

Las complejidades en el ambiente operacional, el creciente interés de los accionistas y directores de empresa, la constante supervisión por parte de los organismos fiscales y de regulación gubernamental y el proceso inflacionario, son elementos que se combinan para plantear un desafío a las decisiones gerenciales.

Estas presiones hacen necesario que la gerencia tanto pública como privada, obtenga una asesoría de avalúos eficiente, experimentada y confiable para todos los asuntos vinculados con sus propiedades.

El evaluador debe aunar experiencias acumuladas durante muchos años, tanto en aspectos profesionales como en el de los negocios; en especial en el mercado de valores y de bienes raíces, en todo lo relacionado con la valuación.

El nivel profesional y técnico, así como la experiencia mercantil, permite prestar servicios idóneos en todo lo concerniente a avalúos de propiedades, cubriendo los requerimientos de individuos, empresas nacionales y extranjeras, tanto comerciales como industriales y de servicios.

El espíritu de innovación continúa brindando soluciones realistas para los problemas de activos de clientes, así como en aspectos de economía de la inflación.

A lo largo de muchos años el evaluador debe haber servido las necesidades del mercado.

Los clientes deben reconocer la integridad, confiabilidad y validez profesional de sus conclusiones en un número significativo de casos en los que se han fijado precedentes de gran importancia en el campo del avalúo de activos tangibles e intangibles.

Los servicios de avalúo y consulta deben ser diseñados de manera tal que proporcionen a la alta gerencia y a los ejecutivos, datos concretos en el momento apropiado y en la forma requerida, a fin de que puedan elaborar planes fundamentados y tomar medidas acertadas.

Un avalúo profesional está diseñado de manera tal que puede ser defendido y sustentado técnicamente en cualquier momento y lugar con toda eficiencia.

Un informe de avalúo debe satisfacer los más elevados criterios profesionales en el campo del valor, y estar respaldado por especialistas que están a la disposición del cliente para suministrar todo el testimonio que se requiera para sustentar sus conclusiones.

El avalúo financiero de una empresa mercantil, se diferencia de un avalúo de activos fijos en que estos activos constituyen solo uno de los muchos elementos que contribuyen al valor global de la empresa.

El avalúo de una empresa mercantil supone la expresión del valor de un negocio en marcha en el mercado, incluyendo todos sus activos tangibles e intangibles.

El avalúo aporta orientación, verificación y asignación de precios de compra-venta y ofrece protección a los funcionarios, a los miembros de juntas directivas y ejecutivos en la toma de decisiones. Los estudios de valor permiten el desarrollo de planes para reducir el impacto fiscal y la determinación de tal impacto cuando ello fuere necesario.

Los avalúos son básicos en demandas legales iniciadas por accionistas, disolución de

sociedades, expropiaciones, acciones de separación de bienes en divorcios; en general en experticias y peritajes judiciales.

Los avalúos financieros son requeridos para aumentos o modificaciones del capital de la empresa, para prospectos promocionales, para la colocación de acciones u obligaciones en el mercado de valores, para la planificación y gestión financiera, para transacciones entre compañías, etc.

En la mayoría de los casos, el valor se fundamenta en el potencial de rentabilidad de la empresa; sin embargo, las ganancias de su historia reciente pueden usarse como fuente de capitalización si las ganancias futuras son difíciles de predecir.

Los estudios financieros deben ser exhaustivos y realistas, ya que incluyen todos los factores que afectan el valor del capital social. Entre ellos y a los efectos de la evaluación se mencionan: revisión y análisis detallados de los balances auditados y de los estados de ganancias y pérdidas, cubriendo períodos representativos de las operaciones a fin de determinar:

El valor según los libros (valor neto de los haberes de los accionistas), dividendos pagados o, lo que es más importante, la capacidad de pagar dividendos, relación precio/ganancias, rendimiento del capital invertido usando el flujo de dinero efectivo exento de deudas, como factor de base de capitalización. Análisis histórico del volumen de ventas, posición en cuanto al capital de trabajo, obligaciones a largo plazo y estructura del capital.

Durante la revisión, los estados de operaciones se analizan cuidadosamente a fin de ubicar con precisión situaciones que pudieran conducir a una distorsión de las ganancias, ya sea como resultado de prácticas contables típicas de la industria bajo estudio, o de operaciones excepcionales o no recurrentes, tales como factores económicos temporales, ganancias o pérdidas fortuitas, indemnizaciones, gastos de mantenimiento, políticas de gastos, etc.

Se debe considerar muy concienzudamente, de acuerdo al estudio a realizar, la historia de la empresa, así como las ventas de sus acciones celebradas durante un periodo de la empresa estudiada, la profundidad de la gestión administrativa y la medida en la cual los planes administrativos podrían afectar los futuros negocios, la amplitud del universo de clientes e historia de ventas y de costos de distribución, la magnitud de la competencia y la posición de la empresa en estudio dentro de la industria, la validez y el envejecimiento de cuentas por cobrar y de los inventarios en el balance, y la magnitud de los descuentos, en caso de que se requiera, la existencia de intangibles tales como marcas de fabrica, patentes, convenios, licencias, etc, la utilidad, condiciones, adecuación de la planta y de su capacidad de producción con miras a satisfacer aumentos previstos en el volumen de ventas.

Para la proyección de las ganancias futuras, se toman en cuenta las tendencias generales dentro de la industria, desarrolladas mediante un análisis de mercado, revisión de las políticas de depreciación, los porcentajes de utilidad bruta, la tasa de ganancia, el endeudamiento a largo plazo, etc, elaboración de tasas de capitalización a ser aplicadas a las ganancias futuras estimadas, comparación del valor de acciones en oferta pública de empresas en la misma industria, en base a la relación precio/ganancia y a la relación entre el precio en el mercado y el flujo de dinero efectivo libre de deuda, ajuste mediante procedimientos de avalúos de la base reportada.

Es importante la experiencia en materia de avalúos financieros. Lo que es más, cuando el valor de activos fijos se convierte en un factor importante, el analista financiero puede valerse de las actividades de especialistas en materia de bienes raíces, construcción, maquinaria, etc.

Este enfoque multi-disciplinario produce resultados más realistas, que aventajan a los obtenidos confiando exclusivamente en el análisis de estados financieros que contienen muchas clases diferentes de cifras monetarias, y en el análisis de los datos de precios publicados en el mercado, sobre los que han influido factores económicos que no tienen que ver con el valor real de la firma en el mercado de capitales.

Los servicios de avalúos van dirigidos a solucionar problemas vinculados a la Gerencia de Activos fijos, Industriales, Agropecuarios, Bienes Raíces e Intangibles, a través de levantamiento y rotulación de inventarios, avalúos de Activos Fijos y como Negocio en Marcha, permitiéndonos determinar valores de mercado, valores asegurables, costos de reposición, valores de reposición depreciados y su valor en uso, de liquidación y como empresa en marcha.

El nivel profesional y técnico, así como la experiencia, permite prestar servicios idóneos en todo lo concerniente a avalúos de Activos Fijos y como Negocio en Marcha, cumpliendo los requerimientos de personas naturales y jurídicas tanto nacionales como extranjeras, comerciales, industriales, de servicios, Institutos Autónomos y Empresas del Estado.

Se deben atender al mercado externo, inicialmente hacia aquellas zonas de mayor similitud con las realidades propias y donde por razones de acuerdos multilaterales tenemos trato de nacionales como son Colombia y Ecuador. Los honorarios deben corresponder, a la calidad e integridad de los servicios prestados.

La alta gerencia y cuadros técnicos deben estar integrados por personal, innovador y analítico, movido por deseos de satisfacer con alta vocación de servicio y plena seguridad al cliente, manteniendo una estructura organizacional de actualización profesional creciente, desarrollo de nuevas tecnologías y servicios, radicación organizada de información y data significativa. Deben ejecutarse los proyectos en contacto directo con los clientes, a los cuales se debe interpretar y satisfacer a tiempo.

La misión del evaluador es ofrecer seguridad al cliente en su toma trascendente de decisiones de valor, de carácter económico y financiero y contribuir de esa manera a mejorar la productividad y generación de riqueza. Son indispensables modernos bancos de datos especializados, interconectados con los de asociados internacionales y contar con extensos sistemas de computación.

Los numerosos clientes del Sector Público y Privado en el país y los del exterior son el mejor testimonio de la calidad de los servicios profesionales del evaluador.