



Leza, Escriña  
& Asociados S.A.  
Consultores en Ingeniería  
de Riesgos y Valuaciones

Perú 345 12º C  
Buenos Aires  
Argentina

www.lea.com.ar

info@lea.com.ar  
tel: 4334.2514  
(líneas rotativas)

Ingeniería e  
inspección de riesgos

Programas  
de prevención

Valuaciones

Ajustes y peritajes

Riesgos del trabajo

Control de daños  
en automóviles

CIRCULAR 01.99

# Determinación del valor asegurable de los activos

## ***Distintos valores que se puede dar a un bien***

El valor de un bien puede obedecer a distintos criterios, por ejemplo:

- en función del **retorno de la inversión** relacionada con dicho bien,
- por la **ganancia** esperada de la actividad en la cual está involucrada el bien,
- por el **valor razonable de venta**, empleando alguna justificación aceptada por las partes involucradas,
- en base al **valor de reconstrucción del bien**, computando el costo de los materiales, mano de obra, etc.

La determinación del criterio de valuación obedece al objetivo del trabajo, como ser:

- Valuaciones para objetivos contables: balances, valuación de activos.
- Valuaciones para una gestión comercial: alquiler, compra, venta, asociación de cualquier tipo.
- Valuaciones para la actividad aseguradora: establecer los valores asegurados en las pólizas, ajuste de siniestros, indemnizaciones.

## ***Valuaciones para objetivos contables***

Normalmente son los denominados Revalúos técnicos de activos, acordes con las exigencias de la Inspección General de Justicia, Comisión Nacional de Valores, Dirección General Impositiva y resoluciones técnicas del Consejo Profesional de Ciencias Económicas.

El revalúo técnico de los activos, es una tarea profesional de ingeniería de valuaciones, que se concreta en la determinación del "valor actual".

El valor actual es posible de obtener, solo en algunos casos, como el resultado de las transacciones entre vendedores y compradores en un mercado de libre ingreso y competencia, actuando en forma libre y voluntaria.

Para la mayoría de los bienes, en los cuales se carece de un mercado de referencia, las reglamentaciones establecen la aplicación de técnicas de ingeniería de valuaciones, según la naturaleza de los bienes, que permiten obtener el valor actual a partir del valor de reposición a nuevo, realizando depreciaciones por la edad, el uso y el estado de mantenimiento.



Leza, Escriña  
& Asociados S.A.  
Consultores en Ingeniería  
de Riesgos y Valuaciones

Perú 345 12° C  
Buenos Aires  
Argentina

www.lea.com.ar

info@lea.com.ar  
tel: 4334.2514  
(líneas rotativas)

Ingeniería e  
inspección de riesgos

Programas  
de prevención

Valuaciones

Ajustes y peritajes

Riesgos del trabajo

Control de daños  
en automóviles

## **Valuaciones para una gestión comercial**

Para la gestión comercial se pueden dar distintas alternativas, entre las cuales mencionamos las más comunes.

El valor de mercado, es el valor posible de obtener, como el resultado de las transacciones entre vendedores y compradores, en un mercado de libre ingreso y competencia, actuando en forma libre y voluntaria. En los mercados “perfectos”, con abundantes ofertas y demandas, el valor de mercado se aproxima al valor actual.

La estimación del valor de empresas en marcha, se realiza en base a estudios del retorno de la inversión, analizando financieramente los flujos de fondos.

También existe el denominado valor de rezago de bienes, que es el valor que tiene el mismo una vez finalizada su vida útil y/o cuando es retirado de la actividad.

## **Valuación de bienes para los seguros**

Para el seguro de los activos (como los seguros de Incendio), hay 2 criterios de valuación básicos que se tienen en cuenta:

- El valor depreciado, en función de su edad y estado de conservación o desgaste.
- El valor de reposición y/o reconstrucción a nuevo.

Para determinar el valor base a los efectos del seguro, siempre se sigue el criterio de reconstrucción; no es posible tomar, por ejemplo, un “valor de libros” o un valor comercial o financiero.

El valor depreciado es el valor de reconstrucción a nuevo, al que se le hace las depreciaciones por edad, por uso o estado de conservación, y desde luego por obsolescencia tecnológica. Este es el valor habitualmente contemplado en las Condiciones Generales de las pólizas de seguros de activos.

El valor de reposición y/o reconstrucción a nuevo no incluye depreciación por edad ni por uso o estado de conservación, pero siempre le cabe la depreciación por obsolescencia tecnológica. Este criterio de valuación generalmente debe pactarse por una condición particular en las pólizas de seguros de activos.

Cuando los bienes tienen un valor de privilegio, por su carácter artístico, histórico, etc. existe la figura del valor tasado, que es un valor convenido entre el Asegurado y Asegurador (Ej. para obras de arte, joyas, y otros). Este criterio, en forma excepcional, a algunos edificios cuyas características de diseño y construcción a la fecha son irreproducibles, como por ejemplo el teatro Colón de Buenos Aires.

El valor tasado se aplica cuando no es posible determinar un valor de reconstrucción.



Leza, Escriña  
& Asociados S.A.  
Consultores en Ingeniería  
de Riesgos y Valuaciones

Perú 345 12º C  
Buenos Aires  
Argentina

www.lea.com.ar

info@lea.com.ar  
tel: 4334.2514  
(líneas rotativas)

Ingeniería e  
inspección de riesgos

Programas  
de prevención

Valuaciones

Ajustes y peritajes

Riesgos del trabajo

Control de daños  
en automóviles

## **Relación entre el valor depreciado utilizado en seguros y el “valor de libros”**

El valor técnicamente depreciado, es generalmente mayor que el valor de libros (amortizado por criterios contables), por los siguientes motivos:

- El valor de libros de muchos bienes que continúan en uso se encuentran amortizados totalmente, mientras que la valuación técnica les asigna un valor razonable.
- La valuación contable distorsiona el valor por la actualización mediante índices que no conciben con la verdadera evolución del precio de los bienes.
- Las amortizaciones contables son más rápidas (y por ende menos realistas) que las depreciaciones técnicas, habida cuenta que las vidas útiles asignadas, especialmente a la maquinaria, se hallan muy por debajo de la realidad, situación que es común en Argentina.

## **Valor indemnizable en caso de siniestro**

La indemnización de la Cía de Seguros en caso de un eventual siniestro sigue las siguientes pautas:

Obsolescencia tecnológica: El seguro nunca puede dar lugar a un lucro, por lo tanto la Cía nunca indemnizará un valor que permita adquirir una máquina de mayor producción, mayor productividad o que brinde mayores beneficios o prestaciones que los que brindaba el bien dañado en el momento anterior al siniestro. Esta depreciación se la conoce como obsolescencia tecnológica.

Infraseguro: Las Cías de seguros hacen quitas o prorratesos en los seguros de bienes, en los casos en que el valor asegurado resulta inferior al valor a riesgo, verificado en la ocasión de un siniestro por el ajustador de la pérdida. El daño se paga en la proporción que el valor asegurado tiene respecto del valor a riesgo. El valor a riesgo se determina de acuerdo a lo pactado en póliza: valor depreciado o valor a nuevo.

El valor asegurado puede ser el “valor depreciado” o el “valor de reposición”.

Cuando se asegura según las condiciones generales el “valor depreciado” de los bienes, la Cía indemnizará el valor depreciado.

Cuando se asegura el valor de reposición debe utilizarse la Cláusula de Reposición y/o Reconstrucción a Nuevo. Esta cláusula es únicamente aplicable a bienes de uso - edificios, maquinarias, instalaciones - y establece que en caso de siniestro (total o parcial) se indemnizará el bien dañado considerando, entre otras cosas, lo siguiente:

- no se tienen en cuenta las depreciaciones por edad ni por estado de conservación o desgaste,
- sin embargo, no se deja de lado la depreciación por obsolescencia,
- el bien repuesto o reconstruido debe ser sensiblemente igual al dañado, de sus mismas características, tamaño, materiales, capacidad, etc.; tratándose de una maquinaria, diríamos que no solo debe tener la misma producción, sino también la misma productividad,
- la reposición debe hacerse con la debida prontitud y celeridad,
- si el Asegurado decide no reconstruir o no reponer, la indemnización en dinero se hará en base al valor depreciado y no en base al valor a nuevo.



Leza, Escriña  
& Asociados S.A.  
Consultores en Ingeniería  
de Riesgos y Valuaciones

Perú 345 12º C  
Buenos Aires  
Argentina

www.lea.com.ar

info@lea.com.ar  
tel: 4334.2514  
(líneas rotativas)

Ingeniería e  
inspección de riesgos

Programas  
de prevención

Valuaciones

Ajustes y peritajes

Riesgos del trabajo

Control de daños  
en automóviles

## **Criterio de aseguramiento de los edificios**

Considerando que los edificios necesariamente se deben reconstruir a nuevo, el valor asegurable no puede ser otro que el valor a nuevo, excepto en el caso que la decisión del Asegurado sea no reconstruir, en cuyo caso cabe el aseguramiento a valor depreciado.

Hay algunos casos excepcionales de edificios cuyo costo histórico prácticamente no se puede reconstruir, como el caso mencionado del Teatro Colón de Buenos Aires. En estos casos, es posible convenir con el Asegurador un valor tasado, determinado por un profesional y aceptado por las 2 partes. Para ello sería necesario tomar algunas providencias, a saber:

- Prácticamente funcionaría como una suma asegurada primer riesgo absoluto.
- Establecer en la Cláusula que la reconstrucción se haga lo más fielmente posible, con los materiales y mano de obra disponibles, pero a un costo razonable, especialmente en los daños parciales.

## **Criterio de aseguramiento de la maquinaria**

Para el aseguramiento de la maquinaria se presentan connotaciones especiales, como ser:

- hay maquinaria que ya no se fabrica más,
- los modelos fabricados, de la misma u otra marca, tienen la misma producción pero mayor productividad (utilizan menos energía, menos mano de obra, producen menos desperdicio, etc.); son modelos de otra tecnología, que evidencian una obsolescencia en el bien dañado.
- puede suceder que por el mismo precio que se compró la máquina siniestrada, se consiga una maquinaria de mejor tecnología y/o mayor producción,
- también puede ocurrir que se desee reemplazar la máquina siniestrada por una usada, adecuadamente reacondicionada,

En caso de siniestro, de acuerdo a las condiciones generales de cualquier póliza de Incendio (o Todo Riesgo Operativo), independientemente del prorrateo que pueda haber por un infraseguro, el asegurador hará una quita por la mayor capacidad de la máquina, y por su mayor productividad. Es decir que está aplicando la obsolescencia tecnológica.

El Asegurado pondrá como objeción que pagó prima por el mismo costo que la tiene la máquina nueva, y que le están pagando de menos. Sin embargo, la indemnización es justa de acuerdo a las leyes del seguro, y ni siquiera hay derecho para una devolución de prima, pues los valores asegurados los debe determinar el Asegurado, y de ninguna manera son tomados por el asegurador como valor a riesgo, excepto en el único caso de haber pactado un valor tasado.

Este episodio solo muestra un criterio erróneo en el Asegurado al determinar su valor de póliza, para lo cual se debería haber asesorado correctamente.

Considerando las hipótesis anteriores caben, entre otros, los siguientes criterios para fijar el valor asegurado de la maquinaria:

1. Cuando no se va a reemplazar ni reparar, asegurarla por su valor depreciado.



Leza, Escriña  
& Asociados S.A.  
*Consultores en Ingeniería  
de Riesgos y Valuaciones*

Perú 345 12º C  
Buenos Aires  
Argentina

[www.lea.com.ar](http://www.lea.com.ar)

[info@lea.com.ar](mailto:info@lea.com.ar)  
tel: 4334.2514  
(líneas rotativas)

Ingeniería e  
inspección de riesgos

Programas  
de prevención

Valuaciones

Ajustes y peritajes

Riesgos del trabajo

Control de daños  
en automóviles

2. Cuando se va a reemplazar por una máquina usada (eventualmente reacondicionada), asegurarla por el valor depreciado. En maquinaria de avanzada edad, es posible que sea conveniente poner un tope a la depreciación (convenido entre Asegurado y Asegurador), para que el valor depreciado no sea inferior al valor de mercado de la misma maquinaria usada.
3. Cuando se va a reemplazar por una maquinaria nueva, de mejor tecnología y/o mayor producción, el valor asegurado debería ser el de la máquina nueva con la quita por obsolescencia tecnológica (capacidad de producción y productividad). Este sería el valor que tendría, si existiera, una máquina idéntica a la siniestrada, y debe ser establecido por un profesional experimentado en las valuaciones de bienes para seguros.

El uso de topes en las depreciaciones, puede ser una herramienta que ayude a una mayor justicia en la contratación de seguros de maquinarias:

- Que la indemnización se ajuste a las normas del seguro y a la vez satisfaga las expectativas del Asegurado.
- Que la previsibilidad sobre la suma a ser indemnizada brinde tranquilidad al asegurado.