

	POLITICA POLÍTICA CONTABLE DE ARRENDAMIENTOS	Código: GF-PO-014
		Versión: 2
		Fecha: 26/Jun/2025

TABLA DE CONTENIDO

1. POLÍTICA CONTABLE DE ARRENDAMIENTOS

- 1.1. OBJETIVO
- 1.2. ALCANCE
- 1.3. GLOSARIO
- 1.4. CONSIDERACIONES BÁSICAS
- 1.5. DESARROLLO DE LA POLÍTICA CONTABLE
 - 1.5.1. CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO
- 1.6. TRATAMIENTO CONTABLE CUANDO SE ACTUA COMO ARRENDATARIO
 - 1.6.1. Arrendamiento Financiero
 - 1.6.2. Arrendamiento Operativo
- 1.7. TRATAMIENTO CONTABLE CUANDO SE ACTUA COMO ARRENDADOR
 - 1.7.1. Arrendamiento Financiero
 - 1.7.2. Arrendamiento Operativo

B. POLÍTICAS CONTABLES RELATIVAS A LOS ACTIVOS

1. POLÍTICA CONTABLE DE ARRENDAMIENTOS

1.1. OBJETIVO

Establecer las políticas contables adecuadas para reconocer, clasificar, medir y revelar la información relativa a los contratos de arrendamiento, celebrados por el Ministerio del Deporte - MINDEPORTE; en adelante MINDEPORTE, ya sea en calidad de arrendador o de arrendatario.

1.2. ALCANCE

La presente política debe ser aplicada por MINDEPORTE y será complemento del Nuevo Marco Normativo contable definido por la Contaduría General de la Nación dentro del ámbito de aplicación de la Resolución 533 de 2015 para las entidades de gobierno y sus modificatorios.

La actualización de esta política estará a cargo de las áreas de GIT Gestión Contable, Dirección de Recursos y Herramientas del Sistema Nacional del Deporte - MINDEPORTE, y se hará cuando la Contaduría General de la Nación-CGN realice una modificación a dicho Marco para Entidades de Gobierno.

Esta política contable trata la clasificación y reconocimiento de todos los contratos de arrendamientos. Cuando un arrendamiento sea parte de un amplio conjunto de acuerdos celebrados por MINDEPORTE, se aplicarán las disposiciones de esta política 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 la presente política contable.

1.3. GLOSARIO

. **Arrendador:** Es el propietario del bien o quien lo represente legalmente y por supuesto, es quien se obliga a ceder el uso y goce de ese bien. Es la persona que da en arrendamiento el bien objeto del acuerdo con independencia de su persona jurídica.

. **Arrendatario:** Es la persona natural o jurídica que adquiere el derecho a usar un activo a cambio del pago de un canon. Es la persona natural o jurídica que toma en arriendo alguna cosa.

. **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.

. **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 titularidad del mismo puede o no ser transferida al final del periodo de arrendamiento establecido en el acuerdo.

. **Arrendamiento operativo:** Es un arrendamiento que no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas asociadas a la propiedad del activo. Es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto a un arrendamiento financiero.

. **Cuotas contingentes del arrendamiento:** Son la parte de los pagos por arrendamiento cuyo importe no es fijo, sino que se basa en el importe futuro de un factor que varía por razones distintas del mero paso del tiempo (por ejemplo, grado de utilización

futura, índices de precios futuros, tasas de interés de mercado futuras, etc.); en concordancia con las normas vigentes.

. **Comienzo del plazo del arrendamiento:** Corresponde a la fecha a partir de la cual el arrendador tiene el derecho de utilizar el activo arrendado.

. **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 esta fecha: a) se clasificará el arrendamiento como operativo o como financiero; y b) en el caso de tratarse de un arrendamiento financiero, se determinarán los valores que se reconocerán al comienzo del plazo de arrendamiento.

. **Inversión bruta en el arrendamiento: Corresponde a la suma de:**

- o Los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento financiero, y
- o Cualquier valor residual no garantizado que corresponda al arrendador.

. **Inversión neta en el arrendamiento:** Corresponde a la inversión bruta del arrendamiento descontada a la tasa de interés implícita en el arrendamiento.

. **Pagos mínimos por el arrendamiento:** Son los pagos que el arrendatario, durante el plazo del arrendamiento, hace o puede ser requerido para que haga, excluyendo los costes de los servicios y otros costos que ha de pagar el arrendador y le hayan de ser reembolsados.

. **Plazo del arrendamiento:** Es el periodo no revocable por el cual el arrendatario ha contratado el arrendamiento del activo, junto con cualquier periodo adicional en el que éste tenga derecho a continuar con el arrendamiento, con o sin pago adicional, siempre que al inicio del arrendamiento se tenga la certeza razonable de que el arrendatario ejercitará tal opción.

. **Tasa de interés implícita en el arrendamiento (TII):** Es la tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce la igualdad entre:

- o La suma del valor presente total de los pagos a cargo del arrendamiento, más el valor residual no garantizado por el arrendatario;
- o La suma de: (i) el valor de mercado del activo arrendado y (ii) cualquier costo directo inicial del arrendador.

. **Tasa de interés incremental de endeudamiento (TIE):** 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. La TIE se refiere a la suma del valor presente de los pagos del arrendamiento y el valor residual no garantizado es igual a la suma del valor razonable del activo subyacente y cualquier costo directo inicial del arrendador.

. **Valor de mercado:** Es el importe por el que puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

. **Vida Económica:** Es el periodo durante el cual se espera que un activo depreciable sea económicamente utilizable por 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.

. **Vida útil:** Es el periodo de tiempo estimado que se extiende, desde el inicio del plazo del arrendamiento, pero sin estar limitado por éste, a lo largo del cual la entidad espera consumir los beneficios económicos incorporados al activo arrendado.

. **Valor residual garantizado es:** a) para el arrendatario, es la parte del valor residual que ha sido garantizada por él mismo o por una parte vinculada con él (el valor de la garantía es la cuantía máxima que podrían, en cualquier caso, tener que pagar); y b) para el arrendador, la parte del valor residual que ha sido garantizada por el arrendatario o por una parte no vinculada con el arrendador, y que sea financieramente capaz de atender las obligaciones derivadas de la garantía prestada.

. **Valor residual no garantizado:** Es la parte del valor residual del activo arrendado, cuya realización por parte del arrendador no está asegurada o bien queda garantizada exclusivamente por una parte vinculada con el arrendador.

1.4. CONSIDERACIONES BÁSICAS

En forma general para esta política contable de arrendamientos, se aplica el Marco normativo aplicable a entidades de gobierno incorporado al Régimen de Contabilidad Pública, mediante Resolución 533 de 2015 y sus modificatorios "Por la cual se incorpora, en el Régimen de Contabilidad Pública, el marco normativo aplicable a entidades de gobierno y se dictan otras disposiciones". En forma específica se aplican las siguientes:

. Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de la Información Financiera de las Entidades de Gobierno, emitido por la Contaduría General de la Nación. -Numerales 6.1., 6.3. y 6.4.

. Normas para el Reconocimiento, Medición, Revelación y Presentación de los Hechos Económicos de las entidades de gobierno, emitidas por la Contaduría General de la Nación. Capítulo I, numerales 16-Arrendamientos; Capítulo VI, numeral 1.3.2- Estado de situación financiera.

. Resolución 620 de 2015 de la Contaduría General de la Nación, "Por la cual se incorpora el Catálogo de General de Cuentas al Marco normativo para entidades de gobierno".

. Resolución 468 de 2016 de la Contaduría General de la Nación, "Por la cual se modifica el Catálogo de General de Cuentas al Marco normativo para entidades de gobierno".

1.5. DESARROLLO DE LA POLÍTICA CONTABLE

Se describe a continuación la política contable establecida por MINDEPORTE para la clasificación y tratamiento contable de los contratos de los arrendamientos.

1.5.1. CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

El GIT de Contratación con las Áreas involucradas en un contrato de arrendamiento y en asocio con el GIT Gestión Contable de MINDEPORTE, deberán analizar cada contrato o los tipos de contratos firmados para determinar el tratamiento contable que les aplique.

La clasificación del arrendamiento se realizará al inicio del contrato de arrendamiento y no se cambiará durante su plazo, salvo que se acuerde cambiar las cláusulas del arrendamiento (distintas de la simple renovación del mismo), en cuyo caso la clasificación del arrendamiento se evaluará nuevamente.

Un arrendamiento se clasificará en un arrendamiento financiero siempre y cuando se transfieran sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, de lo contrario se considerará como un arrendamiento operativo.

El que un arrendamiento sea financiero u operativo depende de la esencia de la transacción o su naturaleza económica más que de la forma del contrato de arrendamiento. MINDEPORTE clasificará un arrendamiento como financiero cuando actúe en la condición de arrendador o arrendataria, si se cumplen al menos tres (3) de los siguientes indicadores:

- 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 o viceversa es al menos equivalente a casi la totalidad del valor de mercado del activo objeto de la operación, al inicio del arrendamiento;

De cumplir con dos o menos de los indicadores principales, MINDEPORTE tendrá en cuenta al menos tres (3) de los siguientes indicadores secundarios:

- a) Los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario tiene la posibilidad de usarlos sin realizar modificaciones importantes en ellos;
- b) El arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación las asume el arrendatario;
- c) Las pérdidas o ganancias derivadas de las fluctuaciones en el valor de mercado del valor residual recaen sobre el arrendatario; y
- d) El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento, con unos pagos que son sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.

Cuando MINDEPORTE suscriba un contrato de arrendamiento con otra entidad pública, deberá clasificar el arrendamiento de igual manera que la otra entidad, es decir, como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo, según corresponda.

1.6. TRATAMIENTO CONTABLE CUANDO SE ACTUA COMO ARRENDATARIO

1.6.1. Arrendamiento Financiero

. Reconocimiento y medición inicial

Cuando MINDEPORTE en su condición de arrendatario clasifique un contrato de arrendamiento como financiero, deberá reconocer un préstamo por pagar y un activo el cual se tratará bajo la política de propiedades, planta y equipo o activo intangible, según corresponda.

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 MINDEPORTE deba realizar al arrendador, incluyendo el valor residual garantizado por la Entidad, 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 los costos de los servicios, que pagó el arrendador y que le serán reembolsados.

Para el cálculo del valor presente, MINDEPORTE empleará como factor de descuento, la tasa implícita del acuerdo (TII) y si esta no puede determinarse, empleará la tasa de interés incremental (TIE).

Si MINDEPORTE 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. El cálculo anterior será suministrado por el GIT Gestión Contable.

. 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 constituyen 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, MINDEPORTE aplicará la política contable que corresponda, de acuerdo con la clasificación del activo.

Todo lo relacionado con el mantenimiento del bien, repuestos y reparaciones, debe seguir el tratamiento indicado en la política contable de propiedades, planta y equipo.

. Depreciación y deterioro

Para el cálculo de la depreciación o amortización de los activos recibidos en arrendamiento, MINDEPORTE utilizará la misma política definida para los demás activos similares que posea.

Adicionalmente, debe realizarse el test de deterioro de valor de los activos con base en la política de deterioro de valor de los activos no financieros.

1.6.2. Arrendamiento Operativo

MINDEPORTE reconocerá los pagos por arrendamientos operativos (excluyendo los costos por servicios tales como seguros o mantenimientos) como cuenta por pagar y gasto en la cuenta contable 511118 "Arrendamiento Operativo" de forma lineal durante el transcurso del plazo del arrendamiento, incluso si los pagos no se realizan de tal forma.

Para bienes recibidos en arrendamiento operativo, no hay lugar a depreciación ni análisis de deterioro de valor porque no hay lugar a reconocimiento de activo en el estado de situación financiera de MINDEPORTE.

. Revelaciones

MINDEPORTE revelará en un Arrendamiento financiero los siguientes aspectos:

- 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; y
- 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 entidad aplicará las exigencias de revelación contenidas en la Norma de Préstamos por Pagar.

1.7. TRATAMIENTO CONTABLE CUANDO SE ACTUA COMO ARRENDADOR

1.7.1. Arrendamiento Financiero

. Reconocimiento inicial y medición

Cuando MINDEPORTE en su condición de arrendador clasifique un contrato de arrendamiento como financiero, deberá reconocer un préstamo por cobrar en la cuenta contable 141529 "Arrendamiento Financiero" y un crédito a la cuenta contable donde se ubicaba el activo entregado y 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.

El valor del préstamo por cobrar será igual a la inversión neta realizada por MINDEPORTE, la cual corresponde al préstamo descontado a la tasa de interés implícita del acuerdo (TII). El préstamo por cobrar es la suma de todos los pagos que recibirá MINDEPORTE 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 MINDEPORTE 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 realizados por MINDEPORTE.

Si para calcular la tasa implícita del contrato, MINDEPORTE no puede determinar el valor de mercado del bien arrendado, empleará el costo de reposición o, a falta de este, el valor en libros.

. 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 constituyan el plazo del arrendamiento con base en la tasa de interés efectiva calculada para el arrendamiento. Los pagos contingentes que realice al 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 de MINDEPORTE no esté asegurada o quede garantizada exclusivamente por una parte vinculada con MINDEPORTE) 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, MINDEPORTE aplicará lo dispuesto en la política de Préstamos por Cobrar.

. Revelaciones

MINDEPORTE revelará en un Arrendamiento financiero los siguientes aspectos:

- Una conciliación entre la inversión bruta en el arrendamiento y el valor presente de los pagos mínimos por cobrar al final del periodo contable;
- 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;
- los ingresos financieros no ganados, es decir, la diferencia entre la inversión bruta y la inversión neta, al final del periodo contable;
- el monto de los valores residuales no garantizados acumulables a favor del arrendador;
- la estimación de incobrables relativa a los pagos que debe realizar el arrendatario al arrendador;
- las cuotas contingentes reconocidas como ingreso en el resultado del periodo; y
- 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 entidad aplicará las exigencias de revelación contenidas en la Norma de Préstamos por Cobrar.

1. 7. 2. Arrendamiento Operativo

. Reconocimiento Inicial y medición

MINDEPORTE presentará en su estado de situación financiera, los bienes inmuebles entregados en arrendamientos operativos como propiedades, planta y equipo, y los depreciará de acuerdo con lo establecido en la correspondiente política contable.

MINDEPORTE en su condición de arrendador reconocerá una cuenta por cobrar en la cuenta contable 138439 "Arrendamiento Operativo" y los ingresos procedentes en la cuenta contable 480817 "Arrendamiento Operativo" 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.

Para determinar si el activo arrendado ha sufrido pérdida por deteriorado en su valor, MINDEPORTE aplicará la política de deterioro de valor de activos no financieros.

. Medición posterior

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.

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.

. Revelaciones

MINDEPORTE revelará en un Arrendamiento operativo los siguientes aspectos:

- Los pagos futuros del arrendamiento para cada uno de los siguientes periodos: un año, entre uno y cinco años, y más de cinco años;
- las cuotas contingentes totales reconocidas como ingreso en el resultado del periodo; y
- 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 entidad aplicará las exigencias de revelación contenidas en la Norma de Cuentas por Cobrar.

VERSIÓN	FECHA	RAZÓN DE LA ACTUALIZACIÓN
1	09/Mar/2021	Creación del documento
2	19/Jun/2025	Se ajustó la política acorde a las actividades que se realizan actualmente por el GIT Gestión Contable, conforme a la Resolución 938 de 2022.

ELABORÓ	REVISÓ	APROBÓ

Nombre: Daniel Diaz Diaz Cargo: Contratista Fecha: 19/Jun/2025	Nombre: Ferney Alexander Serrano Diaz Cargo: Coordinador GIT Planeación y Gestión (E) Fecha: 20/Jun/2025 Nombre: Laura Cristina Salamanca Jimenez Cargo: Coordinador(a) Gestión Contable Fecha: 20/Jun/2025	Nombre: Patricia Duque Cruz Cargo: Ministra Fecha: 26/Jun/2025
--	--	--

COPIA CONTROLADA