



LA VALORACIÓN DEL PATRIMONIO

1. El valor de la empresa
 - 1.1. La empresa como unidad económica
 - 1.2. El cambio de propiedad empresarial
2. Valor bursátil
 - 2.1. Concepto de bolsa
 - 2.2. Capitalización bursátil
 - 2.3. Relación precio-ganancia
3. Valor contable y patrimonial
 - 3.1. Valor contable
 - 3.2. Valor patrimonial (o sustancial)
4. Otras valoraciones





1. EL VALOR DE LA EMPRESA

1.1. LA EMPRESA COMO UNIDAD ECONÓMICA

En una economía de mercado, el valor de los productos o servicios se determina a través de la libre concurrencia entre los que quieren vender y los que desean comprar. Sin embargo, esto cambia si consideramos la empresa en su conjunto como objeto de compraventa.

Los elementos de la empresa son incapaces por sí mismos de realizar una actividad económica productiva, no generan expectativas de beneficio. Pero el conjunto, tiene un significado superior al de los elementos que lo forman independientemente.

1.2. EL CAMBIO DE PROPIEDAD EMPRESARIAL

Las empresas cambian de propietarios por diversas circunstancias. Los motivos pueden ser:

- La autoridad gubernamental competente decide que la propiedad de esa empresa debe ser pública. Procede a la **EXPROPIACIÓN**.
- Los gobiernos determinan que algunas actividades en manos de la administración pública, podrían ser gestionadas mejor por personas o sociedades privadas. **PRIVATIZACIÓN**.
- Si la empresa cotiza en bolsa y su propiedad está dividida en acciones que se compran y se venden en el mercado bursátil, los compradores pueden adquirir tantas acciones que se conviertan en propietarios mayoritarios de la empresa. Lo normal es que esto no suceda, por ello se utiliza el valor contable para valorar la empresa. Otras veces, se mide las expectativas de la empresa en el futuro.

El valor de la empresa y el precio suelen ser diferentes. El primero queda fijado por su situación contable o las expectativas de beneficio. El precio es lo que realmente se paga por la empresa (negociación entre los que quieren vender y comprar).

Los métodos de valoración usados son:

- valor bursátil
- valor contable
- valor patrimonial
- valor de las expectativas

2. VALOR BURSÁTIL

2.1. CONCEPTO DE BOLSA



La bolsa es el lugar donde se compran y venden las acciones.
Las acciones son títulos que representan una parte de la propiedad de la empresa.

2.2. CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL

La cotización es el precio al que se compra o vende un valor en bolsa en un momento determinado.

El valor de una empresa que cotice en bolsa será:

$$\text{Valor} = \text{cotización} \times \text{n}^\circ \text{ acciones}$$

La cotización varía constantemente y por lo tanto, el valor. Esto hace que se empleen valores medios en un período. Si se utiliza el último precio de la cotización, se emplea el término de capitalización bursátil.

$$\text{Capitalización bursátil} = \text{n}^\circ \text{ acciones} \times \text{último precio de la acción}$$

2.3. RELACIÓN PRECIO-GANANCIA

Se usa el ratio PER (Price Earnings Ratio)

$$\text{PER} = \frac{\text{Cotización}}{\text{Beneficio por acción}}$$

PER × n

$$\text{Cotización} \times \text{n}^\circ \text{ acciones} = \text{PER} \times \text{n}^\circ \text{ acciones} \times \text{beneficio por acción}$$

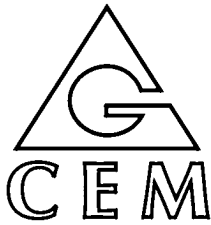
$$\text{VALOR} = \text{PER} \times \text{n}^\circ \text{ acciones} \times \text{Beneficio por acción}$$

3. VALOR CONTABLE Y PATRIMONIAL

3.1. VALOR CONTABLE

Se obtiene al examinar las partidas del balance y deduciendo del importe total del activo todas las cantidades de las partidas que representan obligaciones exigibles a la empresa.

$$\text{Valor contable} = \text{Activo} - \text{Exigible}$$



Inicialmente, el valor contable se forma con el importe de los capitales que aportan los socios de la empresa. Si ésta obtiene beneficios, parte son entregadas a los accionistas y otra parte se mantiene en la empresa como RESERVAS. En ocasiones, se solicitan a los socios NUEVAS APORTACIONES DE CAPITAL que se suman a las anteriores.

FONDOS PROPIOS = capital + reservas

Valor contable = Fondos propios = Capital + Reservas

3.2. VALOR PATRIMONIAL O SUSTANCIAL

El valor de la empresa, según los apuntes contables, puede encontrarse alejado de su valor real. Los valores del balance pueden alejarse de la realidad, siendo necesario una actualización (por ejemplo cuando se compara el precio de compra de un edificio hace determinados años con el precio al que se podría vender).

El valor patrimonial utiliza las partidas contables del balance y realiza los cálculos igual que para el valor contable, considerando todos los valores del balance para ser estudiados y analizados para corregirlos y utilizar el valor actualizado.

4. OTRAS VALORACIONES

• Rendimiento

El valor de la empresa es la capacidad de obtener beneficios en un futuro. Hay que considerar la forma en que combina sus recursos, el modo en que realiza la gestión y el papel que desempeñan las personas que la forman, así como la imagen adquirida en el mercado.

• Actualización

Es una forma de retrotraer una situación futura al momento actual (intereses).

Para ir desde el momento inicial al final, CAPITALIZAMOS. Al contrario, ACTUALIZAMOS.

Ej.:

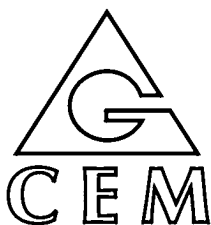
Préstamo inicial = $P_i = 1000$; Interés 10% (0'1)

Pago final = $P_f = P_i (1+0'1) = 1.100$ (Capitalización)

$P_i = 1100/1+0'1 = 1000$ (Actualización)

Si suponemos que los resultados esperados (al actualizar los beneficios que en el futuro se piensa obtener en la actividad empresarial) son siempre los mismos (E) y la tasa de actualización es (i), al finalizar la vida de la empresa (n años), se obtendrá un resultado adicional por la liquidación (L).

Los resultados actualizados serían:



$$\begin{aligned} 1^{\text{er.}} \text{ Año} &= E (1+i)^{-1} \\ 2^{\text{o}} \text{ año} &= E (1+i)^{-2} \\ \text{Año } n &= E (1+i)^{-n} \end{aligned}$$

La suma de estos valores sería el que corresponde a la empresa en el momento actual.

$$\text{Valor} = \sum [E(1+i)^{-1} + E(1+i)^{-2} + \dots + E (1+i)^{-n}] + L (1+i)^{-n}$$

