**Tipos de arrendamientos y tratamiento en los libros del PNUD**

1. Esta sección presenta contenido prescriptivo sobre los diferentes tipos de arrendamientos para las oficinas de país (CO, *Country Offices*, por sus siglas en inglés), las oficinas de proyectos, las suboficinas, las sedes (HQ, *Headquarters*, por sus siglas en inglés), la oficina, las unidades fuera de la sede (OHQ, *Out-Posted HQ*, por sus siglas en inglés) y los Centros de Políticas del Programa de las Naciones Unidas para el
Desarrollo (PNUD).

1. La sección proporciona detalles sobre cómo los arrendamientos serán registrados, administrados y contabilizados por el PNUD. También incluye cualquier otro subproceso relacionado asociado con la gestión de arrendamientos, de conformidad con las directrices contables y operativas relevantes. Los arrendamientos pueden referirse a instalaciones o equipos.

1. Un **arrendamiento** es «*un acuerdo mediante el cual el arrendador (propietario) transmite al arrendatario (PNUD), a cambio de un pago o una serie de pagos, el derecho a utilizar un activo por un plazo acordado*».

1. Un **arrendamiento comercial** es un contrato de intercambio entre el PNUD y una empresa privada. A cambio del uso del activo, el propietario/arrendador recibe un pago o una serie de pagos. Los arrendamientos comerciales generalmente se contratan para espacios de oficina y, en ciertos casos, para diferentes tipos de equipos.

1. El PNUD tiene dos tipos principales de arrendamientos: arrendamientos operativos y arrendamientos financieros.

1. La clasificación de un arrendamiento como arrendamiento operativo o como arrendamiento financiero es importante, ya que los métodos contables son diferentes. Tenga en cuenta que el acuerdo de arrendamiento estándar del PNUD es un arrendamiento operativo. Un arrendamiento operativo no se considera un activo, y los pagos al propietario (arrendador) se registran como alquiler y se contabilizan como gastos.

1. En los raros casos en los cuales el PNUD tenga un acuerdo de arrendamiento considerado como un arrendamiento financiero, el PNUD tiene que reconocerlo como un activo y un pasivo:

* 1. El activo representa el derecho a usar el activo durante el plazo del arrendamiento, al valor actual de los pagos mínimos estimados del arrendamiento.

* 1. El pasivo representa los pagos mínimos de arrendamiento que el PNUD debe pagar al propietario/arrendador.

1. Este activo se depreciará (es decir, se contabilizará como gasto) a lo largo de su vida útil. Si no existe una certeza razonable de que el PNUD obtendrá la propiedad al final del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará completamente a lo largo del plazo del arrendamiento o su vida útil (cualquiera de ambas situaciones que suceda primero). Los asientos contables para un arrendamiento financiero serán realizados por el Centro Global de Servicios Compartidos (CGSC) por cuenta de la CO.

# Arrendamientos financieros y operativos

1. Según las NICSP (Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público) (IPSAS, *International Public Sector Accounting Standards*, por sus siglas en inglés) hay dos tipos de arrendamientos; arrendamientos financieros y operativos:

1. Un **arrendamiento financiero** es un arrendamiento de capital que transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo. El título puede o no transferirse eventualmente, incluso si el PNUD no posee el título legal durante la vigencia del arrendamiento.

1. Un **arrendamiento operativo** es todo arrendamiento que no es un arrendamiento financiero. Para el espacio de oficina, un arrendamiento que se haya formulado y acordado de acuerdo con el [Modelo de arrendamiento estándar del PNUD](https://popp.undp.org/node/4571) (en inglés) será considerado como un arrendamiento operativo.

# Determinación del tipo de arrendamiento

1. Para facilitar la determinación del tipo de arrendamiento suscrito por el PNUD, todos los arrendamientos deben presentarse al CGSC para su revisión. La solicitud de revisión del arrendamiento será enviada al CGSC por los Coordinadores de Instalaciones a través del portal [UNall](https://undp.service-now.com/unall?id=esc_home) junto con las copias de la documentación de respaldo correspondiente (por ejemplo, el acuerdo de arrendamiento) cargada con la presentación. La oficina que presenta la solicitud debe archivar de manera apropiada toda la documentación original.
2. La clasificación de un arrendamiento como arrendamiento operativo o como arrendamiento financiero es importante, ya que los métodos contables son diferentes. Un arrendamiento financiero se considera un activo (propiedad), y un pasivo (monto adeudado a terceros) se registra simultáneamente. Un arrendamiento operativo no se considera un activo, y los pagos al propietario se contabilizan como alquiler y se registran como alquiler.

# Arrendamientos financieros

1. Los arrendamientos financieros son muy raros en el PNUD. Un arrendamiento financiero en el PNUD es un arrendamiento que cumple con al menos uno de los siguientes criterios:

* 1. la propiedad del activo se transfiere al PNUD al finalizar el plazo del arrendamiento;

* 1. el arrendamiento contiene una opción de compra del equipo a un valor inferior al valor normal de mercado (es decir, el monto que un comprador racional estaría dispuesto a pagar a un vendedor racional por un artículo determinado, en un contexto competitivo);

* 1. el plazo del arrendamiento es igual o superior al 75 % de la vida útil estimada del activo;

* 1. el valor actual de los pagos de arrendamiento es igual o superior al 90 % del costo original total del equipo.

1. Un arrendamiento financiero es un arrendamiento que transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo fijo. El título puede o no ser eventualmente transferido. Al determinar si un arrendamiento es un arrendamiento financiero, el PNUD debe examinar la esencia de la transacción en lugar de la forma del contrato. Esto significa que, en lugar de los términos y condiciones establecidos en el acuerdo de arrendamiento, deben analizarse las realidades operativas de este.

1. A continuación, se describen ejemplos de criterios que, individual o colectivamente, harían que un arrendamiento sea clasificado como un arrendamiento financiero:

* 1. El arrendamiento transfiere la propiedad del activo al PNUD al finalizar el plazo
	del arrendamiento;

* 1. El PNUD tiene la opción de comprar el activo a un precio que debería ser suficientemente inferior al valor normal de mercado a partir de la fecha en la cual la opción puede ejercerse; y el PNUD está razonablemente seguro, al inicio del arrendamiento, de que la opción se ejercerá;

* 1. El plazo del arrendamiento abarca al menos el 75 % de la vida económica del activo, incluso si el título no se transfiere;

* 1. Al inicio del arrendamiento, el valor actual de los montos de pagos mínimos de arrendamiento asciende a por lo menos el 90 % del valor normal de mercado del
	activo arrendado;

* 1. El activo arrendado es de una naturaleza tan específica que solo el PNUD puede usarlo sin modificaciones importantes;

* 1. El activo arrendado no puede ser reemplazado fácilmente por otro activo;

* 1. Si el PNUD puede cancelar el arrendamiento, las pérdidas del propietario/arrendador asociadas con la cancelación deberán ser pagadas por el PNUD;

* 1. Las ganancias o pérdidas derivadas de la fluctuación en el valor normal del mercado del activo residual le corresponden al PNUD (por ejemplo, al final del arrendamiento, hay un reembolso de alquiler que es igual a la mayoría de los ingresos por ventas);

* 1. El PNUD tiene la capacidad de continuar el arrendamiento por un segundo período, con un precio sustancialmente inferior al precio del mercado.

# Arrendamiento operativo

1. El modelo estándar para arrendamientos del PNUD es el arrendamiento operativo. Cuando una

oficina de país firma un nuevo arrendamiento, debe cargarlo en [SharePoint](https://intranet.undp.org/docs/lease/Lists/UNDP%20Property%20Leases/AllItems.aspx) y también debe presentar una solicitud al Centro Global de Servicios Compartidos (CGSC *Global Shared Service Centre*, por sus siglas en inglés) para la revisión del arrendamiento a través del portal UNall, Operaciones Generales/el Buró de Gestión de Servicios requieren esta información para elaborar informes sobre estados financieros de arrendamientos y sus plazos, mientras que el personal del GGSC revisará todas las presentaciones para revisión de arrendamiento junto con los arrendamientos cargados en SharePoint, a fin de evaluar si el arrendamiento puede ser registrado como un arrendamiento financiero.

1. Las oficinas de país deben asegurarse de cargar todos los arrendamientos recientemente

firmados (ya sea de renovación o nuevos) de manera oportuna, dentro **del mismo mes** de la firma. La carga en SharePoint y el envío de la solicitud al CGSC es parte del proceso de certificación semestral, y se requerirá que las oficinas confirmen que estas dos acciones se han llevado a cabo.

1. Un arrendamiento operativo es todo arrendamiento que no sea un arrendamiento financiero.

Para el espacio de oficina, un arrendamiento que se haya formulado y acordado según el [Modelo de arrendamiento estándar](https://popp.undp.org/node/4571) (en inglés) del PNUD será considerado como un arrendamiento operativo.

**Arrendamiento financiero**

# Inicio del arrendamiento

18. La fecha de inicio del arrendamiento es la fecha del acuerdo de arrendamiento o la fecha del compromiso entre las partes respecto a las disposiciones o requisitos principales del arrendamiento, cualquiera de ambas que suceda primero. El arrendamiento se clasifica, a partir de la fecha aplicable, como arrendamiento operativo o financiero; para un arrendamiento financiero, se determinan los montos que se reconocerán al inicio del plazo de arrendamiento.

# Plazo y duración del arrendamiento

1. El plazo del arrendamiento es diferente a la duración del arrendamiento. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable durante el cual el PNUD se ha comprometido a arrendar el activo (instalaciones o equipo), junto con cualquier otro plazo durante el cual el PNUD tiene la opción de continuar arrendando el activo, con o sin pago adicional, cuando al inicio del arrendamiento existe una certeza razonable de que el PNUD espera ejercer esa opción. La duración del arrendamiento es el período durante el cual el PNUD realmente utiliza el activo.

1. Por ejemplo, el PNUD puede tener un plazo de arrendamiento de 5 años, pero puede permanecer en las instalaciones durante 20 años debido a que el contrato incluye un «derecho de opción preferencial» contractual para extender el arrendamiento. La duración del arrendamiento sería, por lo tanto, de 20 años, ya que al inicio del acuerdo el PNUD espera quedarse durante 20 años aunque haya firmado un arrendamiento inicial de 5 años. Es importante evaluar el plazo y la duración del arrendamiento al inicio del arrendamiento.

1. Si un período de renovación está razonablemente asegurado, y el hecho de no renovar el arrendamiento podría derivar en una multa para el PNUD, el período de renovación debe considerarse como parte del plazo de arrendamiento.

1. El PNUD debe dar a conocer «*el total de los pagos mínimos futuros de arrendamiento para arrendamientos operativos no cancelables*». Esta información se publicará en los estados financieros del PNUD y está sujeta a auditoría.

1. Un arrendamiento cancelable posee una cláusula de rescisión similar a la siguiente: «este arrendamiento puede ser rescindido con una notificación de 30 días», y es uno de los criterios clave utilizados para determinar si un arrendamiento es financiero u operativo. Un arrendamiento no cancelable no posee una cláusula de este tipo en el acuerdo.

# Pagos mínimos de arrendamiento

24. Los pagos mínimos de arrendamiento son responsabilidad del PNUD al celebrar un

arrendamiento, e incluyen lo siguiente:

1. los pagos a lo largo del plazo del arrendamiento que el PNUD tiene o puede tener que realizar de acuerdo con el plan de pagos durante el plazo del arrendamiento (y no durante la duración del arrendamiento). Las cuotas contingentes por arrendamientos, los costos de servicios y cualquier impuesto que deba pagarse y reembolsarse al propietario no deben incluirse; y

1. el pago requerido para ejercer una opción de compra del activo a un precio que debería ser inferior al valor normal de mercado a partir de la fecha en la cual la opción puede ejercerse (esto solo es posible cuando el PNUD está razonablemente seguro, al inicio del arrendamiento, de que la opción se ejercerá). Los pagos mínimos abarcan los pagos mínimos pagables durante el plazo del arrendamiento hasta la fecha en que la opción puede ejercerse, más la cantidad requerida para ejercer la opción de compra.

Por ejemplo: si el PNUD tiene un arrendamiento de 2 años con un alquiler anual de USD 400 000 y tiene la opción (que espera ejercer) al final de los dos años de comprar el edificio por USD 200 000, el cálculo de los pagos mínimos de arrendamiento es
el siguiente:

Alquiler: USD 400 000 x 2 años = USD 800 000

Opción de compra = USD 200 000

Pago mínimo de arrendamiento total = USD 1 000 000

#  Arrendamiento gubernamental

1. El PNUD tiene dos tipos estándar de arrendamientos gubernamentales:

* 1. Acuerdo básico modelo de asistencia (SBAA, *Standard Basic Assistance Agreement*, por sus siglas en inglés) para arrendamientos en los países. Según el SBAA, y como asociado del PNUD en el país, el Gobierno beneficiario debe proporcionar al PNUD «una oficina apropiada con equipo y suministros, que le permita cumplir la función de sede local del PNUD en el país» y «el Gobierno deberá tener la opción de proporcionar instalaciones en especie […]». Cuando un Gobierno beneficiario elige proporcionar instalaciones en especie, se firma un acuerdo entre el Gobierno y el PNUD. Las instalaciones generalmente se proporcionan de forma gratuita y la duración puede variar.

* 1. Otros arrendamientos gubernamentales. En algunas circunstancias, el PNUD tiene el derecho a utilizar un activo sin costo alguno, aunque no sea asociado en la ejecución del programa. Tal es el caso, por ejemplo, de las instalaciones sin costo de alquiler proporcionadas por el Gobierno alemán (los instalaciones del programa de VNU en Bonn) o por el Gobierno danés (las instalaciones de Copenhague) al PNUD.

1. Bajo un arrendamiento gubernamental, no hay transferencia de efectivo entre el PNUD y el Gobierno. Como tal, el derecho de uso de las instalaciones se trata como un ingreso de transacciones sin contraprestación. El derecho otorgado para utilizar las instalaciones debe revisarse para evaluar si se trata de un arrendamiento operativo o de un arrendamiento financiero. En la mayoría de las situaciones del PNUD, el derecho otorgado no será considerado como un arrendamiento financiero cuando se apliquen los criterios establecidos anteriormente. En consecuencia, el PNUD reconocerá tales instalaciones en sus libros como activos, registrando el valor normal de alquiler del mercado como una contribución en especie del Gobierno, y el mismo monto como un gasto de alquiler; es decir, el valor del alquiler en especie constituye tanto un ingreso como un gasto para el PNUD, aunque no haya intercambio de efectivo.

1. Las oficinas del PNUD deben continuar presentando los arrendamientos y los memorandos de entendimiento (MoU, *Memorandum of Understanding*, por sus siglas en inglés) relacionados al CGSC para su revisión. La solicitud de revisión del arrendamiento será enviada al CGSC por los Coordinadores de Instalaciones a través del UNall, junto con las copias de la documentación de respaldo correspondiente (por ejemplo, el acuerdo de arrendamiento). La oficina que presenta la solicitud debe archivar de manera apropiada toda la documentación original.

# Locales comunes

1. El factor decisivo en el tratamiento de los locales comunes es determinar si el organismo principal tiene propiedad o control exclusivos de la propiedad, o si el organismo principal actúa como un agente por cuenta de los otros organismos participantes. En otras palabras, el organismo principal puede asumir todos los riesgos de arrendar la propiedad, pero permitir que otros organismos la utilicen, o se puede suscribir un acuerdo conjunto con todos los organismos participantes, a fin de que asuman los riesgos en proporción a su porcentaje de ocupación.

1. Cualquiera de estos dos acuerdos puede tener lugar para arrendamientos operativos comerciales y para derechos otorgados para utilizar una propiedad, y el tratamiento contable será el siguiente:

| **Situaciones** | **Tipo de acuerdo** |  | **Tratamiento contable** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1. Arrendamiento operativo comercial** | 1a. El organismo principal actúa como mandante y asume todos los riesgos del arrendamiento. |   | 1a.  Registrar el monto total del alquiler como gasto, y la parte del alquiler recuperada de los organismos participantes también debe registrarse como ingreso en los libros del organismo principal. Todos los organismos participantes deben registrar el alquiler pagado como un gasto.  |
| 1b.  El organismo principal actúa como agente por cuenta de todos los organismos de las Naciones Unidas. |   | 1b. Registrar el porcentaje del alquiler pagado por cada organismo participante, incluido el organismo principal, como un gasto en sus libros. |
| **2.** **Derecho otorgado a utilizar un edificio** | 2a.  Edificio otorgado exclusivamente para que lo use el organismo principal. |   | 2a.  Registrar el gasto y el ingreso correspondiente como una contribución en especie en los libros del organismo principal utilizando el valor normal de mercado (FMV, *Fair Market Value*, por sus siglas en inglés) del alquiler anual. Los organismos participantes deben registrar un gasto y el ingreso correspondiente como contribución en especie utilizando el FMV del alquiler anual pagado en proporción al espacio ocupado. |
| 2b.  Edificio donado para que lo use el Sistema de las Naciones Unidas |   | 2b.  Tanto el organismo principal como los organismos participantes deben registrar un gasto y el ingreso correspondiente como contribución en especie utilizando el FMV del alquiler anual pagado en proporción al espacio ocupado. |

Métodos de pago

30. Cuando corresponda, el alquiler adeudado por los organismos participantes, cuando el PNUD actúa como el organismo principal, debe facturarse mensualmente por adelantado con asientos contables registrados en las cuentas por cobrar e ingresos. Idealmente, los pagos de alquiler de los otros organismos deben recibirse por adelantado, pero también pueden recibirse con atraso. Cuando el pago del alquiler se recibe por adelantado para años futuros, este debe registrarse como ingreso diferido (un pasivo); y para el año en curso, debe compensarse con el alquiler mensual recaudado. Cuando el pago del alquiler se recibe mensualmente a mes vencido, este monto se compensará con las cuentas por cobrar recaudadas. Por otro lado, el CGSC evalúa el acuerdo de arrendamiento entre el PNUD y el propietario para determinar si se trata de un arrendamiento financiero o de un arrendamiento operativo, utilizando los criterios de clasificación establecidos anteriormente. Cuando se firma un acuerdo entre el PNUD y los otros organismos, los Coordinadores de Instalaciones enviarán la solicitud de revisión del arrendamiento al CGSC a través del UNall, junto con las copias de la documentación de respaldo correspondiente (por ejemplo, el acuerdo de arrendamiento). La oficina que presenta la solicitud debe archivar de manera apropiada toda la documentación original.

# Determinar si un arrendamiento debe capitalizarse

31. Al inicio del acuerdo, se debe solicitar al CGSC que analice el arrendamiento para determinar el tratamiento contable apropiado. Los Coordinadores de Instalaciones enviarán la solicitud de revisión del arrendamiento al CGSC a través del UNall, junto con las copias de la documentación de respaldo correspondiente (por ejemplo, el acuerdo de arrendamiento, el MoU, etc.). La oficina que presenta la solicitud debe archivar de manera apropiada toda la documentación original. Durante la revisión, el CGSC seguirá los siguientes pasos:

1. El arrendamiento debe analizarse para determinar si es un arrendamiento operativo o financiero, el período del plazo del arrendamiento, el monto total de los pagos de arrendamiento adeudados (la referencia son los arrendamientos comerciales similares), y el valor normal de alquiler del mercado (edificio o equipo), etc. Para los arrendamientos gubernamentales en los países con SBAA, los pagos de arrendamiento estimados ya están incluidos en las metas de las contribuciones de los Gobiernos para sufragar los gastos locales de las oficinas (GLOC, *Government Local Office Contribution*, por sus siglas en inglés).

1. Si el análisis concluye que el arrendamiento es un arrendamiento operativo, no se registra ningún derecho de uso en el balance. Sin embargo, el PNUD registrará en sus libros dos transacciones: el gasto de arrendamiento y la contribución del Gobierno.

1. Si el análisis concluye que el arrendamiento es un arrendamiento financiero, entonces el pago estimado del arrendamiento (la referencia es un arrendamiento comercial similar) se utiliza para determinar el valor del derecho de uso, es decir, el valor normal de mercado más bajo y el valor actual de los pagos mínimos de arrendamiento estimados. Un activo se registra en base a este valor.

1. En un arrendamiento financiero, el PNUD reconoce un compromiso correspondiente (pasivo) para los pagos de arrendamiento con el mismo valor. Este activo y pasivo será registrado por el CGSC.

***Disclaimer:*** *This document was translated from English into Spanish. In the event of any discrepancy between this translation and the original English document, the original English document shall prevail.*

***Descargo de responsabilidad:*** *esta es una traducción de un documento original en inglés. En caso de discrepancias entre esta traducción y el documento original en inglés, prevalecerá el documento original en inglés.*