

## Contrapartida

De Computationis Jure Opiniones  
Número 7932,25 de marzo de 2024

**E**l valor de un inmueble depende de varias circunstancias intrínsecas y extrínsecas. Este valor se modifica a través del tiempo, en ocasiones aumentando o disminuyendo. En Colombia, se expidió la Ley 1673 de 2013 (julio 19) por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones, la cual establece: “Artículo 2°. *Ámbito de Aplicación. A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia, se regirán exclusivamente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del evaluador, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación.*” El artículo 3 establece: “c) *Avaluador: Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores;*” y “a) *Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo;*” La debida diligencia que incumbe a los administradores los obliga, en primer lugar, a conocer el valor correcto de un inmueble si sobre el se quiere efectuar un negocio jurídico. Como recientemente hemos enunciado, la propiedad contiene la nuda propiedad, el usufructo y el uso. Ella puede ser enajenada, gravada en respaldo de obligaciones o dividida concediendo el uso o el usufructo. De acuerdo con IAS 16,

*Property, Plant and Equipment, “15 Un elemento de propiedades, planta y equipo, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se medirá por su costo. —Componentes del costo- 16 El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende: (a) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio. (b) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia. (c) La estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.”* En Colombia seguimos luchando por la sinceridad al celebrar un acto sobre un inmueble, porque en muchas ocasiones uno es el precio revelado y otro el real. Un factor determinante de esta inmoralidad es el impuesto que grava cualquier ganancia (precio de venta – costo histórico, ajustado o no). Es por esto por lo que las empresas tienen una gran riqueza no revelada al mantener muchas propiedades al valor o costo histórico, que es la manera de medición que le gusta al derecho tributario colombiano, que así establece una ventaja para los ricos mientras grava al pobre.

*Hernando Bermúdez Gómez*

*Las opiniones expresadas en **Contrapartida** comprometen exclusivamente a sus autores.*