M

uy poco sabemos los colombianos del catastro. Los contadores suelen ignorar el avalúo catastral. Hay de todo como en la viña del Señor. Unos avalúos son antiguos, mal hechos y, por tanto, poco confiables. Otros son el resultado de lo que exigen las normas y deberían ser controvertidos con argumentos y no con posturas que podríamos considerar míticas. No les haría mal a muchos leer con cuidado la [Resolución 070 de 2011](https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/normograma/resolucion_70_de_2011.pdf), por medio de la cual el Director General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi reglamentó *“(...) técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral*”. Para poder tener a un avalúo, catastral o privado, como soporte contable, debe analizarse si cumple las reglas que garantizan que es técnico. Uno u otro pueden serlo o no. Mal hace tanto el que no tiene en cuenta el avalúo catastral como el que sin crítica alguna lo registra como si fuera una verdad revelada. La propiedad inmueble está sometida a grandes especulaciones, es decir, las personas suelen asignarle valor sobre posibilidades, por ejemplo, según los usos que podrían dársele según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial. Los impuestos que recaen sobre estas propiedades, como el predial, como el de riqueza, montan cantidades importantes de dinero que en ocasiones los propietarios no pueden pagar. Todo esto tiene que ver con un arbitraje regulatorio que ha hecho posible a algunos ganar mucho dinero en detrimento de otros. Ahora que estamos tumbando edificaciones por doquier y que se están tramitando muchos procesos de pertenencia por prescripción, las personas están muy atentas a este mercado, que, al menos en Bogotá, enfrenta una gran oferta de bienes para la venta o arrendamiento. Los hay que compraron con muchísima anticipación a sabiendas de que llegaría el momento de hacer desarrollos. Los hay que aprovecharon normas tan peligrosas como permitir la construcción a cualquier altura. Los hay que están felices porque no se les exige urbanizar, aunque estén alterando las cargas de la zona, en forma que en pocos años las calles y todas las acometidas de servicios se revientan. Muchos han aprovechado la ignorancia de los dueños para comprarles por poco lo que tienen. En una consulta al CTCP se dice que un bien de 4.000 millones se compró por 500. Suena a lesión enorme y evasión de impuestos. Sin embargo, el CTCP ni se inmutó. Los bienes inmuebles tienen que ver con el equipamiento urbano, con la vivienda y el desarrollo de la industria. Según el uso pueden apoyar la generación de grandes rentabilidades o convertirse en cargas difíciles de sostener. Añádase el problema de las propiedades invadidas por los delincuentes, que sus verdaderos dueños no pueden ni visitar. Las normas contables vienen procurando que se muestren a valores comerciales, de mercado, pero las cargas tributarias son el motivo que realmente define la posición de muchos. Se pensó que las hipotecas eran las mejores garantías para los acreedores de créditos, pero hoy en día no todo bien es considerado bueno para esos propósitos. La pandemia demostró que es mejor ser propietario que arrendador.

*Hernando Bermúdez Gómez*