



MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., **19 DIC. 2013**

Señora

IVES GERMAN PACHECO RAMOS

Calle 23 A Bis No. 85 A -25 Apto 303

Bogotá - Colombia

Teléfono: 4852888 ext. 100 / 2566565

Celular: 313 - 8806820

ivespacheco@telecorp.net

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	02 de diciembre de 2013
Entidad de Origen	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
Nº de Radicación CTCP	2013-394- CONSULTA
Tema	Prima sobre local comercial

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo lo dispuesto en el artículo 6 y 8 de la Ley 1314 de 2009 y en el Decreto Reglamentario 3567 de 2011, procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"De manera respetuosa me dirijo a esa entidad con el propósito de obtener respuesta a la siguiente consulta relacionada con NIIF y todo el proceso que se lleva actualmente en Colombia.

Situación

Existe una sociedad comercial del grupo 1 cuya actividad comercial a lo largo de los años la ha desarrollado en establecimientos comerciales tomados en arrendamiento (no son financieros) en la ciudad de Bogotá.

Este desarrollo de la actividad comercial a lo largo de los años ha creado lo que se conoce actualmente en el comercio como "prima sobre local comercial" que se puede definir como el valor que un comerciante está dispuesto a pagarle a otro comerciante por tener derecho a usar un establecimiento comercial. El valor de esta "prima sobre local comercial" tiene varias razones sustentables como ubicación, tamaño, acceso del público, especificaciones especiales, etc.

Además teniendo en cuenta que esta "prima sobre local comercial" es:

Carrera 13 No. 28 - 01, piso 5 PBX (571) 6072530
Bogotá, D.C. Colombia



MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

- a) *Un recurso real controlado por la entidad como resultado de hechos pasados, de los que se espera en un futuro obtener ingresos para la entidad.*
- b) *Que se desarrolla dentro de un mercado activo (constantemente se realizan transacciones entre comerciantes por este tipo de operaciones)*
- c) *Que el valor es posible medirlo de manera fiable en función de las transacciones comparables y similares dentro del mismo ambiente económico las cuales ocurren con alta frecuencia.*
- d) *Se puede identificar y separar, se puede intercambiar y no tiene apariencia física.*
- e) *Es un valor materialmente importante con relación a los demás activos de la organización.*

Pregunta 1:

¿Teniendo en cuenta las razones expuestas anteriormente en esta consulta, sería posible hacer el reconocimiento dentro de los estados financieros de la entidad tomando como valor de medición inicial los valores transados en operaciones similares comerciales?

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.

De acuerdo al cronograma de aplicación del marco técnico normativo para los preparadores de información financiera del Grupo 1 que está contemplado en el artículo 3 del Decreto 2784 de 2012 los primeros estados financieros se preparan con corte al 31 de diciembre del 2015. Para efectos de su aplicación se deberán observar los siguientes periodos:

Periodo de preparación obligatoria: Comprende desde el 1° de enero de 2013 hasta el 31 de diciembre de 2013. Se refiere al tiempo durante el cual las entidades deberán realizar actividades relacionadas con el proyecto de convergencia de las normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de la información, con estándares internacionales. Las entidades deberán presentar a los supervisores un plan de implementación de las nuevas normas, que incluya capacitación, identificación de un responsable del proceso, ser aprobado por la Junta Directiva u órgano equivalente, y en general cumplir con las condiciones necesarias para alcanzar el objetivo fijado y establecer las herramientas de control y monitoreo para su adecuado cumplimiento.

Periodo de transición: Es el año anterior a la aplicación del nuevo marco técnico normativo durante el cual deberá llevarse la contabilidad para todos los efectos legales, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la expedición del presente decreto, y simultáneamente obtener información de acuerdo con el nuevo marco técnico normativo de información financiera, con el fin de permitir la construcción de información financiera que pueda ser utilizada para fines comparativos en los estados financieros en los que se aplique por primera vez el nuevo marco técnico normativo. En el caso de la aplicación del nuevo marco técnico normativo en el corte al 31 de diciembre del 2015, este periodo iniciará el 1° de enero de 2014 y terminará el 31 de diciembre de 2014. Esta información financiera no será puesta en conocimiento del público ni tendrá efectos legales en dicho momento.



MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



PROSPERIDAD
PARA TODOS

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Primer periodo de aplicación: Es aquel durante el cual, por primera vez, la contabilidad se llevará, para todos los efectos, de acuerdo con el nuevo marco técnico normativo. Este periodo está comprendido entre el 1° de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2015.

Por lo anterior y con relación a la información suministrada en la consulta, el párrafo 12 de la NIC 38 (Activos intangibles) establece:

"Un activo es identificable si:

(a) es separable, es decir, es susceptible de ser separado o escindido de la entidad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, ya sea individualmente o junto con un contrato, activo identificable o pasivo con los que guarde relación, independientemente de que la entidad tenga la intención de llevar a cabo la separación; o

(b) surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones."

Con base en el artículo transcrito, la "prima sobre local comercial", si responde a un reconocimiento que hace el mercado a las condiciones comerciales del inmueble, especialmente con respecto a su punto de ubicación, se encontraría en el alcance del aparte (b) anterior.

Sobre este tema vale la pena citar lo dispuesto en NIIF 3.B30, en los siguientes términos:

"B30. Un activo intangible identificable puede asociarse con un arrendamiento operativo, que puede ponerse de manifiesto mediante el deseo de partícipes en el mercado por pagar un precio por el arrendamiento aún en condiciones de mercado. Por ejemplo, un arrendamiento de puertas de embarque en un aeropuerto o un espacio para la venta al por menor en un área comercial importante puede proporcionar acceso a un mercado o a otros beneficios económicos futuros que cumplen las condiciones de un activo intangible identificable, por ejemplo como una relación de cliente..." (Subrayado fuera de texto).

En estas circunstancias, proviniendo de un derecho legal contractual, la prima pagada en las condiciones anotadas cumple los criterios para reconocerse como intangible, debiendo amortizarse durante la duración del contrato en línea recta, a menos que las circunstancias muestren que otro método de amortización puede ser más apropiado.

Amén de lo anterior, vale la pena mencionar que el párrafo 6 de la NIC 40 (Propiedades de inversión) prevé el tratamiento como propiedad de inversión para el arrendatario en un arrendamiento operativo, si se cumplen los requerimientos de la NIC 40. El texto de este párrafo reza:

"El derecho sobre una propiedad que el arrendatario mantenga en régimen de arrendamiento operativo, se podrá clasificar y contabilizar como una propiedad de inversión si, y sólo si, el elemento cumple, en su caso, la definición de propiedades de inversión, y el arrendatario emplease el modelo del valor razonable, establecido en los párrafos 33 a 55, para los activos reconocidos."

De acuerdo con lo anterior, se permite que los arrendamientos operativos sobre inmuebles puedan ser tratados como propiedad de inversión, siempre y cuando las características de la negociación en esencia se



MinCIT
Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

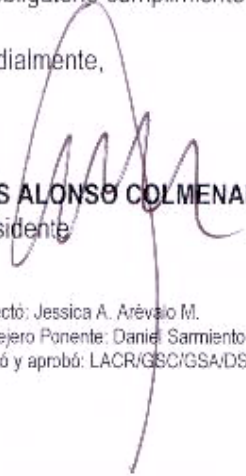
Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

asimilen a los requerimientos de la NIC 40 y posteriormente pudiera generar ingresos a través de rentas (subarriendo), caso en el cual se utilizaría el modelo del valor razonable.

Siendo así, la entidad debe establecer si el bien objeto del arriendo está en uso, o se ha subarrendado, si es que quiere aplicar el párrafo 6 de la NIC 40, citado atrás. De otra manera, debe considerar la prima pagada de la manera descrita atrás.

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se cifió a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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 ALONSO COLMENARES RODRÍGUEZ
Presidente

Proyecto: Jessica A. Arévalo M.
Consejero Ponente: Daniel Samiento P.
Revisó y aprobó: LACR/GSC/GSA/DSP