



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

CTCP-10-00038-2019

Bogotá, D.C.,

Señora

LUISA FERNANDA CORREA HURTADO

luisa.correa@tower-consulting.com

Av. 9 No. 103 A - 36 Oficina 601 A.

Asunto: Consulta 1-2019-000192, 1-2019-000471, 1-2019-000473

REFERENCIA:

| | |
|------------------------|--|
| Fecha de Radicado: | 03 de enero de 2019 |
| Entidad de Origen: | Consejo Técnico de la Contaduría Pública |
| Nº de Radicación CTCP: | 2019-005 y 2019-012 -CONSULTA |
| Código referencia: | O-1-350 |
| Tema: | Intangibles por prima de local comercial |

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 y 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 tercero 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

Para la entidad que realiza el desembolso, el valor pagado a un tercero por concepto de prima por cesión de un local comercial cumple la definición de activo intangible, por tratarse de un activo identificable, de carácter no monetario y sin apariencia física (NIC 38.8) siempre que exista un derecho legal que permita usar el mismo o que restrinja el uso de terceros.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GD-FM-009.v17



CONSULTA (TEXTUAL)

II FUNDAMENTOS DE LA PETICIÓN

De conformidad con el marco normativo aplicable y expuesto anteriormente, en el evento en que una empresa nacional que desarrolla como actividad económica la de restaurante ha tomado la decisión de recuperar la tenencia de un local comercial que había cedido a título de franquicia, reconociéndole por este hecho al franquiciado una suma de dinero por concepto de prima por la cesión realizada del bien mencionado, atendiendo que la matriz de la empresa local tiene como casa matriz una empresa que desarrolla la misma actividad económica que su filial pero a nivel mundial.

De conformidad con el supuesto de hecho planteado y atendiendo que las Normas Internacionales de Información Financiera, tiene como fin consignar la realidad de las operaciones económicas que se realizan dentro de un periodo de tiempo, estableciendo los requisitos de reconocimiento; medición y presentación de la información se realiza la presente consulta.

III PETITORIO

Solicito muy respetuosamente al Despacho se sirva responder con base en el supuesto de hecho descrito en el punto anterior, y conforme a lo consagrado para NIIF lo siguiente:

- i. *¿Cómo se debe reconocer bajo NIIF, la suma de dinero que la empresa nacional pagaría al franquiciado a título de prima por cesión de local comercial?*
- ii. *¿Según las normas NIIF quien debe valorar la prima por cesión de local comercial?*
- iii. *¿La valoración de la prima por cesión de local comercial debe realizarla un perito experto? ¿O es viable que la realice la casa matriz de la empresa local?*
- iv. *¿Puede entenderse como fondo de comercio, la prima por cesión que se pague al franquiciado por el local comercial?*

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.

Pregunta 1. ¿Cómo se debe reconocer bajo NIIF, la suma de dinero que la empresa nacional pagaría al franquiciado a título de prima por cesión de local comercial?

Considerando que en su comunicación se indica "que una empresa nacional que desarrolla como actividad económica la de restaurante ha tomado la decisión de recuperar la tenencia de un local comercial que había cedido a título de franquicia, reconociéndole por este hecho al franquiciado una suma de dinero (...)", este Consejo considera que el pago realizado por la entidad, que decide cancelar el contrato de franquicia, no cumple

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GD-FM-009.v17



las condiciones para ser reconocido como un activo intangible¹, por cuanto el pago se entendería como una indemnización por la rescisión del contrato de franquicia y no como una plusvalía pagada por la adquisición de un negocio.

Por ello, la indemnización que paga la entidad que rescinde el contrato de franquicia debe ser reconocida como un gasto en el estado de resultados; la capitalización de esta partida como un activo intangible no representaría la esencia económica de la transacción ni cumpliría los objetivos de generar información que sea útil a los usuarios que le permitan evaluar la situación financiera, el rendimiento y la capacidad de generar flujos de efectivo, y la forma que han sido gestionado los recursos.

En el caso del franquiciado, dependiendo de los términos contractuales, en el caso en el que se haya realizado un pago inicial por la franquicia y pagos periódicos, el pago inicial podría representar un activo intangible de esta entidad, y los pagos periódicos un gasto; ante la rescisión del contrato todos los pagos pendientes de amortización deberían ser dados de baja contra el estado de resultados.

Es importante anotar que cuando se adquiere un grupo de activos y pasivos, que cumplen las condiciones de un negocio, la diferencia entre el valor razonable de las contraprestaciones transferidas y el valor razonable de los activos identificables y pasivos asumidos, puede reconocerse como una plusvalía, pero ello no puede aplicarse cuando no se cumplen las condiciones descritas en la norma respecto de la definición de un negocio.

Pregunta 2. ¿Según las normas NIIF quien debe valorar la prima por cesión de local comercial?

Las Normas de Información Financiera, no permiten reconocer un intangible generado internamente como un activo, debido que dichas erogaciones no pueden distinguirse entre el costo de mantener o mejorar la plusvalía generada internamente, ni los costos del día a día para llevar a cabo las actividades de la entidad.

Respecto de los avalúos, es de alta pertinencia establecer cuáles son los objetivos de la valuación, para lo cual le recomendamos revisar los estándares internacionales de valuación, en donde se establecen requisitos para la valoración de negocios y de activos intangibles, así como directrices sobre las bases, enfoques y métodos de valuación. El propósito de la valoración no necesariamente tiene efectos en los informes financieros, por cuanto las valoraciones pueden tener diferentes propósitos, y ello dependerá de los objetivos y decisiones tomadas por el franquiciado o por la entidad que ha otorgado el contrato de franquicia.

¹ Un intangible es identificable, cuando: "(a) es separable, es decir, es susceptible de ser separado o dividido de la entidad y vendido, transferido, explotado, arrendado o intercambiado, bien individualmente junto con un contrato, un activo o un pasivo relacionado; o

(b) surge de un contrato o de otros derechos legales, independientemente de si esos derechos son transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones" (NIC 38.12).

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



Pregunta 3. ¿La valoración de la prima por cesión de local comercial debe realizarla un perito experto? ¿O es viable que la realice la casa matriz de la empresa local?

Las Normas de Información Financiera no establecen la obligación de que un avalúo sea realizado por un perito experto.

Por lo anterior, si se realiza un avalúo por la entidad matriz, es de alta pertinencia para los usuarios que se revelen el enfoque y los métodos de valuación aplicados, así como la jerarquía de valor razonable obtenida de la valuación, la cual se entendería que cumple los requerimientos legales y reglamentarios.

Pregunta 4. ¿Puede entenderse como fondo de comercio, la prima por cesión que se pagara al franquiciado por el local comercial?

El “fondo de comercio” corresponde con la expresión española utilizada para definir la “plusvalía” que se genera en la adquisición de un negocio. Teniendo en cuenta lo anterior, la prima de cesión de un local se entiende como un intangible diferente al “fondo de comercio” o “plusvalía” generada en la adquisición de un negocio.

Para poder utilizar el método de la adquisición en una combinación de negocios es necesario que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que exista un controlante (adquiriente) del negocio, diferente al que inicialmente lo controlaba; y
- Que los activos y operaciones controladas por el adquiriente, a cambio de la contraprestación entregada, cumplan con la definición de negocio.

Opinión en contrario

No obstante que la consulta ha sido aprobada por la mayoría de los consejeros, uno de ellos (el consejero Leonardo Varon Garcia) se aparta de la decisión por las siguientes razones:

1. Para la entidad que realiza el desembolso, el valor pagado a un tercero por concepto de prima por cesión de un local comercial (en otros países también se denomina como “derechos de traspaso”) cumple la definición de activo intangible, por tratarse de un activo identificable², de carácter no monetario³ y sin apariencia física (NIC 38.8) siempre que exista un contrato que permita usar el local comercial.
2. La prima por cesión de un local comercial se considera identificable, debido que se trata de un valor pagado “por el traspaso del local comercial, es decir, por la cesión de su posición dentro del contrato de

² Un intangible es identificable, cuando: “(a) es separable, es decir, es susceptible de ser separado o dividido de la entidad y vendido, transferido, explotado, arrendado o intercambiado, bien individualmente junto con un contrato, un activo o un pasivo relacionado; o

(b) surge de un contrato o de otros derechos legales, independientemente de si esos derechos son transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones” (NIC 38.12).

³ Una partida no monetaria corresponde a activos y pasivos diferentes a aquellos mantenidos en efectivo o que se van a recibir o pagar mediante una cantidad fija o determinable de unidades monetarias (párrafo 8 NIC 21).

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co

GD-FM-009.v17



arrendamiento, independientemente del valor a que haya lugar por las existencias del establecimiento⁴
lo cual es diferente al concepto de plusvalía reconocida en una combinación de negocios.

3. Por tratarse de un intangible adquirido de forma independiente, el criterio de reconocimiento⁵ basado en la probabilidad de obtener beneficios económicos y que estos fluyan a la entidad, se encuentra satisfecho, así como el criterio relacionado con la estimación de su costo.

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,

LEONARDO VARÓN GARCÍA
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón y Leonardo Varón García

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco, Gabriel Gaitán León, Luis Henry Moya Moreno.

⁴ Tomado de la Sentencia 5860 de julio 27 de 2001 emitida por la sala de casación de la Corte Suprema de Justicia.

⁵ La NIC 38 párrafo 21, describe los criterios de reconocimiento de un intangible como activo.

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



El progreso
es de todos

Mincomercio

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

Bogotá D.C., 13 de Febrero del 2019

1-2019-000473

Para: **luisa.correa@towerconsulting.com**

2-2019-003412

EMAIL CERTIFICADO DE CORREO CERTIFICADO

Asunto: 2019-01-001948-000 (EMAIL CERTIFICADO de
CORREOCERTIFICADO@SUPERSOCIEDADES.GOV.CO)

Saludos enviamos respuesta a su consulta

LEONARDO VARON GARCIA

CONSEJERO

Anexos: Digite el nombre del anexo

Proyectó: LEONARDO VARON GARCIA

Revisó: LEONARDO VARON GARCIA

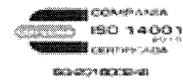
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

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.v18

GD-FM-009.v17



El progreso
es de todos

Mincomercio

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

Bogotá D.C., 13 de Febrero del 2019

1-2019-000471

Para: **luisa.correa@tower-consulting.com**

2-2019-003408

CORREO CERTIFICADO

Asunto: 2019-01-001948-000

Saludos envío respuesta a su consulta

LEONARDO VARON GARCIA

CONSEJERO

Anexos: 2019-005 Intangibles por prima de local comercial env LVG WFF LHM
GGL.pdf

Proyectó: LEONARDO VARON GARCIA

Revisó: LEONARDO VARON GARCIA

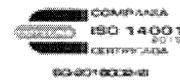
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

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.v18

GD-FM-009.v17



El progreso
es de todos

Mincomercio

CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Bogotá D.C., 13 de Febrero de 2019

No. Radicación entrada:

1-2019-000192



2-2019-003417

Señora

LUISA FERNANDA CORREA

luisa.correa@tower-consulting.com

TOWER CONSULTING WORLDWIDE S.A.S.

AVENIDA CARRERA 9 NO. 103 A - 36

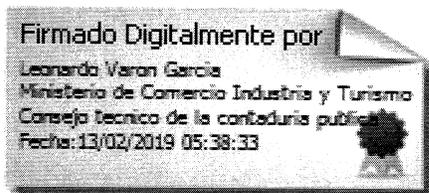
BOGOTA

CUNDINAMARCA

Asunto: derecho de peticion consulta

Saludos, envío respuesta a su consulta

Cordialmente;



CONSEJERO

Folios: 1

Anexos:

Anexo: 2019-005 Intangibles por prima de local comercial env
LVG WFF LHM GGL.pdf

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 v18

