

	POLÍTICA DE ARRENDAMIENTO	Código: PO-01-DIR-GIC-039
		Versión: 01
		Aprobación: 12/02/2025

Elaboró:	Revisó:	Aprobó:
Jonathan Conde Sánchez Contador	Jorge Suárez Zuluaga Líder administrativo	 Olga Cecilia Mejía Jaramillo Director Ejecutivo
Fecha: 04/02/2025	Fecha: 10/02/2025	Fecha: 12/02/2025

1. Descripción de la política.	<p>Definir los lineamientos para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de arrendamiento de bienes muebles, equipos médicos, mobiliario que la empresa requiere para el desarrollo de sus operaciones, asegurando el cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF 16) y la normatividad vigente en Colombia, así como el control adecuado de los bienes arrendados por la Corporación Hospital Infantil Concejo de Medellín (en adelante Corporación).</p> <p>Incluye tanto arrendamientos operativos como financieros.</p>
2. Marco normativo.	<ul style="list-style-type: none"> • Código Civil Colombiano (Ley 57 de 1887) artículos 1973 a 2044. Incluye sus reformas. • Código de Comercio (Decreto 410 de 1971). • Ley 80 de 1993. • Ley 1150 de 2007. • Decreto 2420 de 2015 y sus decretos modificatorios. • La NIIF 16. (Arrendamientos). • Estatuto tributario (Decreto 624 de 1989 y sus reformas). • Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012). • Decreto 1625 de 2026. • Resolución 3100 de 2019. • Decreto 4725 de 2005.
3. Campo de aplicación.	<p>El campo de acción de la política incluye a la dirección ejecutiva a las áreas financieras como contabilidad, costos, presupuesto y cartera, quienes aplican, ejecutan día a día y hacen control a los gastos y flujo de caja.</p> <p>Es decir, las áreas involucradas en las decisiones y procesos clave, que afectan especialmente la rentabilidad de la empresa.</p>
4. Estrategias.	<p>Definiciones</p> <p>Arrendador: Parte que cede el derecho de uso de un activo.</p>



POLÍTICA DE ARRENDAMIENTO

Código: PO-01-DIR-GIC-039

Versión: 01

Aprobación: 12/02/2025

Arrendatario: Parte que recibe el derecho de uso.

Contrato de arrendamiento: Acuerdo en el cual se transfiere el derecho a usar un activo identificado, por un período de tiempo, a cambio de una contraprestación.

Activo por derecho de uso: Activo que representa el derecho de usar un bien arrendado.

Pasivo por arrendamiento: Obligación de efectuar pagos futuros derivados del contrato.

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, en su caso, puede o no ser transferida.

Arrendamiento operativo: Es un tipo de arrendamiento en el que no se transfieren sustancialmente todos los riesgos ni ventajas asociadas a la propiedad.

Todos los contratos de arrendamiento deben formalizarse por escrito y estar autorizados por la Representante Legal.

La Corporación clasificará el contrato de arrendamiento, al inicio de este, en arrendamiento financiero o en arrendamiento operativo.

Si transfiere → **Arrendamiento financiero.**

Si no transfiere → **Arrendamiento operativo.**

Arrendamiento Financiero: La Corporación considerará un arrendamiento financiero siempre y cuando se cumplan las siguientes características:

El plazo del arrendamiento cubra el 85% o más de la vida económica del activo, siendo este el periodo durante el cual se espera que el activo sea utilizable económicamente.

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.

El arrendador transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento.

Si al validar las anteriores condiciones se cumple con una de las tres, se procederá a revisar adicionalmente las siguientes situaciones en el orden que se plantean, si se cumple, al menos una (1) de ellas, será clasificado como arrendamiento financiero:

- a. Desde el inicio del contrato la Corporación pacta que tiene la opción de comprar o vender el bien a un precio significativamente inferior al valor razonable, es decir, que será menor o igual al 10% del valor del bien.
- b. El activo arrendado es de una naturaleza tan especializada que sólo el arrendatario tiene la posibilidad de usarlo sin realizar en las modificaciones importantes.
- c. Si el arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento, y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación (diferentes a servicios públicos, pagos de arrendamiento dejados de percibir, restauraciones y desmantelamiento), fueran asumidas por el arrendatario.
- d. El arrendatario tiene la capacidad de prorrogar el arrendamiento durante un período secundario, efectuando unos pagos por arrendamiento que son inferiores a los del mercado por lo menos en un 40%.

Arrendamiento operativo.

Si al validar las anteriores condiciones no se cumple con ninguna de ellas, se procederá a clasificar el arrendamiento como **operativo**.

En todo caso la Corporación, cualquier contrato de arrendamiento de bienes, depreciables o no, de propiedad de la Corporación, será clasificado como **arrendamiento operativo** y, en el evento que se presente alguna posibilidad u oferta para uno o varios contratos en particular que se consideren financieros, el estudio y aprobación de este será del resorte exclusivo de la Junta Directiva de la corporación.

Reconocimiento y medición

El reconocimiento está relacionado con el momento en el cual el objeto del contrato de arrendamiento es incorporado a la contabilidad y en consecuencia en los estados financieros; para



POLÍTICA DE ARRENDAMIENTO

Código: PO-01-DIR-GIC-039

Versión: 01

Aprobación: 12/02/2025

efectos de esta política, el momento de reconocimiento será el comienzo del plazo del arrendamiento. La medición está relacionada con la determinación del valor por el cual debe ser registrado contablemente en el proceso de reconocimiento.

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

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 Corporación aplicará la política de propiedades, planta y equipo. Para el cálculo de la depreciación o amortización de los activos recibidos en arrendamiento, la Corporación utilizará la misma política definida para el resto de los activos similares que posea.

Si no existe certeza razonable de que la Corporación 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.

Bienes recibidos en arrendamiento operativo

Reconocimiento y medición

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

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, excluyendo los seguros y mantenimientos, se reconocen como cuenta por pagar y gasto de forma lineal durante el transcurso del plazo del arrendamiento.



POLÍTICA DE ARRENDAMIENTO

Código: PO-01-DIR-GIC-039

Versión: 01

Aprobación: 12/02/2025

Bienes entregados en arrendamiento financiero

Reconocimiento

Cuando el arrendamiento se clasifique como financiero, al comienzo del plazo del arrendamiento, la Corporación reconoce un préstamo por cobrar, el cual se medirá de acuerdo con lo definido en esta Política. 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 la Corporación. 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 la Corporación por parte del arrendatario a lo largo del plazo del contrato más el valor residual no garantizado por el arrendatario.

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; y b) la suma del valor razonable del activo arrendado más los costos directos iniciales de la Corporación.

Si la Corporación no puede determinar el valor razonable 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, 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.

Para efectos del deterioro y baja en cuentas del préstamo por cobrar, la Corporación aplicará lo dispuesto en la Política de Préstamos por Cobrar.

Bienes entregados en arrendamiento operativo

Reconocimiento y medición

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

La Corporación reconoce 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.

Los costos directos iniciales en los que incurra la Corporación 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.

Presentación y revelaciones

Estados financieros de los arrendatarios – arrendamientos financieros:

En un arrendamiento financiero, la Corporación 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 de la Corporación 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.



POLÍTICA DE ARRENDAMIENTO

Código: PO-01-DIR-GIC-039

Versión: 01

Aprobación: 12/02/2025

Estados financieros de los arrendatarios – arrendamientos operativos:

En un arrendamiento operativo, la Corporación 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.

Estados financieros de los arrendadores – arrendamientos financieros:

En un arrendamiento financiero, la Corporación 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 Hospital;
- f) Las cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el periodo; y
- g) Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos de la Corporación 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 Corporación aplicará las exigencias de revelación contenidas en la Política de Préstamos por Cobrar.

Estados financieros de los arrendadores – arrendamientos operativos:

En un arrendamiento operativo, la corporación revelará la siguiente información:

- a) Los pagos futuros del arrendamiento para cada uno de los siguientes periodos.
- b) las cuotas contingentes totales reconocidas como ingreso.
- 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 Corporación aplicará las exigencias de revelación contenidas en la Política de Cuentas por Cobrar.

Controles contables

- a. El Área Jurídica garantizará la adecuada clasificación de los contratos de arrendamiento bien sea en operativo o financiero que suscriba la Corporación y los socializará al área contable quien se ocupará de su reconocimiento contable y medición inicial.
- b. El Área de Contabilidad realizará análisis y seguimiento a los registros que involucran los arrendamientos financieros y operativos por lo menos al final del período contable.
- c. El Área de Contabilidad cada vez que se dé inicio a nuevos contratos de arrendamientos, revisará las valoraciones realizadas por el Área Jurídica.

	POLÍTICA DE ARRENDAMIENTO	Código: PO-01-DIR-GIC-039
		Versión: 01
		Aprobación: 12/02/2025

5. Implementación y evaluación.	<p style="text-align: center;">Despliegue:</p> <ol style="list-style-type: none"> Actividad de formación por área interesada a necesidad identificada. Difusión de documentos para apropiación de conocimientos. Despliegue institucional, según cronograma. Inducción y entrenamiento en puesto de trabajo. 	<p>Seguimiento y evaluación (indicadores):</p> <p>% de ingresos (arrendamiento) Ingresos arrendamiento/Total de ingresos * 100.</p> <p>% Aumento de ingresos por arrendamiento Ingresos año actual menos ingreso año anterior/ ingresos año anterior * 100.</p> <p>Frecuencia de medición: mensual.</p> <p>Responsable de análisis y seguimiento: Líder de control interno.</p> <p>Presentación de indicadores: Comité administrativo y financiero.</p>
--	---	---

CONTROL DE CAMBIOS

VERSIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO	RESPONSABLE
01	12/02/2025	Creación de política.	Líder administrativo