

Contrasta [el informe sobre sostenibilidad financiera](#) emitido por el Fondo Monetario Internacional-FMI el pasado 1 de febrero, y discutido [en el diario la República](#), en lo relacionado con la situación de la propiedad raíz en Colombia. Los precios del sector inmobiliario han registrado un profundo crecimiento en los años recientes logrando despertar en los expertos una fundada preocupación sobre la posible formación de burbujas inmobiliarias. Sostiene el FMI la no existencia de burbujas a pesar del incremento de la deuda hipotecaria entre la población: *“The share of consumer loans in total credit has increased to almost 30 percent (up from 18 percent in 2004). Mortgages, however, account for only 12 percent of total credit. The caps on mortgage rates (at 10 and 12 percent for social and non-social housing, respectively) may exclude some higher-risk debtors from the mortgage market and tilt their borrowing toward short-term consumer finance”*.

Por otro lado, la Asociación Nacional de Instituciones Financieras - ANIIF, [junto con el Banco de la República](#), manifestaron en el [Comentario económico del 26 de Febrero](#): *“De no obrarse con premura, esa retracción de la demanda y el artificial incremento de los precios de la vivienda, podrían iniciar un rasgamiento de la “burbuja” hipotecaria. Como lo hemos comentado en otras ocasiones, actualmente los precios de la vivienda se ubican cerca de un 30% real por encima de su media histórica”*.

¿A quién creer? Cabe recordar que el organismo internacional fue duramente criticado por el premio Nobel de economía

Joseph Stiglitz hace un par de años, por su absurda aproximación extremadamente técnica a muchos problemas económicos. Pues bien, obrar con premura es una máxima indiscutible en el contexto coyuntural que atraviesa el país. Son dos los puntos críticos sobre los cuales reflexionar dadas las advertencias. En primer lugar, en los modelos de reconocimiento contable inicial y posterior de elementos de propiedad planta y equipo se configura el riesgo que precios inflados (es decir elevados con relación a bienes de similar naturaleza que no necesariamente se definen como inflación) se incorporen en los estados financieros. Y esta circunstancia es probable en el reconocimiento del costo (incluso como modelo posterior) y más aún en el modelo de revaluación; habrá entonces que pensar en las futuras consecuencias de posibles desplomes en los precios que puedan reconocerse en la contabilidad como deterioro. En segundo lugar, el impacto en la valoración de inversiones es crítico, y lo es precisamente por las consecuencias contables anteriormente mencionadas y por la desestabilización que podría generar una eventual crisis inmobiliaria. A esto hay que sumarle el decremento en el ritmo del crecimiento económico del país y, de manera especial, lo concerniente a los sectores de la industria y la construcción.

Tal y como se demuestra, será necesario establecer mecanismos de cobertura o al menos planes de contingencia, en los cuales es de esperarse una notoria participación de los profesionales contables.

*Juan Carlos Bohórquez Cifuentes*