S

egún el diccionario de Oxford, se entiende por *dilapidation* el “*Deterioro de los locales arrendados. El arrendador puede ser responsable de reparar ciertas partes de los locales domésticos (por ejemplo, la estructura y el exterior, y los aparatos sanitarios) en virtud de la Ley de propietarios e inquilinos de 1985 si el contrato de arrendamiento es por menos de siete años. De lo contrario, el contrato de arrendamiento generalmente contendrá un pacto entre el propietario o el inquilino que los obligue a mantener las instalaciones en reparación. Bajo la Ley de Propietarios e Inquilinos de 1985, un propietario no puede hacer cumplir un convenio de reparación contra un inquilino al terminar el contrato de arrendamiento prematuramente a menos que primero se entregue un aviso especificando el mal estado y dando tiempo para que se lleven a cabo las reparaciones. Si no hay pacto en el contrato de arrendamiento, el inquilino tiene el deber de derecho consuetudinario de no dañar las instalaciones y debe evitar que se caigan*.” Recientemente el FRC del Reino Unido castigó a dos firmas de auditores por *dilapidation.* Sostuvo dicha agencia gubernamental que la firma y su encargado “(…) *failed to design audit procedures that would identify historical leases which may have reached a point where a dilapidations provision should be considered*.” En Colombia la ley distingue entre las mejoras necesarias, locativas y útiles. Ciertamente hay obras suntuarias, no necesarias, probablemente tampoco útiles, que se realizan voluntariamente. El Código Civil, la ley sobre el arrendamiento de inmuebles urbanos y los contratos de arrendamiento determinan quién, cuándo y cómo debe asumir las mejoras. El punto que destacó la autoridad es la existencia del deber de realizar mejoras que estaba siendo incumplido y que el auditor no investigó. Las mejoras necesarias pueden no ser exigibles en un momento dado, pero pueden concretarse, adquirir valor, con el paso del tiempo. Un administrador diligente, de bienes propios o en administración, debe inspeccionarlos con cierta frecuencia para conocer su estado y, en su caso, reflejarlo en los estados financieros. Cuando circunscribimos nuestra auditoría a los documentos, y, a su vez, solo leemos facturas, comprobantes, notas, pero no los contratos, podemos no darnos cuenta del estado de deterioro de ciertas propiedades y del consecuente deber de hacerle mejoras. No se trata solo de reconocer una pérdida de valor sino también de anotar el pasivo que ha reunido condiciones para su reconocimiento. Esto nos lleva a reflexionar sobre las pruebas o procedimientos que debe realizar el auditor para asegurar que todos los activos y pasivos están registrados. En otras palabras: ¿cómo una empresa identifica lo que ha llegado a ser un activo o un pasivo? ¿Se espera a que el cliente le reclame? ¿Y si este no actúa oportunamente? El monto de las mejoras necesarias puede ser pequeño o inmenso, al punto en que en ciertos casos se considera mejor demoler o, como decimos ahora en Colombia, chatarrizar (lo correcto es chatarrear). Así las cosas, los procedimientos de inspección son necesarios para los preparadores y los aseguradores. Pueden ser costosos y requerir expertos.

*Hernando Bermúdez Gómez*