



**EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO EPQ S.A E.S.P.
POLÍTICA CONTABLE DE ARRENDAMIENTOS**

Código:
GFI-D-08

Versión:
02

Fecha de emisión:
13/12/2018

Página
1 de 14

**DOCUMENTO
CONTROLADO**

SISTEMA GESTIÓN DE LA CALIDAD

EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO S.A. E.S.P.

**POLÍTICA CONTABLE DE
ARRENDAMIENTOS**

Armenia, diciembre del 2018





**EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO EPQ S.A E.S.P.
POLÍTICA CONTABLE DE ARRENDAMIENTOS**

Código:
GFI-D-08

Versión:
02

Fecha de emisión:
13/12/2018

Página
2 de 14

**DOCUMENTO
CONTROLADO**

TABLA DE CONTENIDO

1. OBJETIVO GENERAL.....	3
2. ALCANCE.....	3
3. RESPONSABLE	3
4. TERMINOS Y DEFINICIONES.....	4
4.1 Inversión neta	4
4.2 Inversión bruta.....	4
4.3 Inicio del arrendamiento.....	4
4.4 Vida económica	4
4.5 Pagos mínimos	4
4.6 Tasa implícita	5
4.7 Arrendamiento.....	5
5. CONDICIONES GENERALES.....	5
5.1 Definición técnico-financiera	5
5.2 Clasificación de los arrendamientos	5
5.3 Pagos mínimos	6
5.4 Valor presente de los pagos mínimos.....	7
5.5 Estados financieros de los arrendatarios-arrendamientos financieros	8
5.6 Medición inicial	8
5.7 Medición posterior.....	9
5.8 Estados financieros de los arrendatarios-arrendamientos operativos.....	9
5.9 Estados financieros de los arrendadores-arrendamientos financieros	9
5.10 Medición inicial	9
5.11 Medición posterior.....	10
5.12 Estados financieros de los arrendadores-arrendamientos operativos.....	10
5.13 Transacciones de venta con arrendamiento posterior	11
5.14 Revelaciones	11





**EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO EPQ S.A E.S.P.
POLÍTICA CONTABLE DE ARRENDAMIENTOS**

Código:
GFI-D-08

Versión:
02

Fecha de emisión:
13/12/2018

Página
3 de 14

**DOCUMENTO
CONTROLADO**

- 5.15 Estados financieros de los arrendatarios-arrendamientos financieros
11
- 5.16 Estados financieros de los arrendatarios-arrendamientos operativos..... 11
- 5.17 Estados financieros de los arrendadores-arrendamientos financieros 11





**EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO EPQ S.A E.S.P.
POLÍTICA CONTABLE DE ARRENDAMIENTOS**

Código:
GFI-D-08

Versión:
02

Fecha de emisión:
13/12/2018

Página
4 de 14

**DOCUMENTO
CONTROLADO**

1. OBJETIVO GENERAL

Esta definición técnica especifica los lineamientos a seguir para la etapa de implementación y post implementación dentro del Marco Normativo de la Contaduría General de la Nación para empresas que no cotizan en el mercado de valores y que no captan ni administran ahorro del público en lo relacionado para reconocimiento, medición inicial, medición posterior y revelaciones asociadas a los Arrendamientos que posee y llegase a tener EPQ S.A E.S.P.

2. ALCANCE

Este procedimiento aplica para aquellas propiedades de inversión tales como (terrenos y edificios o partes de un edificio o ambos) que se mantienen bajo un arrendamiento financiero u operativo para obtener renta, plusvalías o ambas; así como también, los bienes inmuebles con uso futuro indeterminado.

3. RESPONSABLE

Es responsabilidad del Subgerente Administrativo y Financiero la implementación de este procedimiento y del Contador Público y equipo de trabajo su aplicación.

4. TERMINOS Y DEFINICIONES

4.1 Inversión neta

Es la inversión bruta en el arrendamiento del arrendador descontada a la tasa de interés implícita en el arrendamiento.





**EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO EPQ S.A E.S.P.
POLÍTICA CONTABLE DE ARRENDAMIENTOS**

Código:
GFI-D-08

Versión:
02

Fecha de emisión:
13/12/2018

Página
5 de 14

**DOCUMENTO
CONTROLADO**

4.2 Inversión bruta

Es la suma de: los pagos mínimos a recibir por el arrendador bajo un arrendamiento financiero (incluye valor residual garantizado), y cualquier valor residual no garantizado que corresponda al arrendador.

4.3 Inicio del arrendamiento

Es la fecha más temprana entre la del acuerdo del arrendamiento y la fecha en que se comprometen las partes en relación con las principales estipulaciones del mismo.

4.4 Vida económica

Es el periodo durante el cual se espera que un activo sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios; o • la cantidad de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios.

4.5 Pagos mínimos

Por el arrendamiento son los pagos que se requieren o pueden requerírsele al arrendatario durante el plazo del arrendamiento, excluyendo tanto las cuotas de carácter contingente como los costos de servicios y los impuestos que pagará el arrendador y que le serán reembolsados. Incluye el valor residual garantizado por el arrendatario.

4.6 Tasa implícita

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 por este; y b) la suma del valor razonable del activo arrendado más los costos directos iniciales del arrendador.

4.7 Arrendamiento

Un arrendamiento es un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de





**EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO EPQ S.A E.S.P.
POLÍTICA CONTABLE DE ARRENDAMIENTOS**

Código:
GFI-D-08

Versión:
02

Fecha de emisión:
13/12/2018

Página
6 de 14

**DOCUMENTO
CONTROLADO**

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.

Es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

5. CONDICIONES GENERALES

5.1 Definición técnico-financiera

- Es aplicable a los acuerdos que transfieren el derecho de uso de activos, incluso cuando el arrendador quede obligado a suministrar servicios de cierta importancia en relación con la operación o el mantenimiento de estos activos.
- No aplica a aquellos acuerdos que su naturaleza corresponde a contratos de servicios y aquellos en que no se transfiere el derecho a utilizar activos desde una contraparte a la otra.

5.2 Clasificación de los arrendamientos

Los arrendamientos se clasificaran 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, es decir, depende de la esencia de la transacción y no de la forma del contrato.

- Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando se den, entre otras, alguna o varias de las siguientes situaciones:





**EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO EPQ S.A E.S.P.
POLÍTICA CONTABLE DE ARRENDAMIENTOS**

Código:
GFI-D-08

Versión:
02

Fecha de emisión:
13/12/2018

Página
7 de 14

**DOCUMENTO
CONTROLADO**

- El arrendador transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento;
- 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;
- 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);
- 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;
- Los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario tiene la posibilidad de usarlos sin realizar modificaciones importantes en ellos;
- El arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación las asume el arrendatario;
- Las pérdidas o ganancias derivadas de las fluctuaciones en el valor razonable del valor residual recaen sobre el arrendatario; y





**EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO EPQ S.A E.S.P.
POLÍTICA CONTABLE DE ARRENDAMIENTOS**

Código:
GFI-D-08

Versión:
02

Fecha de emisión:
13/12/2018

Página
8 de 14

**DOCUMENTO
CONTROLADO**

- 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.

5.3 Pagos mínimos

Pagos que el arrendatario, durante el plazo del arrendamiento, hace o puede ser requerido para que haga, excluyendo tanto las cuotas de carácter contingente como los costos de los servicios y los impuestos que ha de pagar el arrendador y le hayan de ser reembolsados.

También se incluye:

- (a) en el caso del arrendatario, cualquier importe garantizado por él mismo o por un tercero vinculado con él; o
- (b) en el caso del arrendador, cualquier valor residual que se le garantice, ya sea por:
 - (i) parte del arrendatario;
 - (ii) una parte vinculada con éste; o
 - (iii) una parte no vinculada con el arrendatario que sea capaz Financieramente de atender a las obligaciones derivadas de la garantía prestada.

5.4 Valor presente de los pagos mínimos

Para la estimación del valor presente de los pagos mínimos se debe utilizar: La tasa de interés





EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO EPQ S.A E.S.P.
POLÍTICA CONTABLE DE ARRENDAMIENTOS

Código:
GFI-D-08

Versión:
02

Fecha de emisión:
13/12/2018

Página
9 de 14

**DOCUMENTO
CONTROLADO**

implícita en el arrendamiento, o si no se puede determinar, se usará la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario.

La tasa de interés implícita en el arrendamiento es la que iguala el valor razonable del activo (más cualquier costo directo inicial del arrendador) con el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento (incluyendo el valor residual no garantizado)

La tasa de interés incremental es la que el arrendatario habría de pagar en un arrendamiento similar o, si no fuera determinable, la tasa en la que incurriría aquél, al comienzo del arrendamiento, si pidiera prestados, en un plazo y con garantías similares, los fondos necesarios para comprar el activo.

Ejemplo:

El 1 de enero de 20X1, una entidad celebró, como arrendatario, un acuerdo de arrendamiento no cancelable por cinco años de una máquina que posee una vida económica de diez años, al final de la cual se calcula que no tendrá ningún valor.

Al inicio del arrendamiento, el valor razonable (costo en efectivo) de la máquina asciende a 100.000.

El 31 de diciembre de cada año el arrendatario debe pagar al arrendador 30.000.

Al final del arrendamiento, se estima que el activo tendrá un valor residual de 25.000.

Datos	Valor
Valor Razonable	(100.000)
20X1 Pago 1	30.000





EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO EPQ S.A E.S.P.
POLÍTICA CONTABLE DE ARRENDAMIENTOS

Código:
GFI-D-08

Versión:
02

Fecha de emisión:
13/12/2018

Página
10 de 14

**DOCUMENTO
CONTROLADO**

20X2 Pago 2	30.000
20X3 Pago 3	30.000
20X4 Pago 4	30.000
20X5 Pago 5(incluye el canon de arrendamiento y el valor residual no garantizado)	55.000
Tasa implícita en el arrendamiento (TIR)	19,9%

Fecha	Pagos Mínimos	Periodos descontar	a	Valor presente
20X1 Pago 1	30.000	1		25.020
20X2 Pago 2	30.000	2		20.867
20X3 Pago 3	30.000	3		17.404
20X4 Pago 4	30.000	4		14.515
20X5 Pago 5	30.000	5		12.106
TOTAL VALOR PRESENTE DE LOS PAGOS MÍNIMOS				89.912

Conclusión del ejemplo:

- El acuerdo es un arrendamiento financiero.
- Al inicio del arrendamiento, este transfiere, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad.

En esencia, el arrendatario posee el activo desde el inicio del arrendamiento. La clasificación del arrendamiento financiero se pone en evidencia mediante lo siguiente:

- Al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento equivale a todo el valor razonable del activo arrendado.
- La compra en términos muy ventajosos al final del plazo del arrendamiento, es decir, la opción de comprar la máquina por 1 u.m. cuando tenga una vida útil



	EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO EPQ S.A E.S.P. POLÍTICA CONTABLE DE ARRENDAMIENTOS			
Código: GFI-D-08	Versión: 02	Fecha de emisión: 13/12/2018	Página 11 de 14	DOCUMENTO CONTROLADO

restante de cinco años

5.5 Estados financieros de los arrendatarios-arrendamientos financieros

El arrendatario debe reconocer los derechos de uso y obligaciones bajo un arrendamiento financiero como un activo el cual tratará como propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión o intangibles según corresponda y un préstamo por pagar respectivamente, de acuerdo a la norma que aplique.

5.6 Medición inicial

El valor del préstamo por pagar, así como el activo reconocido corresponderá al menor entre el valor razonable y el valor presente de los pagos que el arrendatario debe realizar al arrendador, incluyendo el valor residual. De estos pagos se excluirán las cuotas de carácter contingente y los costos de los servicios e impuestos que pagó el arrendador y que serán reembolsados.

Si no se puede determinar el valor razonable del activo, comparará el costo de reposición con el valor presente de los pagos a realizar.

Si el arrendatario incurre en costos directos iniciales, estos se registraran como mayor valor del activo y se llevaran al resultado a través de la depreciación o amortización.

5.7 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.





**EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO EPQ S.A E.S.P.
POLÍTICA CONTABLE DE ARRENDAMIENTOS**

Código:
GFI-D-08

Versión:
02

Fecha de emisión:
13/12/2018

Página
12 de 14

**DOCUMENTO
CONTROLADO**

Los gastos financieros totales se distribuirán entre los periodos que constituyan el plazo del arrendamiento con base en la tasa de interés efectiva calculada del arrendamiento.

Los pagos contingentes que realice el arrendador se reconocerán como gastos en los periodos que se incurran en ellos.

La depreciación o amortización será calculada con base en la misma política utilizada para activos similares que posea.

Si no hay certeza razonable que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento el activo se depreciará totalmente durante el periodo que sea menor entre la vida útil o el plazo del arrendamiento.

5.8 Estados financieros de los arrendatarios-arrendamientos operativos

Un arrendatario reconocerá los pagos de arrendamientos bajo arrendamientos operativos como un gasto de forma lineal, a menos que:

Otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo de los beneficios del usuario, incluso si los pagos no se realizan sobre esa base; o

Los pagos al arrendador se estructuren de forma que se incrementen en línea con la inflación general esperada (basados en índices o estadísticas publicadas) para compensar los incrementos de costo por inflación esperados del arrendador. Si los pagos al arrendador varían debido a factores distintos de la inflación general, esta condición (b) no se cumplirá.

5.9 Estados financieros de los arrendadores-arrendamientos financieros

Un arrendador reconocerá en su estado de situación financiera los activos que mantengan





**EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO EPQ S.A E.S.P.
POLÍTICA CONTABLE DE ARRENDAMIENTOS**

Código:
GFI-D-08

Versión:
02

Fecha de emisión:
13/12/2018

Página
13 de 14

**DOCUMENTO
CONTROLADO**

en arrendamiento financiero y los presentarán como un préstamo por cobrar, el cual se medirá de acuerdo a lo establecido en esa 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.

5.10 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 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.

5.11 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 incurra en ellos.

Las estimaciones de valores residuales serán objeto de revisiones regulares.

Para el deterioro y baja en cuentas, la empresa utilizará la norma de préstamos por cobrar.

5.12 Estados financieros de los arrendadores-arrendamientos operativos





**EMPRESAS PÚBLICAS DEL QUINDÍO EPQ S.A E.S.P.
POLÍTICA CONTABLE DE ARRENDAMIENTOS**

Código:
GFI-D-08

Versión:
02

Fecha de emisión:
13/12/2018

Página
14 de 14

**DOCUMENTO
CONTROLADO**

Un arrendador presentará en su estado de situación financiera los activos sujetos a arrendamiento operativos de acuerdo con la naturaleza del activo, la cual corresponderá a propiedad planta y equipo, propiedades de inversión, o activos intangibles.

Un arrendador reconocerá los ingresos por arrendamientos operativos en los resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, a menos que:

- otra base sistemática sea representativa del patrón de tiempo de beneficios del arrendatario procedentes del activo arrendado, incluso si el cobro de los pagos no se realiza sobre esa base, o
- los pagos al arrendador se estructuren para incrementarse en línea con la inflación general esperada (basada en índices o estadísticas publicadas) para compensar los incrementos del costo por inflación esperados del arrendador. Si los pagos al arrendador varían de acuerdo con factores distintos de la inflación, la condición (b) no se cumplirá.

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 del arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos.

