



## LA VALORACIÓN PREVIA Y EL SEGURO

### 1. LA IMPORTANCIA DE LA VALORACIÓN PREVIA

Es sabido que las pólizas de seguros emitidas por las Compañías de Seguros se basan en la información aportada por el tomador del seguro ó el asegurado en la Solicitud-Cuestionario del Seguro. La ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro indica que es preceptivo declarar al Asegurador, de acuerdo con el cuestionario que éste le someta, todas las circunstancias por él conocidas que puedan influir en la valoración del riesgo, así como, durante el curso del contrato, comunicar al asegurador, tan pronto como le sea posible, todas las circunstancias que pudieran modificar la valoración del riesgo, para que posteriormente quede reflejado en la póliza, entre otras:

- ✓ El concepto en el cual se asegura.
- ✓ Naturaleza del riesgo cubierto.
- ✓ Designación de los objetos asegurados y de su situación.
- ✓ Suma asegurada o alcance de la cobertura.

Por lo tanto, es patente la necesidad que tiene toda empresa de conocer, en el momento de contratar una póliza de seguro, cuales son sus verdaderos valores asegurables, intentando establecer los elementos que en ese momento son operativos y los que no lo son.

Esta ley en otro apartado (Artículo treinta) añade:

"Si en el momento de la producción del siniestro la suma asegurada es inferior al valor del interés, el asegurador indemnizará el daño causado en la misma proporción en la que aquélla cubre el interés asegurado"

Esta es la llamada "regla proporcional" porque la indemnización de los daños, cubiertos por la póliza, se efectuará en la misma "proporción" entre la suma asegurada que figura en la póliza en el momento del siniestro y la que debía haber figurado conforme a la correcta valoración de los bienes asegurados.

Veamos un simple ejemplo:

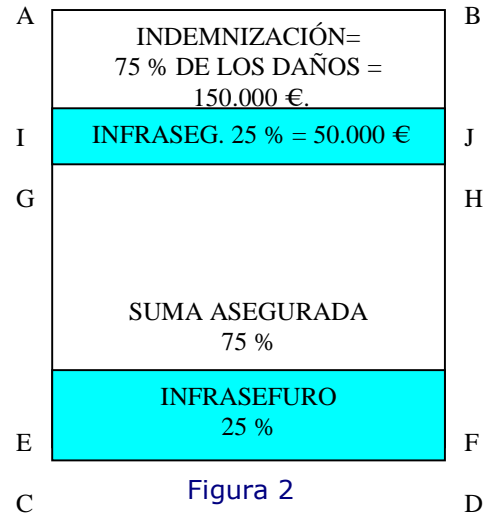
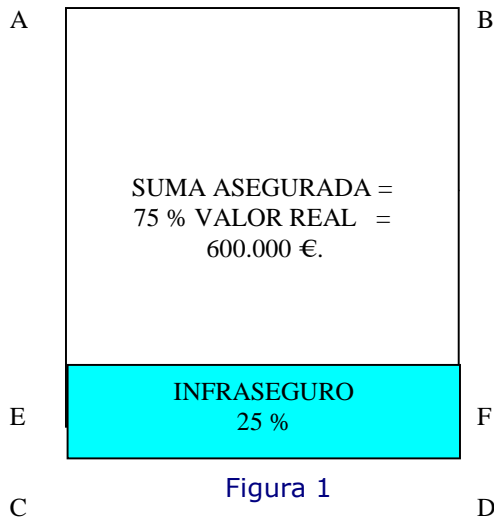
Los bienes de una empresa está asegurados por 600.000 €. Sufre un siniestro parcial evaluado en 200.000 €.

El empresario puede pensar (con lógica, si no ha comprendido adecuadamente lo que se le ha asegurado), que se le indemnizará totalmente al ser el montante del siniestro inferior al total asegurado.

Si el correcto valor de los bienes es, por ejemplo, de 800.000 €, y así lo estiman los peritos, la indemnización que recibiría sería:

$$\text{Indemnización} = (600/800) \times 200 = 150.000 \text{ €}.$$

Inferior a la pérdida sufrida, ha dejado de percibir, por aplicación de la "regla proporcional", 50.000 €, cantidad nada desdeñable.



Gráficamente, en la Figura 1 el cuadrado ABCD representa el Valor Real, 800.000 €, de un bien que se desea asegurar y del cual, por la causa que sea, en la póliza figura como valor asegurado sólo la parte ABEF, 600.000 €, es decir, el 75 % de la suma asegurada que debería figurar en la póliza, por lo que en esta póliza existe un "infraseguro" del 25 %.

Si se produce un siniestro cuyo valor de los daños ha resultado ser de 200.000 €, se podría pensar que, siendo la suma asegurada mayor que el coste de la parte destruida, la indemnización debería coincidir con la tasación completa de los daños, es decir, 200.000 € que corresponde con la parte afectada, que sería la representada en la figura 2. Por el área ABGH.

Por supuesto que éste sería siempre el deseo del asegurado, pero no será así, ya que recibirá una indemnización en la misma "proporción" entre lo que se aseguró y el verdadero valor de los bienes, que tal y como se ve en la Figura 2, será el rectángulo ABIJ, de área equivalente al 75 % del valor de los daños, 150.000 €, dejando de percibir en concepto de "infraseguro" el 25 %, es decir, el rectángulo IJGH, de área equivalente a 50.000 €.

Afortunadamente los siniestros de esta magnitud no son tan frecuentes, pero ocurren, y en este caso, además de otros inconvenientes derivados del siniestro, el asegurado deberá hacer frente a la financiación de la cantidad que deja de percibir por aplicación de la "regla proporcional". ¿No habría sido mejor haber pagado la prima de seguro correcta y haber tenido asegurados los capitales adecuados en la póliza?

A corto plazo esta necesidad de valoraciones previas será una realidad en el mundo del seguro, y las pólizas contratadas responderán a sus objetivos, por lo que el asesoramiento externo y profesional en cuanto a la valoración de activos se refiere será más frecuente.



Para ello es necesario inventariar correctamente los bienes a asegurar y aplicarles el "tipo de valor" que se considere más adecuado.

## **2. TIPOS Y CLASES DE VIDA DE LOS ACTIVOS**

Así como la depreciación de un bien puede ser de carácter físico, funcional (técnico), y económico, la vida de un activo no es una sola sino que varía en función de la consideración bajo la que se analice el activo.

En un principio puede decirse que teóricamente la vida de un bien es ilimitada, dependerá de que se hayan efectuado las inversiones precisas de mantenimiento y adaptación tecnológica, si es que es físicamente posible, una prueba simplemente la tenemos en el sector inmueble, en forma de edificios de diversas épocas que aún perduran. En el sector de bienes muebles, existen máquinas de hasta setenta años de edad con un nivel de operatividad aceptable.

✓ **La vida funcional o vida técnica** es la que transcurre desde la adquisición del bien hasta que los costes operativos del mismo son iguales o superiores a los de un nuevo bien de igual utilidad y capacidad productiva. En otras palabras, es el periodo en años durante el que es técnicamente rentable operar con el bien. Obviamente, la vida funcional o técnica de un bien puede extenderse si sus características nos permiten realizar inversiones que nos generen, por ejemplo, un ahorro energético.

✓ **Vida efectiva.** Es la que aparenta el bien en función de su condición y utilidad. Si el bien ha tenido un mal mantenimiento su vida efectiva puede ser mayor que su vida actual; si por el contrario su mantenimiento y adaptación tecnológica han sido buenos la vida efectiva puede ser menor que su vida actual.

✓ **Vida remanente** (restante, útil) Es el número de años de operatividad que le quedan al bien a la fecha de la inspección. Igualmente, este periodo de tiempo debe ser aquel en que se maximicen los beneficios.

✓ **Vida normal.** Es la vida remanente al inicio de la vida del bien. Es el periodo de tiempo total durante el que se espera los ingresos sean superiores a los gastos. Es el periodo de tiempo que transcurre desde que se establece la mayor y mejor utilización a una fecha dada, hasta que un nuevo uso alternativo proporciona un mayor valor.

✓ **Depreciación.** En condiciones normales de mantenimiento, conservación, operatividad y utilidad, la suma de la vida efectiva más la vida remanente debiera ser igual a la vida normal esperada de la actividad económica actual. Terminada ésta, estará igualmente la vida económica de la actividad estudiada. Con la alternativa de un nuevo, mayor y mejor uso que nos proporcione un más alto retorno a la inversión, hay también un nuevo ciclo de explotación para esta nueva actividad, con una vida económica esperada para la misma. Podríamos establecer la siguiente expresión:

$$\text{Depreciación} = \text{vida efectiva} / (\text{vida efectiva} + \text{vida remanente})$$

## **3. LOS DIFERENTES TIPOS DE VALOR**

En función de los riesgos considerados, tipo de proceso industrial, tipo de propiedad, tipo de póliza y los términos de la misma, tipo de bienes, operatividad y no operatividad de los



bienes toda una escala de valores que brevemente vamos a relacionar, y sobre la que asegurador y asegurado pueden concertar la base sobre la que determinarán la cuantía o valor del bien para asegurarlo:

- ✓ **Coste de Reproducción a Nuevo.**
- ✓ **Coste de Reposición a Nuevo.**
- ✓ **Coste de Reposición a Nuevo menos depreciación física.**
- ✓ **Coste de Reposición a Nuevo menos depreciación física y menos obsolescencia.**
- ✓ **Valor Real de Utilización (Valor en uso).**
- ✓ **Valor de liquidación ordenada (Valor de mercado libre y disponible).**

De la misma forma, podría incluirse lo que llamaríamos "valoración económica", en la que incluiría lógicamente el valor del negocio, es decir, el valor de la planta como negocio en marcha, y la repercusión que una hipotética parada a interrupción en las actividades, debido a siniestros o cualquier otro elemento consecuencias, podría tener en el rendimiento de la sociedad y en su evolución futura.

**Coste de Reproducción a Nuevo.** Es el coste estimado de construcción/fabricación, a precios actuales de una réplica exacta o un duplicado del bien valorado, utilizando los mismos materiales, el mismo nivel de calidad, diseño, distribución, capacidad, costos operativos, incluyendo todas las deficiencias, excesos y obsolescencia que presenta el bien. En caso de siniestro total el objetivo será reemplazar, sustituir, o reponer el bien por una unidad funcional actual, que sustituya la función del bien siniestrado. En bienes de cierta antigüedad la diferencia entre la reproducción y la reposición puede llegar a ser sensible. Podemos llegar a decir que en caso de siniestro parcial habría que acudir al Coste de Reproducción a Nuevo, y en caso de siniestro total habrá que acudir al Coste de Reposición a Nuevo. Obviamente, si el bien valorado es reciente, moderno, actual, funcional coste de reproducción y su coste de reposición a nuevo serán iguales.

✓ **Coste de Reposición a Nuevo.** Es el coste estimado de construcción, a precios actuales, de un bien con utilidad equivalente a la del bien en estudio, usando materiales modernos, con niveles de acabado, diseño, distribución y tecnología actuales.

Hay un valor de importancia capital tanto para inversores como para propietarios, sobre el que anualmente se toman buen número de decisiones, y se realizan cifras de miles de.000 € para compra, financiación, fusión y venta. Es el valor de mercado.

✓ **Valor real de mercado.** Es el justo valor estimado de transacción entre un libre comprador y un libre vendedor, teniendo ambas conocimiento de todos los actos pertinentes y sin actuar, en ningún caso, bajo presión indebida. Webster define el valor de mercado como "un precio al que tanto compradores como vendedores están dispuestos a hacer negocio".

✓ **Valor en uso.** Este concepto de valor está basado en la productividad de un bien económico. El valor en uso es el valor que tiene una propiedad específica para un uso específico, es decir, considerando el fin para el que ha sido diseñada. El valor en uso determina la medida en que los bienes contribuyen al valor de la sociedad o industria de la cual es parte, sin considerar su mayor y mejor utilización ni la situación de libre y disponible. (Beneficios supuestos/revisión ganancias).



- ✓ **Uso alternativo - libre y disponible.** La consideración de un uso alternativo nos lleva a observar la propiedad en la situación de libre y disponible. Bajo esta premisa los activos se valoran como si se hallaran a la venta en el mercado, libres y disponibles para su mayor y mejor utilización. Por tanto, el valor quedará determinado por su valor real de mercado, y disponiendo de un tiempo razonable para realizar la venta directamente.
- ✓ **Valor de liquidación ordenada.** Se dispone de un tiempo razonable para realizar la venta directamente.
- ✓ **Valor de liquidación forzosa.** Es el valor que un vendedor se ve obligado a aceptar cuando no se dispone de un tiempo mínimo necesario para encontrar un comprador y realizar la venta directamente, por lo que se ha de acudir a un agente o intermediario.

#### **4. FORMA DE FIJAR LA SUMA ASEGURADA**

La forma más corriente de asegurar un bien tiene dos posibles alternativas:

- ✓ **Coste de Reposición a Nuevo.**
- ✓ **Valor Real de Seguro.**

La realidad es que como el contrato de seguro permite la fijación de la cantidad asegurada, se llega a cometer errores al fijar la suma asegurada, tales como:

- ✓ **Valores Contables:** Una práctica generalizada es asegurar los valores contables, extraídos de las cuentas o inventarios de final de ejercicio. Probablemente se utiliza este sistema por la facilidad de aplicación y en los casos en que se efectúan revisiones anuales de las coberturas lo usual es sustituir el listado contable del año anterior.

Esta forma de actuación resulta totalmente equivocada, y es la que suele proporcionar mayor conflictividad en caso de siniestro, sencillamente porque las diferencias que se producen son muy importantes.

Un hecho evidente de que esta forma de asegurar es errónea se justifica al cabo del tiempo. Supongamos una inversión inicial en un bien concreto al que se le van efectuando las amortizaciones contables, llegando al valor "cero" al cabo de un tiempo más o menos largo, y en cambio, el asegurado podría darse cuenta de que esos bienes, en el estado en que se encuentran, todavía tienen utilización y, consecuentemente, tienen un cierto valor. Por lo tanto, su destrucción le ocasionaría una pérdida que, por supuesto, no quisiera tener, y solicitaría asegurar.

- ✓ **Precio de adquisición inicial del bien a lo largo del tiempo:** otra forma de asegurar es aquella que mantiene el precio de adquisición inicial del bien a lo largo del tiempo, mientras el bien es útil, y se reduce a cero cuando se prescinde de él, a se considera no importante, aunque todavía tenga un cierto rendimiento.

Lo que se pretende con esta forma de actuación es compensar el aumento de precios en el mercado (inflación), con la colaboración de la depreciación que se debiera aplicar al coste inicial, con lo cual el bien queda "revaluado" y "depreciado" a base del sencillo procedimiento de mantener constante su valor inicial.



Pese a que pueda parecer la contrario, tampoco esta práctica se acerca a lo que pueda considerarse una correcta fijación del Valor del Seguro, por cuanto su bondad o acierto dependerá del tipo de bien valorado. Esta forma de proceder puede dar lugar a sobrevaloración, valor real correcto ó infraseguro, y nada puede ayudarnos a predecir en términos generales que la regla es aplicable en cualquier caso, sin un análisis minucioso del mismo.

✓ **Fijación "a ojo" de una cantidad:** esta forma de asegurar un bien resulta más o menos cercana a cualquiera de las que se lograría en los dos métodos anteriores.

Ante esta situación no cabe más comentario que remitirse a la regla proporcional.

## **5. SEGURO DE LUCRO CESANTE O PÉRDIDA DE BENEFICIOS**

Otro tipo de seguro donde es necesario la previa valoración es el correspondiente al de la pérdida de beneficios.

Por el seguro de lucro cesante el asegurador se obliga, dentro de los límites establecidos en la Ley, y en el contrato, a indemnizar al asegurado la pérdida del rendimiento económico que hubiera podido alcanzarse en un acto o actividad de no haberse producido el siniestro descrito en el contrato.

Podemos decir que el seguro de pérdida de beneficios es aquel que, una vez producido un siniestro de daños, equilibre los resultados de la empresa, una vez reanudada su actividad, como si el siniestro no hubiera ocurrido.

Los conceptos básicos que se utilizan en este tipo de seguro son los siguientes:

✓ **Volumen de negocio:** responde a los ingresos que tiene la empresa al cabo del año como consecuencia de las ventas que realiza. Se excluyen de este concepto los ingresos ajenos a la explotación del negocio.

✓ **Gastos variables:** responde a todas las salidas de dinero que están directamente relacionadas con el grado de actividad de la empresa.

✓ **Gastos fijos:** son aquellos que se mantienen, independientemente de que se paralice la actividad después del siniestro.

✓ **Beneficio neto:** es la diferencia entre los ingresos (volumen de negocio) y todos los gastos (fijos y variables).



## **6. RAZONES QUE ACONSEJAN LA VALORACIÓN PREVIA EN LAS PÓLIZAS DE SEGUROS**

Como conclusión a este artículo y en forma de resumen, podemos citar las razones más importantes que hacen necesaria una valoración previa para establecer las coberturas con todas las garantías.

- ✓ La garantía de fiabilidad de la valoración previa efectuada por empresas especializadas.
- ✓ El infraseguro sólo se revela en el momento de producirse el siniestro. Con la valoración previa desaparece esta circunstancia.
- ✓ Teniendo en cuenta que el pago de primas por seguro en una empresa es una pequeña partida de los gastos generales, es lógico asegurarla de forma que en caso de siniestro de alta magnitud se pueda asegurar su supervivencia.
- ✓ Si la Dirección de una empresa, mediante una póliza incorrecta, ahorra a sus accionistas determinada cantidad de dinero, es lógico suponer que éstos no se lo van a agradecer, pero si un siniestro la destruye es seguro que procederán contra ella por haber arruinado la industria al estar mal asegurada.
- ✓ En caso de siniestro, la empresa de valoraciones está en óptimas condiciones para defender los intereses del asegurado en la tasación de los daños producidos en su industria.
- ✓ Es obvio que la existencia de una valoración previa, que se va actualizando, facilita en gran medida la labor del perito de las compañías en caso de siniestro, además es la mejor prueba de la preexistencia de los bienes asegurados, que en principio corresponde al asegurado.
- ✓ Según datos estadísticos, de cada tres industrias siniestradas una subsiste como tal. ¿Cuál es la razón?

Por todo lo anterior, es necesario un estudio de valoración previo de los bienes a asegurar y actualizar anualmente los valores al renovar las pólizas, con lo que se consigue que no proceda la aplicación de la "regla proporcional".