U

na de las actividades que debe realizar todo contador consiste en la evaluación de las informaciones que llegan a su poder. Muchos se fijan solo en cuestiones formales, como el cumplimiento de las muchas exigencias que hoy tiene una factura para efectos tributarios. Perdemos el tiempo focalizándonos en esto, porque lo importante es saber si los hechos de que tratan los documentos efectivamente ocurrieron, si su medición es correcta y si su clasificación es adecuada.

En Colombia afrontamos un gran problema con la valuación de los bienes raíces (artículo 656 del [Código Civil](http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=39535)). Como hay múltiples formas de adquisición de la propiedad, en varios casos no se cuenta con un precio, por ejemplo cuando el dominio se obtiene a través de la prescripción adquisitiva. En otras ocasiones, el valor de los bienes se mantiene en su costo de adquisición que no representa de ninguna manera el valor de mercado. Muchas personas han omitido hacer las declaraciones de construcción. Recientemente se nos [explicaba](http://www.cronicadelquindio.com/noticia-completa-titulo-ricardo_arias_hablar_en_la_fiscala_de_dudosa_compra_de_predio_de_fna-seccion-la_regin-nota-98857) que un edificio valiosísimo [no estaba contabilizado](http://www.wradio.com.co/escucha/archivo_de_audio/la-compra-del-nuevo-predio-del-fna-fue-transparente-alberto-preciado/20160510/oir/3128843.aspx), lo que permitió al vendedor enajenarlo como si fuera un lote. Hay zonas del país respecto de las cuales no se cuenta con levantamientos cartográficos actualizados. Hay bienes no incorporados al catastro. Los hay sin avalúos o con avalúos antiguos.

Pero, también hay bienes con avalúos catastrales recién hechos. Generalmente los contadores dicen que estos no pueden tenerse en cuenta para efectos financieros, pero nosotros creemos en que hay casos en que cumplen todas las exigencias técnicas.

Convendría saber qué objeciones se tienen al procedimiento legal para avaluar. Cuando uno lee un acto administrativo como la Resolución 620 De 2008 (septiembre 23) expedida por el [Instituto Geográfico Agustín Codazzi Sede Central](http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=39535) Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, piensa que no se está en frente de apreciaciones subjetivas o faltas de rigor.

Como se sabe, una de las diferencias más notorias, material o significativa, entre la información contable y la declaración de renta, versa sobre las valorizaciones de los inmuebles. Esto esconde una discusión sobre cuándo ha de reconocerse un mayor valor de los bienes, encontrándose el extremo de quienes sostienen que solo cuando se realice una liquidación del mismo, por ejemplo mediante una venta, hasta el otro lado en el cual el mayor valor se reconoce desde el momento en el cual el mercado lo asigna. En medio está la estrategia de reconocer las valorizaciones como mayor valor de los activos y del patrimonio pero no como un ingreso.

Tradicionalmente observamos empresarios con los bienes al menor valor posible, por oposición a los que tienen problemas de solidez o desean vender sus empresas, que los muestran a los mayores valores que se puedan determinar.

Si los contadores siguen cuidando cuestiones formales y no el fondo de las cosas, seguirán enfrentando el desprecio de muchos.

*Hernando Bermúdez Gómez*