



Política Contable Arrendamientos

*Este documento es propiedad del E.S.E. HOSPITAL ROSARIO PUMAREJO DE LOPEZ. Esta información no puede ser usada ni divulgada por personas distintas de E.S.E. HOSPITAL ROSARIO PUMAREJO DE LOPEZ o sin autorización del mismo. Si obtiene esta información por error, por favor destruya su contenido y avise al remitente.



Información del documento:

Control del Documento

	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma	Fecha
Autor					
Revisión					
Aprobación					

Control de los Cambios

Versión No.	Fecha de Aprobación	Descripción de los Cambios	Responsable



ARRENDAMIENTOS

a. Objetivo

El objetivo de esta política contable es definir los criterios para la clasificación, reconocimiento, medición e información a revelar de los acuerdos de arrendamientos donde **E.S.E HOSPITAL ROSARIO PUMAREJO DE LOPEZ**, Ejerce como arrendatario o arrendador.

b. Alcance

Esta política aplica a todos los acuerdos de arrendamiento que tiene **E.S.E HOSPITAL ROSARIO PUMAREJO DE LOPEZ**, en calidad de arrendatario y de arrendador.

c. Referencia Técnica o Normativa

Resolución 414 8 de Septiembre de 2014.

Anexo Marco Técnico Normativo para Empresas que no cotizan en el Mercado de Valores, y que no captan ni administran ahorro del público.

Parte Uno – Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Información Financiera de las Empresas que no Cotizan en el Mercado de Valores, y que no captan ni administran ahorro del Público

d. Definiciones.

Arrendamiento: Es un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado.

Arrendamiento financiero: Es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida.

Arrendamiento operativo: Es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero.



Valor razonable: Es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción libre.

e. Reconocimiento y medición

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.

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. Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando el arrendador transfiera sustancialmente al arrendatario, los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo, así la propiedad del mismo 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.

E.S.E HOSPITAL ROSARIO PUMAREJO DE LOPEZ, clasificará el arrendamiento, al inicio del mismo, en arrendamiento financiero o arrendamiento operativo. La fecha de inicio del arrendamiento es la fecha más temprana entre la fecha del acuerdo del arrendamiento y la fecha en la que las partes se comprometen a cumplir las principales estipulaciones del acuerdo. En el caso de un arrendamiento financiero, se determinarán los valores que reconocerán el arrendador y el arrendatario al comienzo del plazo de arrendamiento. Este último corresponde a la fecha a partir de la cual el arrendatario tiene el derecho de utilizar el activo arrendado.

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

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, salvo que sea para renovarlo, el contrato revisado se considerará como un nuevo arrendamiento para el plazo restante. 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 empresa 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

Contabilización para el arrendador

Reconocimiento

Cuando el arrendamiento se clasifique como financiero, al comienzo del plazo del arrendamiento, el arrendador reconocerá un préstamo por cobrar, el cual se medirá de acuerdo con lo definido en esta Norma. 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 del periodo.

Medición inicial

El valor del préstamo por cobrar será igual a la inversión neta realizada por el arrendador. Esta última 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 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 más el valor residual no garantizado por el arrendatario o por otra entidad vinculada con éste; y b) la suma del valor razonable del activo arrendado más los costos directos iniciales del arrendador.

Si el arrendador no puede determinar el valor razonable del bien arrendado empleará el costo de reposición o, a falta de este, el valor en libros, para calcular la tasa implícita del contrato. El valor razonable 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 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 gastos cuando se reconozca el beneficio de la venta, lo que en un arrendamiento financiero, tiene lugar normalmente 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 será el menor valor entre el valor razonable 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.

Si el arrendador no puede determinar el valor razonable del activo, comparará el costo de reposición con el valor presente de todos los pagos que recibirá el arrendador por parte del arrendatario. El valor razonable y el costo de reposición se determinarán conforme a lo definido en el Marco Conceptual para estas bases de medición.

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

Medición posterior

Cada una de las cuotas del arrendamiento se dividirá en dos partes que representan, respectivamente, 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 empresa 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 ingresos en el periodo; y
- 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.

En relación con el préstamo por cobrar, la empresa aplicará las exigencias de revelación contenidas en la Norma de Préstamos por Cobrar.

Contabilización para el 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 razonable del bien tomado en arrendamiento (o el costo de reposición si el valor razonable 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 el mismo o el valor de la opción de compra cuando esta sea significativamente inferior al valor razonable 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. 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) el valor presente total de los pagos a cargo del arrendatario más el valor residual no garantizado por el arrendatario o por otra entidad vinculada con este y b) la suma del valor razonable del activo arrendado más los costos directos iniciales del arrendador. 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 el arrendatario no puede determinar el valor razonable del activo, comparará el costo de reposición con el valor presente de los pagos a realizar al arrendador. El valor razonable 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 empresa 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 empresa utilizará la misma política definida para el resto de 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 o 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, 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 periodo;
- d) una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos del arrendatario 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.

En relación con el préstamo por pagar, la empresa aplicará las exigencias de revelación contenidas en la Norma de Préstamos por Pagar.

Arrendamientos operativos

Contabilización para el 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 los pagos por seguros y mantenimiento) 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 en cuestión.

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 que los ingresos del arrendamiento.

Para efectos del deterioro y baja en cuentas de la cuenta por cobrar, la empresa 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; y
- c) 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, y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.

En relación con la cuenta por cobrar, la empresa aplicará las exigencias de revelación contenidas en la Norma de Cuentas por Cobrar.

13.3.2 Contabilización para el arrendatario 13.3.2.1 Reconocimiento y medición

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 los seguros y 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.

13.3.2.2 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 un gasto;
- . 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 y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.

En relación con la cuenta por pagar, la empresa aplicará las exigencias de revelación contenidas en la Norma de Cuentas por Pagar.

51

13.4 Transacciones de venta con arrendamiento posterior

Una venta con arrendamiento posterior es una transacción que implica la enajenación de un activo y su posterior arrendamiento al vendedor. Las cuotas del arrendamiento y el precio de venta son usualmente interdependientes, puesto que se negocian simultáneamente. El tratamiento contable de las operaciones de venta con arrendamiento posterior dependerá del tipo de arrendamiento implicado en ellas.

Si una venta con arrendamiento posterior resulta en un arrendamiento financiero, el exceso del importe de la venta sobre el valor en libros del activo enajenado no se reconocerá inmediatamente como ingreso en los estados financieros del vendedor arrendatario. Este exceso se diferirá y amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento. Si por el contrario, el valor de la venta es inferior al valor en libros, no se reconocerá ninguna pérdida por esta operación, salvo que se haya producido un deterioro del valor del activo, en cuyo caso el valor en libros se reducirá hasta que alcance el valor recuperable, de acuerdo con la Norma de Deterioro del Valor de los Activos.

Si una venta con arrendamiento posterior resulta en un arrendamiento operativo y la operación se establece a su valor razonable, el ingreso o gasto se reconocerá inmediatamente. Si el precio de venta fuese inferior al valor razonable, todo resultado se reconocerá inmediatamente, excepto si la pérdida se compensa con cuotas futuras por debajo de los precios de mercado. En tal caso, se diferirá y amortizará en proporción con las cuotas pagadas durante el periodo en el cual se espere utilizar el activo. Si el precio de venta es superior al valor razonable, dicho exceso se diferirá y amortizará en el periodo durante el cual se espere utilizar el activo.



Las revelaciones de información establecidas tanto para los arrendadores como para los arrendatarios en arrendamientos financieros y operativos son igualmente aplicables a las ventas con arrendamiento posterior. En el caso de la descripción general de los acuerdos relevantes de los arrendamientos, será oportuno revelar las disposiciones no habituales que se hayan incluido en los acuerdos, o bien en los términos de las transacciones de venta con arrendamiento posterior.