S

egún aparece en la página del [Catastro de Bogotá](https://www.catastrobogota.gov.co/es/glosario), se entiende por “*Avalúo Catastral Determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario*.” y por “*Avalúo Comercial Documento que contiene el dictamen técnico que estima el valor de un inmueble a una fecha determinada, conforme a las reglas del mercado inmobiliario y a lo dispuesto en la Ley.*”

La ineficiencia de las oficinas de catastro produjo el descredito del respectivo avalúo. Ante la imposibilidad de superar la situación en corto tiempo, varias leyes resolvieron que se debía practicar un nuevo avalúo antes de realizar ciertas operaciones. Como se sabe, no se acepta que un bien se venda por menos de su avalúo catastral y, cuando él es reajustado, el contribuyente puede determinar sus impuestos sobre una porción.

Por lo anterior, muchas veces se rechaza el avalúo catastral como expresión de una correcta medida de los activos.

Ahora bien: todo avalúo, catastral o comercial, es válido únicamente para la época en que se realiza y con respecto a los datos que tiene en cuenta. Por ello, pasado el tiempo pierde eficacia.

En sentido contrario, el avalúo catastral recién elaborado expresa una medida cierta de los bienes. La consideración estadística del mercado lleva a un valor de mercado, de manera que a nosotros nos parece que para la fecha de su hechura muestra el valor razonable, aventajando al comercial por la ausencia del interés del valuador en la determinación de sus honorarios.

Comprendemos la posición escéptica del [Consejo Técnico de la Contaduría Pública](http://www.ctcp.gov.co/_files/concept/DOCr_CTCP_1_8_18214.pdf), quien afirmó: “(…) *este consejo es de la opinión que el avalúo catastral es probable que no cumpla los requisitos de la medida de valor razonable requerida en los marcos de información financiera, salvo que ella represente el precio de salida determinado conforme al precio que pagarían los participantes del mercado en una venta en condiciones normales*. (…)”

Muchas veces los avalúos se toman como indiscutibles. Nos parece que actuar de esa manera puede ser negligente. El dictamen respectivo debe ser analizado como el trabajo de cualquier experto. Es decir, debe verificarse la competencia de su autor, su independencia, si se tuvo o no el debido cuidado al elaborarlo, si las conclusiones son coherentes con otras observaciones que se hayan hecho.

El método es un elemento muy importante de los avalúos. En ocasiones hay normas que lo determinan, en otras a ello se dedican uno o varios estándares. Pocas observaciones pueden no ser un fundamento fuerte para determinar un valor. Así las cosas, las bases de datos resultan muy importantes para esta labor.

La medición es un tema de gran importancia para la contabilidad y los contadores, quienes deberían ser expertos en los respectivos métodos.

*Hernando Bermúdez Gómez*