E

n la presentación del artículo titulado *Property-Specific Risk Premium and Unit Principle Valuations,* escrito por Thurman, Connor J & Reilly, Robert F, CPA, publicado por *Journal of Multistate Taxation and Incentives*, Boston, Tomo 30, N.º 8, (Nov/Dec 2020): 24-32, se lee: “*The generally accepted income approach property valuation methods include the discounted cash flow method (often called the yield capitalization method) and the direct capitalization method. Depending on the measure of income included in the unit principle valuation, the corresponding discount rate or direct capitalization rate may be (1) a weighted average cost of capital, (2) a cost of equity capital ("Ke"), or (3) some other opportunity cost or expected rate of return measurement. The Kg incorporates the following expectations regarding the investment return: \* The "real" rate of return-The amount of return that an investor would expect to earn on a risk-free investment. \* The expected inflation rate-The anticipated depreciation in purchasing power while the investor's wealth is tied up in the particular investment (i.e., during the expected investment holding period). \* The risk-related return-The return component related to the uncertainty as to when and how much current period income-or capital appreciation- the investor will receive from the particular investment. [...]when valuing individual components of real estate or tangible personal property, analysts may also consider a property-specific riskpremium in the estimation of the discount rate or direct capitalization rate.*”

Por lo tanto, la determinación de las tasas de interés aplicables en el cálculo de valor de un elemento es mucho más que tomar el promedio de las colocaciones del mes o del año, procedimiento que privilegia las operaciones, pero no los razonamientos del analista.

Nos preguntamos si un razonamiento parecido guía la determinación de las tasas de interés en los establecimientos bancarios, especialmente cuando se trata de determinar la tasa para remunerar las captaciones. Es aquí donde podemos observar el inmenso peso del control inflacionario de los gobiernos, que inclinan la balanza hacia bajos o inexistentes crecimientos. Estas políticas mantienen en la pobreza a los que ganan el salario mínimo o menos que él, pero dejan libre a los demás. De esta manera los más pudientes logran conseguir tasas mucho más altas.

Al mezclar las reales aspiraciones de ganancia, con las expectativas de inflación, con los riesgos de recuperación de la inversión, se articulan supuestos que terminan volviéndose realidad cuando hacen parte de un contrato. Empiezan a formar parte de las tasas utilizadas por el mercado y, entonces, se dan por aceptables, sin análisis ponderado, esto es, crítica, que devele la realidad de tal polinomio. Sin embargo, varios profesionales, entre ellos los contables, pueden diseccionar las tasas y reflexionar sobre sus componentes. Los demás dependemos de ellos.

*Hernando Bermúdez Gómez*