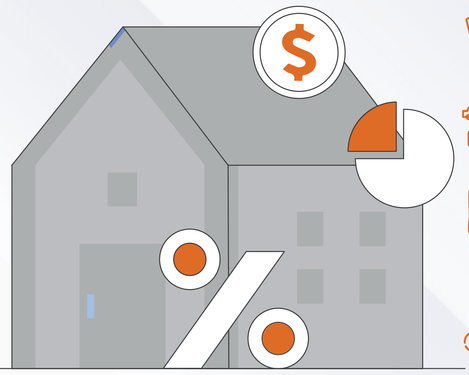
Valor patrimonial vs. valor de mercado

Cuando un inversionista evalúa un título financiero, especialmente en el mercado de capitales, puede encontrar dos cifras distintas: el valor patrimonial y el valor de mercado. Aunque podrían parecer sinónimos, representan conceptos muy diferentes que responden a lógicas distintas.

¿Qué es el **valor patrimonial (NAV)?**



- Es el valor contable del título participativo y refleja el valor interno del portafolio al que pertenece.
- Se calcula dividiendo el patrimonio neto del vehículo (activos menos pasivos) entre el número total de títulos en circulación.
- Es una referencia objetiva, respaldada por la valorización de los activos que componen el portafolio.
- Su comportamiento es más estable en el tiempo, ya que depende de factores como los avalúos, ingresos por arrendamiento y obligaciones financieras.

Ejemplo:

Si el portafolio tiene activos por $1 billón y pasivos por $200 mil millones, el patrimonio es de $800 mil millones. Si hay 100 millones de títulos emitidos, el valor patrimonial es de $8.000 por título.

¿Qué es el **valor de mercados?**

- Representa el precio al cual un título se está negociando en la bolsa o en el mercado secundario.
- Está determinado por la dinámica de oferta y demanda entre compradores y vendedores.
- Es más volátil, ya que responde a la percepción de los inversionistas, las condiciones del mercado y factores externos.

Ejemplo:

Un título con valor patrimonial de $8.000 puede venderse en el mercado a $7.500 si hay incertidumbre, o a $8.500 si hay alta demanda.

Por qué puede haber una **diferencia entre ambos valores?**

Percepción **del mercado**	Las expectativas sobre el rendimiento futuro del portafolio impactan directamente el precio que los inversionistas están dispuestos a pagar.
Liquidez **del título**	En mercados con poca negociación, es más común ver fluctuaciones abruptas entre valor patrimonial y de mercado.
Factores **macroeconómicos**	La inflación, las tasas de interés o la estabilidad económica pueden afectar la valorización percibida de los activos.
Eventos del **portafolio**	Renovaciones de contratos, ocupación, ventas de activos o ingresos extraordinarios pueden cambiar la confianza de los inversionistas.

Una brecha entre ambos no implica necesariamente que el activo esté sobrevalorado o subvalorado; puede representar una oportunidad o una señal de riesgo, dependiendo del contexto.