

# Crterios de Valuación Asegurable para Plantas Industriales

Allianz Risk Consulting - Allianz Argentina SA

julio 2014

Para determinar los valores asegurables de una planta industrial, depósito o edificio comercial se debe considerar el valor de RECONSTRUCCION A NUEVO de los bienes que se quieren cubrir a la fecha de inicio de vigencia de la póliza.

La póliza puede confeccionarse en dólares o pesos. En ambos casos habrá que realizar actualizaciones semestrales/ anuales pues hay variaciones de valor en ambas monedas según la inflación local de Argentina y la evolución del tipo de cambio oficial.

Muchas maquinarias y equipos tienen valor de referencia en euros o reales, por lo cual las conversiones a dólares o pesos también tendrán en cuenta las variaciones de tipo de cambio.

En caso de asegurar en dólares se tomará como referencia la cotización oficial.

Los rubros de valores asegurables son:

## Edificios:

Para el cálculo del valor de RECONSTRUCCION A NUEVO se deben considerar las bases y fundaciones, estructuras, paredes, terminaciones e instalaciones básicas adheridas a los mismos. Estas instalaciones son las sanitarias, desagües, gas, eléctricas de iluminación, aire acondicionado y otras menores. Las instalaciones especiales de las industrias como las eléctricas de potencia, refrigeración, gases, etc se incluirán en el rubro Contenidos.

El valor de los edificios no debe considerar el valor del movimiento de suelos ya que este no está cubierto en la póliza de Todo Riesgo Operativo excepto que se especifique y se incluya. También se debe incluir el costo de la ingeniería y la dirección de obra.



Se deben incluir todos los edificios del establecimiento así como también las construcciones menores y obras auxiliares como garitas, cercos perimetrales, etc.

## Contenidos: incluye los valores de Equipos, Maquinarias e Instalaciones industriales

Las maquinarias y equipos deben valuarse instalados en lugar de uso. Para las maquinarias importadas esto implica incluir su valor FOB más los gastos de nacionalización, transporte e instalación en la planta. Los costos de montaje y pruebas también deben tenerse en cuenta tanto para equipos nacionales como importados.

Las instalaciones industriales y sistemas de control son parte del rubro Contenidos. Por ejemplo instalaciones eléctricas de potencia, instalaciones de refrigeración, instalaciones de aire comprimido, instalación de gases y combustibles líquidos, calderas y sistemas de vapor, redes de datos, etc

serán valorizados e incorporados a este rubro. Los bienes menores como muebles, útiles, herramientas, etc también son Contenidos. En el caso de los equipos electrónicos (computadoras, servidores, terminales, impresora, sistemas de control) son Contenidos pero es conveniente informarlos por separado en un sub-rubro Equipos Electrónicos por si se quieren tomar coberturas específicas para los mismos.

En el caso de plantas complejas hay que incluir en el valor asegurado los costos de ingeniería, procurement y dirección de obra.

### Mercaderías:

Este rubro contempla las materias primas, productos en proceso y productos terminados valuados al momento de inicio de póliza (valor costo). Si hay previstas variaciones importantes durante el año se puede hacer una declaración de ajuste a fin de vigencia.

### Pérdida de Beneficios:

Cubre los costos fijos y beneficio bruto anual de la operación industrial. Una forma simplificada de calcularla es restar de la facturación anual los costes variables (materias primas, energía, etc). También se pueden cubrir solamente los gastos fijos declarados (salarios).

## Ejemplos de la variación de Valores asegurables 2013-2014

### Planta industrial con valores en Pesos Marzo 2013 – Marzo 2014

Presentamos a continuación un caso real de evolución de valores asegurables que muestra la importancia de realizar un buen trabajo de valuación. En caso contrario se caerá en una situación grave de infraseguro.

La variación del dólar entre 31 de Marzo 2013 a 31 de Marzo 2014 fue de \$5.085 a \$7.960 equivalente a +56%.

La tasa de variación de la construcción en el mismo período (CAC) fue del + 33 % similar al índice de inflación no oficial. Este mismo nivel de incremento puede considerarse para todos los contenidos que sean de provisión nacional (edificios, maquinarias locales, etc).

Los activos de una planta industrial tienen distinta composición según el tipo de industria pero para tomar como ejemplo y basados en valuaciones reales precisas podemos establecer la siguiente apertura para el caso de la empresa considerada:

### Planta Industrial Ejemplo

Rubro	% del Valor Total	Origen	Variación
Edificios	25 %	Nacional	CAC / INDEC construcción
Instalaciones	15 %	Nacional	Inflación local
Maquinarias	50 %	Importado	US\$ o Euro
Contenidos Varios	10 %	Nacional	Inflación local

Aplicando los índices mencionados

Rubro	% del Valor Total	Indice	Ajuste
Edificios	25 %	+ 33 %	33.3
Instalaciones	15 %	+ 33 %	20.0
Maquinarias	50 %	+ 56 %	78.0
Contenidos Varios	10 %	+ 33 %	13.3
<b>Total</b>	<b>100 %</b>		<b>144.6 = + 45%</b>

**Si el valor asegurado original era \$ 10.000.000  
el nuevo valor de sería \$ 14.500.000**

Esto significa para esta industria asegurada en Pesos del 31 de Marzo de 2013 debería aplicarse un coeficiente de ajuste de + 45 % para obtener la nueva suma asegurada en Pesos del 31 de Marzo de 2014.

Este análisis excluye las mercaderías, cuyo valor es mucho más fácil de determinar.

## Planta industrial asegurada en Dólares estadounidenses

En el caso de una planta industrial asegurada en dólares los coeficientes de variación son distintos ya que las maquinarias y equipos no cambian significativamente su valor de año a año y los componentes locales han tenido una evolución menor que el dólar en el último año. Ahora bien este fenómeno es aplicable solamente al año 2013, en todos los años anteriores desde el 2006 los costos locales se han incrementado año tras año en dólares. Por lo cual en el caso de edificios hemos detectado infraseguros de hasta el 50 % por mantener los mismos dólares asegurados sin ajustarlos. Por eso en el caso de seguros en dólares deberían revisarse cuidadosamente todos los valores actuales para luego determinar si son correctos o no.

## Tipos de Valuaciones para determinar Sumas Aseguradas

Los costos del trabajo de valuación varían según el tipo de establecimiento, la cantidad de ítems a valuar, el nivel de detalle con que se realizará el trabajo y se expondrán los valores. Es por eso que presentamos tres niveles o tipos de valuación con costos diferentes que se pueden contratar con empresas especializadas.

Es muy importante contar con los servicios de especialistas pues los riesgos de infraseguro pueden provocar pérdidas económicas graves en caso de siniestro o bien el contar con sumas más altas de las reales hace que las primas sean más altas que lo que debería ser.

### Nivel 1: Valuación Detallada

Comprende un inventario detallado de los bienes, con los valores individuales máquina por máquina y los bienes menores agrupados. Para los edificios se



informa la apertura por sectores, las instalaciones también se informan con un grado de apertura importante. Los valores totales en este nivel de valuación son muy bajos.

### Nivel 2: Valuación por Líneas de Producción

En este caso se informan los valores por línea de producción con valores globales para los bienes complementarios. Los edificios son valuados en función del tipo constructivo y la superficie y los valores se agrupan por edificio / sectores de incendio. El valor de las instalaciones se indica en forma global.

### Nivel 3: Valuación realizada por el Asegurado

En los casos en que la empresa asegurada cuente con personal técnico calificado (oficinas de ingeniería o proyectos), puede contratar el servicio de asesoramiento a las firmas especializadas que le pueden dar las pautas y metodología de valuación así como los ítems en los que se debe poner la mayor atención en la búsqueda de precios. Con los valores principales le indicarán también como estimar los valores globales. Una vez realizado el trabajo por parte del personal de la empresa, el especialista debería hacer una revisión para asegurar la calidad y precisión de la valuación "in-house".

### Actualización de valores

Una vez determinado el correcto valor asegurable, se pueden actualizar los valores a través de índices específicos durante los dos o tres años siguientes a la fecha de valuación original. También se deben tener en cuenta las altas y bajas de bienes que puedan haberse producido entre las fechas de referencia.

Esta actualización debe ser realizada también por un especialista, puede ser la misma empresa que haya realizado el trabajo inicial, ya que los índices de variación dependen del origen de las maquinarias y la evolución de los costos locales entre otros factores. Si la valuación original fue bien hecha el trabajo de actualización tendrá un costo muy inferior pues demandará poco tiempo de trabajo.

