D

esde hace tiempo en Colombia se requiere que un experto determine el valor de un inmueble sea para comprarlo, hipotecarlo, constituir una fiducia, desarrollar un proyecto público, permutarlo, aportarlo al capital de una persona jurídica, etcétera. Para combatir la imagen de subjetividad y poco esfuerzo, se expidió la Ley 1673 de 2013 (Julio 19) Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones, se organizó el Registro Abierto de Avaluadores, se creó el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. y el A.N.A. Autorregulador Nacional de Avaluadores. En octubre de 2003, la Asamblea General de la International Valuation Standards Committee – IVSC, entidad de la cual son miembros 50 países de los cinco continentes, representados por importantes Asociaciones de Avaluadores, aceptó al Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. como miembro activo y organización representante por Colombia ante esta importante entidad de orden internacional. Teniendo en cuenta el escenario que acabamos de describir, encontramos un artículo en *Management Accounting Frontiers* 4 (2021) 5 – 26, titulado *A Capability Approach to Real Estate Valuation and Value Enhancement*, escrito por Janek Ratnatunga ,en cuyo resumen dice: “*There are numerous financial metrics available in the academic and commercial world to estimate real estate value. Appraisers often use such metrics when advising on the purchase or sale of real estate at a point in time. The first part of this paper proposes a new metric, based on the capability approach, to make an ex-post single period valuation. Further, appraisers often give advice to their clients on actions to take in order to enhance the value of their real estate. This area of value enhancement has received scant attention in the academic literature. In practice, this advice is often based ad-hoc, anecdotal recommendations. The second part of the paper develops seven real estate strengths that can be targeted and provides an ex-ante approach to building real estate value. The valuation model presented in this paper is a pragmatic approach to enhancing both the values of tangible and intangible capabilities of a property by utilizing Expense Leveraged Value Indexes (ELVI)*”. Este artículo, como otros similares, intenta tecnificar el avalúo inmobiliario, reduciendo la simple apreciación del avaluador, por célebre que éste sea. Para la contabilidad el acto de determinar el valor es importantísimo. Se prefiere el precio que las partes determinan al realizar una transacción, aunque hoy en día se toman precauciones para evitar que las partes engañen a través de su determinación. Sin embargo, muchas veces hay que comprobar el valor de los inmuebles que se tienen, aunque no se quieran transar. La discusión sobre el valor sigue siendo compleja, especialmente porque para algunos la contabilidad debería ser más un elemento de prueba que un instrumento económico. Una especialidad de los contadores debería ser la de avaluar, pero la academia contable no aporta absolutamente nada con esta finalidad, en forma tal que el avalúo está en otras manos. Este es un buen ejemplo de cómo estamos dejando desdibujar la profesión.

*Hernando Bermúdez Gómez*