E

l día 20 de noviembre de 2018 realicé una consulta formal al Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), sobre el tratamiento contable de la depreciación en las [mejoras en propiedades arrendadas](http://www.ctcp.gov.co/_files/concept/DOCr_CTCP_1_8_18202.pdf), cuando la vida útil de la mejora supera el plazo del arrendamiento. La respuesta por parte del Consejo fue remitirme al concepto [número 307 de 2018](http://www.ctcp.gov.co/_files/concept/DOCr_CTCP_1_8_12167.pdf), porque para el juicio del consejero esta duda ya estaba resuelta. Para evitar caer en imprecisiones de síntesis, a continuación la consideraciones del concepto “…*las obras realizadas en propiedades arrendadas cumplen las definiciones de un activo, y los desembolsos incurridos en ellas podrían ser capitalizados como derecho de uso y presentadas como un componente separado de las propiedades, planta y equipo (derechos de uso de propiedades arrendadas) y amortizadas en el menor tiempo entre su vida útil y el plazo del contrato, incluyendo las sucesivas prórrogas sobre las cuales la entidad tenga la certeza y sea prácticamente cierto que será realizada.”.* Al ser un tema de juicio profesional, he revisado la practica internacional en esta materia encontrando que EY en el documento *International GAAP 2018* capítulo 18 tiene una posición diferente frente a lo dispuesto por el CTCP. “*Generally, the useful life of the leasehold improvement is the same or less than the lease term, as defined by IAS 17 or IFRS 16, once adopted. However, a lessee may be able to depreciate an asset whose useful life exceeds the lease term over a longer period if the lease includes an option to extend that the lessee expects to exercise, even if the option is not considered ‘reasonably certain’ at inception (a higher threshold than the estimate of useful life in IAS 16). In such a case, the asset may be depreciated either over the lease term or over the shorter of the asset’s useful life and the period for which the entity expects to extend the lease*”. Desde el punto de vista de EY, no es necesario demostrar la certeza razonable de continuar con el arrendamiento para depreciar un activo por un periodo mayor al plazo del arrendamiento, siempre que el acuerdo incluya una opción de renovación. Para demostrar la certeza razonable, se requiere de evidencia objetiva que demuestre que el arrendatario va a continuar con el uso del bien, dentro de los indicadores más destacados: 1) La importancia del activo en el modelo de negocio, 2) el valor de los cánones en los periodos de prorroga y 3) Se han realizado mejoras importantes sobre el activo. Esto quiere decir que debe ser altamente probable que se va a tener el activo por el periodo contractual más las prórrogas; sin embargo, para EY solo con la demostración que la mejora va a generar beneficios económicos por un periodo distinto al plazo del arrendamiento, puede ser una base suficiente para depreciar la mejora por un periodo mayor al plazo del arrendamiento. Queda en evidencia, que un mismo hecho económico puede ser interpretado de múltiples maneras. Por lo tanto, siempre el punto de enfoque es la mayor aproximación a la realidad económica de la transacción de acuerdo con el análisis del contexto de la transacción y no basarse únicamente a información de naturaleza general y abstracta.

*Pablo Alejandro Restrepo García*