusivamente por una parte vinculada con el arrendador. La diferencia entre el ingreso y

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA
MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES
MARCO NORMATIVO PARA ENTIDADES DE GOBIERNO

el costo de la venta será la ganancia en la venta que se reconocerá como tal de acuerdo con las políticas seguidas por la entidad para las operaciones de venta directa.

Medición posterior

Cada una de las cuotas del arrendamiento se dividirá en dos partes que representan los ingresos financieros y la reducción del préstamo por cobrar. Los ingresos financieros totales se distribuirán entre los periodos que constituyen el plazo del arrendamiento con base en la tasa implícita del contrato. Los pagos contingentes que realice el arrendatario se reconocerán como ingresos en los periodos en los que se incurra en ellos.

Las estimaciones de los valores residuales del activo (cuya realización por parte del arrendador no esté asegurada o quede garantizada exclusivamente por una parte vinculada con el arrendador) que se utilicen para determinar el préstamo por cobrar, serán objeto de revisiones regulares. Si se produce una reducción permanente en la estimación del valor residual, se procederá a revisar la distribución del ingreso del contrato y cualquier reducción respecto a las cantidades de ingresos ya devengados se reconocerá inmediatamente.

Para efectos del deterioro y baja en cuentas del préstamo por cobrar, la entidad aplicará lo dispuesto en la Norma de préstamos por cobrar.

Revelaciones

En un arrendamiento financiero, el arrendador revelará la siguiente información:

- a. Una conciliación entre la inversión bruta en el arrendamiento y el valor presente de los pagos mínimos por cobrar al final del periodo contable.
- b. La inversión bruta en el arrendamiento y el valor presente de los pagos mínimos por cobrar para cada uno de los siguientes plazos: un año, entre uno y cinco años, y más de cinco años.
- c. Los ingresos financieros no ganados, es decir, la diferencia entre la inversión bruta y la inversión neta, al final del periodo contable.
- d. El monto de los valores residuales no garantizados acumulables a favor del arrendador.
- e. La estimación de incobrables relativa a los pagos que debe realizar el arrendatario al arrendador.
- f. Las cuotas contingentes reconocidas como ingreso en el resultado del periodo.
- g. Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos del arrendador incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes; opciones de renovación o adquisición y cláusulas de revisión, subarrendamientos y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA
MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES
MARCO NORMATIVO PARA ENTIDADES DE GOBIERNO

En relación con el préstamo por cobrar, la entidad aplicará las exigencias de revelación contenidas en la Norma de préstamos por cobrar.

Arrendatario

Reconocimiento

Cuando el arrendamiento se clasifique como financiero, el arrendatario reconocerá un préstamo por pagar y el activo tomado en arrendamiento, el cual se tratará como propiedades, planta y equipo; propiedades de inversión; o activos intangibles, según corresponda. El préstamo por pagar y el activo tomado en arrendamiento se medirán de acuerdo con lo definido en esta Norma.

Medición inicial

El valor del préstamo por pagar así como el del activo reconocido, corresponderán al menor entre el valor de mercado del bien tomado en arrendamiento (o el costo de reposición si el valor de mercado no puede ser medido) y el valor presente de los pagos que el arrendatario debe realizar al arrendador, incluyendo el valor residual garantizado por el arrendatario o por una parte vinculada con él o, el valor de la opción de compra cuando esta sea significativamente inferior al valor de mercado del activo en el momento en que esta sea ejercitable. De estos pagos, se excluirán las cuotas de carácter contingente y los costos de los servicios e impuestos, que pagó el arrendador y que le serán reembolsados.

Para el cálculo del valor presente, el arrendatario empleará como factor de descuento, la tasa implícita del acuerdo y si esta no puede determinarse, empleará la tasa de interés incremental. La tasa implícita del acuerdo es la tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce la igualdad entre a) la suma del valor presente total de los pagos a cargo del arrendatario, o un tercero vinculado con él, más el valor residual no garantizado por el arrendatario o por otra entidad vinculada con este y b) la suma del valor de mercado del activo arrendado más los costos directos iniciales del arrendador, siempre que este no sea productor o distribuidor del activo arrendado.

Por su parte, la tasa incremental es aquella en que incurriría el arrendatario si pidiera prestados los fondos necesarios para comprar el activo en un plazo y con garantías similares a las estipuladas en el contrato de arrendamiento. Si la entidad tiene préstamos que estén garantizados por el gobierno, la determinación de la tasa de interés incremental del préstamo del arrendatario reflejará la existencia de cualquier garantía gubernamental y cualquier honorario; lo cual, normalmente, implicará usar una menor tasa de interés

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA
MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES
MARCO NORMATIVO PARA ENTIDADES DE GOBIERNO

incremental del préstamo.

Si el arrendatario no puede determinar el valor de mercado del activo, comparará el costo de reposición con el valor presente de los pagos a realizar al arrendador. El valor de mercado y el costo de reposición se determinarán conforme a lo definido en el Marco Conceptual para estas bases de medición.

Si el arrendatario incurre en costos directos iniciales, estos se contabilizarán como un mayor valor del activo y se llevarán al resultado a través de la depreciación o amortización del recurso adquirido en arrendamiento. Los costos directos iniciales para el arrendatario, son aquellos directamente imputables a la negociación del arrendamiento, es decir, los costos que el arrendatario habría evitado de no haber realizado el acuerdo.

Medición posterior

Cada una de las cuotas del arrendamiento se dividirá en dos partes que representan los gastos financieros y la reducción del préstamo por pagar. Los gastos financieros totales se distribuirán entre los periodos que constituyan el plazo del arrendamiento con base en la tasa de interés efectiva calculada para el arrendamiento. Los pagos contingentes que realice al arrendador se reconocerán como gastos en los periodos en los que se incurra en ellos.

Para la medición posterior del activo recibido en arrendamiento, la entidad aplicará la norma que corresponda, de acuerdo con la clasificación del activo. Para el cálculo de la depreciación o amortización de los activos recibidos en arrendamiento, la entidad utilizará la misma política definida para los demás activos similares que posea. Si no existe certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará totalmente durante el periodo que sea menor entre su vida útil y el plazo del arrendamiento.

Revelaciones

En un arrendamiento financiero, el arrendatario revelará la siguiente información:

- a. El valor neto en libros para cada clase de activos al final del periodo contable.
- b. El total de pagos futuros que debe realizar al arrendador, y su valor presente, para cada uno de los siguientes periodos: un año, entre uno y cinco años, y más de cinco años.
- c. Las cuotas contingentes reconocidas como gasto en el resultado del periodo.
- d. Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos del arrendatario incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes,

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA
MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES
MARCO NORMATIVO PARA ENTIDADES DE GOBIERNO

opciones de renovación o adquisición y cláusulas de revisión, subarrendamientos y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.

En relación con el préstamo por pagar, la entidad aplicará las exigencias de revelación contenidas en la Norma de préstamos por pagar.

Arrendamientos operativos

Arrendador

Reconocimiento y Medición

Cuando el arrendamiento se clasifique como operativo, el arrendador seguirá reconociendo el activo arrendado, de acuerdo con su clasificación, la cual corresponderá a propiedades, planta y equipo; propiedades de inversión; o activos intangibles.

El arrendador reconocerá la cuenta por cobrar y los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos (excluyendo lo que se reciba por servicios tales como seguros o mantenimientos) de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, incluso si los cobros no se perciben de tal forma. Lo anterior, salvo que otra base sistemática de reparto resulte más representativa para reflejar adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

Los costos directos iniciales en los que incurra el arrendador durante la negociación y contratación de un arrendamiento operativo se añadirán al valor en libros del activo arrendado y se reconocerán como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base de los ingresos del arrendamiento.

En el momento de la legalización del contrato de arrendamiento la UTP reconocerá un cargo diferido del valor total del contrato por la vigencia del mismo, previa remisión por parte del interventor o supervisor, dando un informe detallado donde se evidencie lo siguiente:

- a. Datos del arrendador.
- b. Descripción del punto arrendado.
- c. Valor total del contrato.
- d. Duración.

La depreciación o amortización de los activos arrendados se efectuará de forma coherente con las políticas normalmente seguidas por el arrendador para activos similares, y se

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA
MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES
MARCO NORMATIVO PARA ENTIDADES DE GOBIERNO

calculará de acuerdo con las bases establecidas en la norma que le sea aplicable al activo arrendado.

El arrendador, que sea a la vez productor o distribuidor de los bienes arrendados, no reconocerá ningún resultado por la venta cuando celebre un contrato de arrendamiento operativo.

Los interventores o supervisores de los contratos de arrendamiento deberán presentar informe mensual a la Oficina Jurídica sobre el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por el arrendatario y realizarán en forma conjunta con Gestión Contable el cobro persuasivo del canon de arrendamiento y servicios públicos.

Cuando se presente incumplimiento por parte del arrendatario por concepto del canon de arrendamiento y/o servicios públicos y esta mora sea superior a 180 días calendario, la Oficina Jurídica iniciará el proceso de cobro coactivo, previa remisión de Gestión Contable de la documentación requerida para tal fin.

Para efectos del deterioro y baja en cuentas de la cuenta por cobrar, la UTP aplicará lo dispuesto en la Norma de cuentas por cobrar.

Revelaciones

En un arrendamiento operativo, el arrendador revelará la siguiente información:

- a) Los pagos futuros del arrendamiento para cada uno de los siguientes periodos: un año, entre uno y cinco años, y más de cinco años.
- b) Las cuotas contingentes totales reconocidas como ingreso en el resultado del periodo.
- c) Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos, incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes; opciones de renovación o adquisición, y cláusulas de revisión, así como restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.

En relación con la Cuenta por Cobrar la UTP aplicara las exigencias de revelación contenidas en la Norma de cuentas por cobrar.

Arrendatario

Reconocimiento y Medición

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA
MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES
MARCO NORMATIVO PARA ENTIDADES DE GOBIERNO

Cuando el arrendamiento se clasifique como operativo, el arrendatario no reconocerá el activo arrendado en sus estados financieros.

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos (excluyendo lo que se pague por servicios tales como seguros o mantenimientos) se reconocerán como cuenta por pagar y gasto de forma lineal durante el transcurso del plazo del arrendamiento, incluso si los pagos no se realizan de tal forma. Esto, a menos que otra base sistemática de reparto resulte más representativa para reflejar adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento.

Revelaciones

En un arrendamiento operativo, el arrendatario revelará la siguiente información:

- a) El total de pagos futuros del arrendamiento para cada uno de los siguientes periodos: un año, entre uno y cinco años, y más de cinco años;
- b) Los pagos por arrendamiento reconocidos como gasto en el resultado del periodo;
- c) Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes, opciones de renovación o adquisición, y cláusulas de revisión y subarrendamientos, así como restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.

En relación con la cuenta por pagar, la entidad aplicará las exigencias de revelación contenidas en la Norma de cuentas por pagar.