

CTCP-10-01113-2019
Bogotá, D.C.,

Señor(a)
MYRIAM ASTRID PARRA LEÓN
astridparral@hotmail.com

Asunto: **Consulta 1-2019-025121**

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	23 de Agosto de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-0839 – CONSULTA
Código referencia:	O-2-400
Tema:	PERIODOS DE GRACIA – CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2101, 2131, 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

RESUMEN

“...La contabilidad de acumulación (o devengo) describe los efectos de las transacciones y otros sucesos y circunstancias sobre los recursos económicos y los derechos de los acreedores de la entidad que informa en los periodos en que esos efectos tienen lugar, incluso si los cobros y pagos resultantes se producen en un periodo diferente”

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

CONSULTA (TEXTUAL)

“(...)

La entidad que asesoro, suscribió un contrato de arrendamiento por el termino de 5 (60 meses) años, a partir del año 2019; el contrato incluye una cláusula donde se indica que "Los arrendadores otorgarán cuatro meses de gracia a el arrendatario, el arrendador entregará el inmueble a título de comodato, a fin de que el arrendatario efectúe las adecuaciones del inmueble, y este no deberá cancelar el canon de arrendamiento..."

Si bien, la NIIF 16 no menciona expresamente el tratamiento para los periodos de gracia, como el indicado anteriormente, agradezco me indiquen, si el reconocimiento y la amortización se debe realizar por los 56 meses en los que efectivamente se usará el bien objeto de arrendamiento, y si de igual manera la amortización se realiza por el mismo tiempo. Adicionalmente cual es el tratamiento y reconocimiento bajo NIIF Plenas para los 4 meses de gracia en los que se realizará la adecuación de las instalaciones, con el fin de dejarlas aptas para el uso.

“(...)”

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

En primer término es preciso aclarar que la consulta se responderá en el contexto de un arrendatario que elabora información financiera basada en NIIF por pertenecer al grupo 1 establecido en el DUR 2420 de 2015 y sus modificatorios.

Es preciso aclarar el concepto de período de gracia:

«1. En primer término, el concepto de periodo de gracia se refiere al más genérico de plazo de gracia, que a su vez es indistintamente denominado plazo muerto o plazo de favor. Por lo mismo, entre las expresiones usadas por usted de "período de gracia" y "año muerto" no existe diferencia jurídica distinta a que en el último caso el plazo de gracia se refiere a un año, por lo cual, con esa salvedad, se rigen por un mismo criterio jurídico. 2. En cuanto al plazo de gracia, el mismo se define como el lapso de tiempo durante el cual el acreedor o quien legalmente haga sus veces, unilateralmente, o por expreso acuerdo entre las partes, difiere en el tiempo el cumplimiento de alguna obligación, tal como el pago de intereses y/o del capital para el caso de las obligaciones de crédito. Ocurrido el vencimiento del plazo de gracia, se iniciará o proseguirá la amortización parcial o total de la obligación objeto del mismo. El acuerdo sobre el plazo de gracia puede realizarse en forma concomitante con la celebración del contrato al que se refiere, o puede

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

tener ocurrencia posterior. En cuanto a la última hipótesis, el parágrafo segundo del artículo 829 del Código de Comercio dispone que los plazos de gracia concedidos mediante acuerdo de las partes, con anterioridad al vencimiento del término, se entenderán como prórroga del mismo. Además, es preciso destacar que en líneas de crédito especiales o de fomento, imperativamente reguladas para eventos específicos, pueden preverse plazos de gracia que, en esos casos, se rigen por las normas especiales que reglamenten esas operaciones. 3. Por último, es necesario tener en cuenta que si el plazo de gracia no se refiere a todas las obligaciones y en el contrato se ha incluido una cláusula aceleratoria (artículo 69 de la Ley 45 de 1990), las partes deben estarse a lo dispuesto en ella, por lo cual, de no cumplirse la prestación vigente durante el plazo de gracia, se hará exigible toda la obligación».¹

El marco conceptual compilado en el Anexo 1 del D.U.R. 2420 de 2015, establece:

“OB17 La contabilidad de acumulación (o devengo) describe los efectos de las transacciones y otros sucesos y circunstancias sobre los recursos económicos y los derechos de los acreedores de la entidad que informa en los periodos en que esos efectos tienen lugar, incluso si los cobros y pagos resultantes se producen en un periodo diferente. Esto es importante porque la información sobre los recursos económicos y los derechos de los acreedores de la entidad que informa y sus cambios durante un periodo proporciona una mejor base para evaluar el rendimiento pasado y futuro de la entidad que la información únicamente sobre cobros y pagos del periodo.”

En ese orden de ideas, por tratarse de un contrato que no puede considerarse como de corto plazo, ni como un activo subyacente de bajo valor, en la fecha de comienzo (ver párrafo 22 de la NIIF 16) la entidad arrendataria reconocerá un activo por derecho de uso (propiedad, planta y equipo o propiedad de inversión, según corresponda) y un pasivo por arrendamiento de la siguiente manera:

“El costo del activo por derecho de uso comprenderá:

- (a) el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, como se describe en el párrafo 26;
- (b) los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
- (c) los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
- (d) una estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costos para producir inventarios. El arrendatario incurre en obligaciones a consecuencia de esos costos ya sea en la fecha de comienzo o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un periodo concreto”.

¹ Tomado de Concepto No. 1999013094-2. Abril 8 de 1999. Director Jurídico, emitido por la Superintendencia Bancara (Hoy Superintendencia Financiera).

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

De acuerdo con lo anterior, una vez se determina el costo del activo por derecho de uso, este debe clasificarse de acuerdo con la naturaleza del activo subyacente, y se debe medir posteriormente por su costo (menos depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor) a menos que se trata de una propiedad de inversión medida al valor razonable, o un elemento de propiedad, planta y equipo medido por el método de la revaluación (ver párrafos 29 al 35 de la NIIF 16), por lo anterior el activo por derecho de uso se depreciará teniendo en cuenta los requerimiento de la NIC 16 *propiedad, planta y equipo*.

La NIC 16 *propiedad, planta y equipo*, especifica en los párrafos 43 y siguientes, lo relacionado con la depreciación, lo que incluye que la “*depreciación de un activo comenzará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia*” (ver párrafo 55 de la NIC 16), por lo que la entidad aplicará su juicio profesional al determinar si la fecha de inicio de la depreciación será cuando recibe el bien, o cuando lo termina de adecuar para ser usado en la forma prevista por la gerencia.

Respecto a las mejoras realizadas sobre el activo, el tratamiento correspondiente, es el descrito en la NIC 16 *propiedad, planta y equipo*, según el cual podrían tratarse como mayor valor del derecho de uso del activo tomado en arrendamiento, o como un componente separado del mismo.

En el siguiente ejemplo se ilustra el efecto del período de gracia, lo que origina un cambio en la Tasa Interna de Retorno (TIR):

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



	Plazo	10 años			
	Cánon	\$11.125.732,07			
	Valor del contrato	50.000.000			
	Interes anual	18%			
Año					
0	(50.000.000)	Vr Inicial	Abonos K	Intereses	Costo Amortizado
1	\$0,00	50.000.000	-	8.616.269	58.616.269
2	\$22.251.464,13	58.616.269	22.251.464	10.101.071	46.465.876
3	\$11.125.732,07	46.465.876	11.125.732	8.007.250	43.347.394
4	\$11.125.732,07	43.347.394	11.125.732	7.469.856	39.691.519
5	\$11.125.732,07	39.691.519	11.125.732	6.839.856	35.405.643
6	\$11.125.732,07	35.405.643	11.125.732	6.101.291	30.381.202
7	\$11.125.732,07	30.381.202	11.125.732	5.235.452	24.490.922
8	\$11.125.732,07	24.490.922	11.125.732	4.220.408	17.585.598
9	\$11.125.732,07	17.585.598	11.125.732	3.030.445	9.490.311
10	\$11.125.732,07	9.490.311	11.125.732	1.635.421	0
TIR	17%				

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que, para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

LUIS HENRY MOYA MORENO
Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona
Consejero Ponente: Luis Henry Moya Moreno
Revisó y aprobó: Luis Henry Moya Moreno / Leonardo Varón García

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: info@mincit.gov.co
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomercio

**RESPUESTA COMUNICACIÓN ENVIADA POR CORREO ELECTRÓNICO
INFO@MINCIT.GOV.CO**

Bogotá D.C., 24 de Septiembre del
2019

1-2019-025121

Para: **astridparral@hotmail.com**

2-2019-027925

ASTRID PARRA LEÓN

Asunto: Consulta -periodo de gracia en contratos de arrendamiento NIIF 16 2019-0839

Cordial Saludo:

Adjunto remito respuesta del CTCP a la consulta interpuesta por Usted,

Atentamente,

LUIS HENRY MOYA MORENO cont

CONSEJERO

Anexos: 2019-0839 Firma LHMM.pdf

Proyectó: EDGAR HERNANDO MOLINA BARAHONA - CONT

Revisó: LEONARDO VARON G

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

GD-FM-009.v17