E

l proceso de adquisición de un inmueble puede tener en la realidad varias etapas. Conocemos de casos en los cuales el propietario y un interesado acuerdan verbalmente la operación, sin que este consenso quede recogido en ningún documento. Sabemos de casos en los cuales se entrega una parte del precio a cambio de recibir la tenencia del inmueble. En otros hemos visto que las partes se empeñan en la realización de mejoras necesarias, útiles y aún suntuarias, según una distribución que acuerdan también verbalmente. En el entretanto se tramitan distintos documentos como un certificado inmobiliario, otro catastral, se reúnen las facturas de los servicios públicos, recibos de caja por concepto de cuotas de administración, certificados sobre deudas hipotecarias, seguros de vida, etc. Finalmente se prepara una minuta de compraventa que se lleva a una notaría, en la cual se suelen transcribir y firmar, luego de varias declaraciones y comprobaciones ante el propio notario. Como se advierte, en estos casos la palabra empeñada se respeta y no se hace necesario firmar previamente una promesa de compraventa. Tanto esta como la llamada escritura de compra tienen solemnidades necesarias. La compra (es decir, el acto notarial respectivo) debe inscribirse en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos. Contablemente debe registrarse el precio pagado por el inmueble. Según algunas normas dicho precio debería compararse contra un avalúo, ojalá efectuado a precios razonables. Pero en muchos casos las partes consideran que es suficiente su acuerdo. Con todo, la operación debe reconocerse. Aunque algunas propiedades estén bajo un régimen de reserva o protección, por ejemplo, haber sido declarada como patrimonio histórico, ello no significa que nunca producirá beneficios económicos futuros. A lo mejor genera beneficios de cierta manera y no podrá hacerlo de otras. Ahora bien: posteriormente, según la versión 2022 de las NIIF (16) “*La entidad elegirá como política contable el modelo del costo del párrafo 30 o el modelo de revaluación del párrafo 31, y aplicará esa política a todos los elementos que compongan una clase [Referencia: párrafo 37] De propiedades, planta y equipo.*” El método escogido deberá ser revelado. Si se opta por el modelo de revaluación deberá practicarse un avalúo, el cual en este caso viene a ser esencial, así no lo fuera al momento de la adquisición. La misma versión de las NIIF (36) establece: “*La entidad evaluará, al final de cada periodo sobre el que se informa, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera tal indicio, la entidad estimará de nuevo el importe recuperable del activo*”. Téngase en cuenta que “*No siempre es necesario determinar el valor razonable del activo menos los costos de disposición y su valor en uso. Si cualquiera de esos importes excediera al importe en libros del activo, éste no sufriría un deterioro de su valor y no sería necesario estimar el otro importe*” El juicio de los administradores debe ser informado. Ellos deben estar pendientes de las circunstancias o eventos que puedan incrementar o disminuir el valor de sus propiedades inmobiliarias. Los contadores deben considerar los contextos.

*Hernando Bermúdez Gómez*