POLÍTICA CONTABLE No. 10
ARRENDAMIENTOS

TABLA DE CONTENIDO

1. DEFINICIÓN 3
1.1. ARRENDAMIENTOS 3
1.2. ARRENDAMIENTO OPERATIVO 3
1.3. ARRENDAMIENTO FINANCIERO 3
1.4. APLICACIÓN 3
2. CLASIFICACIÓN 3
3. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS – CONTABILIZACIÓN PARA EL ARRENDADOR 4
3.1 RECONOCIMIENTO 5
3.2 MEDICIÓN INICIAL 5
3.3 MEDICIÓN POSTERIOR 5
3.4 REVELACIONES 5
4. ARRENDAMIENTO OPERATIVO – PARA EL ARRENDATARIO 6
4.1 RECONOCIMIENTO 6
4.2 MEDICION INICIAL 6
4.3 MEDICIÓN POSTERIOR 6
4.4 REVELACIONES 6

POLÍTICA CONTABLE No. 10
ARRENDAMIENTOS

CONSISTENCIA DE LA INFORMACIÓN

Corresponde a la responsabilidad primaria que atañe a todos los servidores públicos y contratistas involucrados en los procedimientos a traves de los cuales se genera información fuente del proceso contable en la Entidad, en el sentido de adoptar las medidas necesarias para garantizar que la información contenida en los estados financieros cumple con las caracteristicas fundamentales de que trata el marco conceptual del modelo para Entidades de Gobierno del Regimen de Contabilidad Pública emitido por la Contaduria General de la Nación.

Para el caso especifico de los arrendamientos, en el Ministerio de Defensa y la Policia Nacional, son responsables de generar y canalizar la información a las areas financieras y contables de las Unidades Ejecutoras, los servidores públicos y/o contratistas que lideran las siguientes dependencias o desarrollan las siguientes funciones:

1. Ordenadores del gasto o quien haga sus veces
2. Comandantes o Directores de unidades descentralizadas administrativamente
3. Comandos, Direcciones, Areas y/o Grupo de Talento Humano y/o de personal o su equivalente.
4. Directores o Jefes Áreas de adquisiciones, abastecimientos, contratación, servicios generales, Jurídica, Finca raíz y/o compras o sus equivalentes
5. Directores, Departamentos o Jefes Áreas técnicas de cada unidad y/o subunidad ejecutora
6. Directores o Jefes Áreas de mantenimiento o sus equivalentes
7. Directores o Jefes Áreas de Presupuesto o sus equivalentes
8. Directores o Jefes Áreas Contables, secciones financieras o sus equivalentes
9. Directores o Jefes de los almacenistas (Logísticos, comandantes de almacenes, Jefes de Estado Mayor, etc.) o sus equivalentes
10. Directores, Jefes Area de Nómina o sus equivalentes.
11. Jefes Áreas de cartera o quién haga sus veces
12. Jefes Áreas de tesorería o quien haga sus veces
13. Jefes de Propiedad Planta y Equipo, bienes en servicio, inventarios fiscales o sus equivalentes
14. Dependencias o Áreas facultadas para suscribir convenios o acuerdos
15. Supervisores de Contratos

Asi mismo, todos los funcionarios o contratistas de las Unidades Ejecutoras seran responsables de comunicar oportunamente cualquier novedad o situación que pueda derivar en un hecho económico susceptible de ser reconocido o revelado en la información contable de la Entidad

OBJETIVO: Establecer en el Ministerio de Defensa Nacional y Policía Nacional, los criterios normativos para el Reconocimiento, Medición, Revelación y Presentación de los Hechos Económicos relacionados con los Arrendamientos de acuerdo con los lineamientos básicos y generales emitidos por la Contaduría General de la Nación.

POLÍTICA CONTABLE No. 10
ARRENDAMIENTOS

ALCANCE: Aplica para las Unidades Ejecutoras del Ministerio de Defensa Nacional y Policía Nacional.

1. DEFINICIÓN

1.1. ARRENDAMIENTOS

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

1.2. ARRENDAMIENTO OPERATIVO

Es cuando el arrendador no transfiere, sustancialmente al arrendatario, los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo.

1.3. ARRENDAMIENTO FINANCIERO

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

1.4. APLICACIÓN

Cuando se trate de bienes inmuebles de uso mixto, es decir, que se tienen para uso de la administración y para generar ingresos por su arrendamiento, se aplicará la presente política cuando la porción destinada para arrendar sea inferior al 5%, de lo contrario deberán aplicar la política No. 11 Propiedades de Inversión.

2. CLASIFICACIÓN

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

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;



POLÍTICA CONTABLE No. 10
ARRENDAMIENTOS

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; y

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 entidad analizará las particularidades del contrato para determinar si en realidad, se transfieren, al arrendatario, los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo.

Cuando un arrendamiento incluya componentes de terrenos y de edificios conjuntamente, la entidad evaluará la clasificación de cada componente por separado como un arrendamiento financiero u operativo. Para la contabilización, el Ministerio de Defensa y Policía Nacional distribuirá los pagos por el arrendamiento, incluyendo los pagos por adelantado, entre los componentes de terrenos y de edificios en proporción a los valores de mercado relativos que representan los derechos de arrendamiento en estos componentes. No obstante, cuando resulte poco significativo 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.

Teniendo en cuenta los indicios anteriores y partiendo del hecho que los bienes del Ministerio de Defensa y Policía Nacional su finalidad es utilizarlos para el desarrollo del cometido estatal y en ningún momento se adquirieron para entregarlos en arrendamiento financiero, por tanto el Ministerio de Defensa y Policía Nacional no presentaran arrendamientos financieros ni en calidad de arrendatario ni como arrendador.

3. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS – CONTABILIZACIÓN PARA EL ARRENDADOR



POLÍTICA CONTABLE No. 10
ARRENDAMIENTOS

Es cuando el arrendador no transfiere, sustancialmente al arrendatario, los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo

3.1 RECONOCIMIENTO

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.

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.

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

3.2 MEDICIÓN INICIAL

Los arrendamientos se medirán por el valor de la transacción (valor del contrato).

3.3 MEDICIÓN POSTERIOR

Con posterioridad al reconocimiento, los arrendamientos se mantendrán por el valor de la transacción. Para efectos del deterioro y baja en cuentas de la cuenta por cobrar, la entidad aplicará lo dispuesto en la Norma de Cuentas por Cobrar.

3.4 REVELACIONES

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; y

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.

4. ARRENDAMIENTO OPERATIVO – PARA EL ARRENDATARIO

4.1 RECONOCIMIENTO

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 reciba 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.

4.2 MEDICION INICIAL

Se medirán por el valor de la transacción (valor del contrato).

4.3 MEDICIÓN POSTERIOR

Con posterioridad al reconocimiento, los arrendamientos se mantendrán por el valor de la transacción

4.4 REVELACIONES

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;

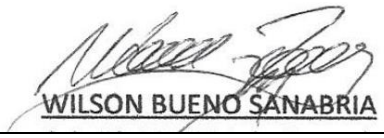
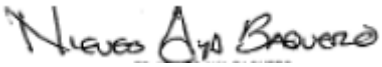
b- los pagos por arrendamiento reconocidos como gasto en el resultado del periodo; y

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; subarrendamientos; así como restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.

HISTÓRICO DE CAMBIOS		
VERSIÓN	**FECHA DE**	**CAMBIOS REALIZADOS**

POLÍTICA CONTABLE No. 10
ARRENDAMIENTOS

No.	EMISIÓN	
01	26 DIC 2017	Emisión Inicial. Resolución Ministerial No. 9528 de fecha 26 de diciembre de 2017.
02	02 SEPT 2020	Acta reunión de trabajo No. 86 XV Comité implementador para la convergencia hacia NICSP en el MDN según Resolución No. 11221 de 2015 Se hace inclusión del concepto de "Consistencia de la información". Actualización acorde con los cambios introducidos por la resolución 425 de 2019 de la Contaduría General de la Nación.

Elaborado por: **Wilson Bueno Sanabria**	Revisado por: **Nieves Aya Baquero**
Cargo: Funcionario Grupo Cont. Gral.	Cargo: Profesional de Defensa
Fecha: 02 de Septiembre de 2020	Fecha: 02 de Septiembre de 2020
Firma:  WILSON BUENO SANABRIA	Firma: 

Revisado por: **Fharit Ney Quintero Padilla**	Aprobado por: **Clara Inés Chiquillo Díaz**
Cargo: Coordinador Grupo Contabilidad General MDN	Cargo: Directora de Finanzas
Fecha: 02 de Septiembre de 2020	Fecha: 02 de Septiembre de 2020
Firma:  Fharit Ney Quintero Padilla	Firma: 