



Manual

# Valor Real o Técnico de los Bienes en los Contratos de Seguros (IRD)

del CEAPS

Descubre toda nuestra oferta  
formativa y novedades



Con la garantía:



¡Síguenos en las Redes!



[apcas.es](http://apcas.es)

# Índice

<b>Preámbulo</b>	<b>3</b>
<b>Definiciones</b>	<b>4</b>
<b>La depreciación</b>	<b>16</b>
<b>Vida técnica</b>	<b>17</b>
<b>Factores correctivos</b>	<b>18</b>
<b>Fórmula general</b>	<b>20</b>
<b>Valoración de Bienes Muebles</b>	<b>23</b>
Fórmula para la valoración de los B.M.	23
Cálculo del Valor de Nuevo de los B.M.	24
Cálculo del demérito de los B.M.	25
Cálculo de los factores correctivos de los B.M.	26
<b>Valoración de Bienes Inmuebles</b>	<b>27</b>
Fórmula para la valoración de los B.I.	28
Cálculo del Valor de Nuevo de los B.I.	28
Cálculo del demérito de los B.I.	31
Cálculo de los factores correctivos de los B.I.	33
<b>Vidas útiles de diversos bienes, deméritos unitarios y valores residuales</b>	<b>34</b>
<b>Metodología a modo de conclusión</b>	<b>43</b>
<b>Anejos</b>	<b>45</b>
Obras consultadas.	46
Tabla de depreciación de autorradios y material electrónico.	47
Tabla de índices de precios al consumo (IPC).	48
Tablas de índices de precios industriales (IPRI), grupos 291, 281, 284 y 283.	50
Proceso de obtención de índices de precios industriales.	54
CBR (Coste Básico de Referencia), precio metro cuadrado de construcción, calidad media, edificio de viviendas con garaje.	59
Descripción de edificación de calidad media.	60
Modelo de informe pericial de Valor Real de un bien.	61
Tablas de amortización fiscal en vigor (2015).	64

<b>Materia:</b>	<b>El Valor Real o Técnico de los Bienes Muebles e Inmuebles en los Contratos de Seguros</b>
<b>Índice materia</b>	<p><b>Preámbulo</b>  <b>Definiciones</b>  <b>La depreciación</b>  <b>Vida técnica</b>  <b>Factores correctivos</b>  <b>Fórmula general</b>  <b>Valoración de bienes muebles</b>  Fórmula, cálculo del valor de nuevo, del demérito unitario y de los factores correctivos  <b>Valoración de bienes inmuebles</b>  Fórmula, cálculo del valor de nuevo, del demérito unitario y de los factores correctivos  <b>Vidas útiles estimadas de diversos bienes, deméritos unitarios y valores residuales</b>  <b>Metodología a modo de conclusión</b>  <b>Anejos:</b>  Obras consultadas  Tabla de depreciación de autorradios y material electrónico  Tablas de índices de IPC e IPRI de los grupos 291, 281, 284 y 283  Proceso de obtención de índices de precios industriales  Coste Básico de Referencia (CBR): precio m<sup>2</sup> construcción edificio viviendas clase media  Descripción de edificación de calidad media  Modelo de informe pericial de Valor Real de un bien  Tabla de amortización fiscal en vigor (2015)</p>
<b>Profesor:</b>	Antonio Terroba García
<b>Presentación profesor:</b>	<p>Ingeniero Técnico Industrial y Perito de Seguros de VA e IRD.</p> <p>Exdirector del Centro de Estudios de la Asociación de Peritos de Seguros y Comisarios de Averías (CEAPS), responsable de la formación continua y actualización del colectivo pericial.</p> <p>En la actualidad pertenece al consejo de redacción de la revista Pericia, es asesor técnico de APCAS y miembro del Comité Ético de esta Asociación.</p> <p>Autor de los documentos técnicos utilizados en la formación pericial: “Reconstrucción de Accidentes de Tráfico”, “El seguro de Pérdida de Beneficios”, “El Valor Real o Técnico de los Bienes Muebles e Inmuebles en los Contratos de Seguros”, “El Valor Real del Vehículo Automóvil” y “Verificación y Evaluación de Riesgos Industriales”, amén de algunos apéndices en los manuales de formación de Perito de Seguros en las diferentes especialidades incluida la de Comisarios de Averías.</p>
<b>Presentación materia:</b>	<p>La finalidad que se persigue es doble. Por un lado estandarizar, en la medida de lo posible, un <b>método de valoración</b> lo suficientemente técnico pero a la vez práctico, que permita a un experto en la materia a evaluar obtener, tras el debido razonamiento, un resultado homologable; y por otro, dar una respuesta técnica a esas situaciones en las que en nuestra calidad de profesionales de la pericia, <b>precisamos conocer el Valor Real</b> de un determinado bien usado <b>y no el caprichoso, interesado y nada técnico Valor de Mercado</b>. Para ello, hablaremos fundamentalmente de la vida útil o técnica –muy distinta de la vida contable o fiscal-, de la depreciación y de los diferentes factores correctivos: el mantenimiento, la conservación, la utilización o uso y la obsolescencia.</p>

<p><b>Resumen de actividades</b></p>	<p><b>WEBINARS:</b> Los días <b>14 y 15 de octubre</b>, desde las 16:00 a las 18:00 se llevará a cabo desde la plataforma de formación la presentación del curso, exposición de conceptos, referencias, tablas y fórmulas a utilizar. Además se plantearán y resolverán los ejercicios 1 y 2 correspondientes a bienes muebles y 3 y 4 a bienes inmuebles.</p> <p><b>FOROS:</b> Cada día, desde el <b>16 al 26 de octubre</b>, con la sola excepción del domingo día <b>20</b>, se abrirá uno (ver programa detallado) para debate y consultas, en el que se plantearán cuestiones a tener muy presentes, se resolverán dudas públicamente y se expondrán ejercicios.</p> <p><b>TUTORÍAS:</b> Diariamente, desde el <b>16 al 26 de octubre</b>, se atenderán consultas privadas particulares formuladas a través de la sección Mensajes.</p> <p><b>CHAT</b> de una hora de duración, de 16:00 a 17:00 horas los sábados días <b>19 y 26 de octubre</b>.</p> <p><b>EJERCICIO DE EVALUACIÓN:</b> Se publicará el viernes día <b>25 de octubre</b> y su resolución deberá ser enviada desde el propio ejercicio antes de las 23:59 horas del sábado día <b>26 de octubre</b>.</p>	
<p><b>Programa detallado</b></p>	<p><b>14/10/2024</b> (lunes)</p>	<p><b>Webinar 1.</b> De 16:00 a 18:00 hs. Presentación del tema, parte I. Valor Real de los Bienes Muebles. Ejercicios 1 y 2.</p>
<p><b>15/10/2024</b> (martes)</p>	<p><b>Webinar 2.</b> De 16:00 a 18:00 hs. Presentación del tema, parte II. Valor Real de los Bienes Inmuebles. Ejercicios 3 y 4.</p>	
<p><b>16/10/2024</b> (miércoles)</p>	<p><b>Foro 1.</b> Ley 28/98. Amortización no es lo mismo que depreciación. Ejercicios 5 y 6.</p>	
<p><b>17/10/2024</b> (jueves)</p>	<p><b>Foro 2.</b> Depreciación y demérito. Ojo con la “t” del tiempo en la fórmula. Ejercicios 7 y 8.</p>	
<p><b>18/10/2024</b> (viernes)</p>	<p><b>Foro 3.</b> Obtención del factor de inflación (fi). Ejercicios 9 y 10.</p>	
<p><b>19/10/2024</b> (sábado)</p>	<p><b>Foro 4.</b> Chat de 16:00 a 17:00 hs. Fórmulas para el cálculo del Valor Real y Metodología. Ejercicio 11.</p>	
<p><b>21/10/2024</b> (lunes)</p>	<p><b>Foro 5.</b> Nota importante sobre la vida útil de los bienes. Ejercicios 12 y 13.</p>	
<p><b>22/10/2024</b> (martes)</p>	<p><b>Foro 6.</b> Nota importante sobre doble información de vida útil: años u horas. Ejercicio 14.</p>	
<p><b>23/10/2024</b> (miércoles)</p>	<p><b>Foro 7.</b> Ojo con los índices a utilizar de evolución de precios industriales. Ejercicio 15.</p>	
<p><b>24/10/2024</b> (jueves)</p>	<p><b>Foro 8.</b> Factores correctivos. Ejercicio 16.</p>	
<p><b>25/10/2024</b> (viernes)</p>	<p><b>Foro 9.</b> El CBR (Coste Básico de Referencia). Cómo valorar equipos informáticos. Exposición ejercicio de evaluación.</p>	
<p><b>26/10/2024</b> (sábado)</p>	<p><b>Foro 10.</b> Chat de 16:00 a 17:00 hs. Otros métodos para valorar inmuebles. Conclusiones finales</p>	