E

n [Contrapartida número 4012 de diciembre 2018](https://www.javeriana.edu.co/personales/hbermude/contrapartida/Contrapartida4012.docx), manifesté las diferencias de criterio entre el Consejo Técnico de la Contaduría Pública y una de las *Big Four*, frente al tratamiento contable del periodo de depreciación de las mejoras realizadas sobre bienes recibidos en arrendamiento. En mi opinión, la posición del CTCP de depreciar los arreglos en propiedad ajena al menor tiempo entre la vida útil de la mejora y el plazo del contrato se fundamenta en las condiciones contractuales y no sobre el fundamento económico.

En junio de 2019, el Comité de interpretaciones respondió una inquietud sobre la interacción entre la determinación de la vida útil de las mejoras de arrendamiento y el plazo del arrendamiento. Se destaca de la posición del Comité, que en los párrafos 56 y 57 de la NIC 16 *Propiedad, planta y equipo* proporciona una base para que una entidad determine la vida útil que puede ser aplicada a cualquier mejora realizada a un bien que se encuentra en arrendamiento. El literal (d) del párrafo 56 establece que *“Los límites legales o restricciones similares sobre el uso del activo, tales como las fechas de caducidad de los contratos de arrendamiento relacionados.”* y el párrafo 57 especifica que la vida útil de un activo se definirá en términos de la utilidad que se espere que aporte a la entidad y este término podría ser inferior a la vida económica. Lo anterior quiere decir, que la evaluación del periodo de depreciación de las mejoras sobre bienes arrendados se establece de acuerdo con los lineamientos de la NIC 16 y no a los requerimientos de la NIIF 16 *arrendamientos,* que cuentan con la definición de plazo de arrendamiento y sus restricciones. Como parte de la valoración del término del arriendo, la entidad debe considerar la definición de un contrato (“un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones de cumplimiento forzoso”), si los periodos opcionales no son de cumplimiento forzoso no deben ser contemplados dentro del término del arrendamiento, sin embargo, desde la NIC 16, los periodos opcionales que no son de cumplimiento forzoso (optativos) podrían ser contemplados dentro de la estimación de la vida útil de las mejoras. En otras palabras, si el plazo del contrato de arrendamiento es más corto que la vida económica de esas mejoras de arrendamiento, la entidad debe evaluar si espera usar las mejoras de arrendamiento más allá de ese plazo de arrendamiento.

Por ejemplo, sobre una oficina se han realizado mejoras. El plazo del arrendamiento obligatorio es de 2 años ampliables a 2 años adicionales a potestad del arrendatario. Para la NIIF 16, el plazo de arrendamiento es de 2 años, ya que en el periodo adicional no existe certeza razonable por parte del arrendatario de continuar sobre el inmueble, sin embargo, como existe la probabilidad de continuar por 2 años más, desde punto de vista de la vida útil de la mejora, el periodo de amortización de la mejora podría ser por 4 años (2 años obligatorios y 2 años a voluntad del arrendatario). Por lo tanto, es posible tener un periodo de depreciación mayor al plazo del arrendamiento.

*Pablo Alejandro Restrepo*