NORMA UPAV NU02

SOBRE VALUACIÓN DE INMUEBLES A EFECTOS DE SEGUROS

(2024)

Fecha de emisión:
05 de noviembre de 2024.

Índice

0. Preámbulo 3
1. Introducción 5
2. Glosario 6
3. Alcance de esta Norma UPAV 11
4. Principios de actuación ética en la valuación a efectos de seguros 15
5. Principios técnicos de la valuación a efectos de seguros 16
6. Términos de contratación 17
7. Documentación 19
8. Comprobaciones 21
9. Bases de valor 23
10. Supuestos y supuestos especiales, condicionantes y advertencias 24
11. Metodología 26
12. Informe 29
13. Entrada en vigencia y revisión de la norma 31

0. PREÁMBULO

La **Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV**) es una entidad privada que congrega Institutos, Sociedades, Asociaciones, Colegios y Federaciones de entidades de valuadores con carácter esencialmente técnico y sin fines lucrativos.

La **UPAV** agrupa organismos técnicos de valuación de los países de Ibero-América y del mundo, para intercambiar, promover y extender la práctica y los intereses generales de la profesión y trabajar por el mejoramiento de las normas, métodos, técnicas y procedimientos empleados en la valuación, así como por el comportamiento ético de los valuadores.

A requerimiento de algunas de las asociaciones miembros de UPAV, la **Junta Directiva 2023–2024** decidió nombrar una comisión especializada para redactar esta Norma para el beneficio del ejercicio de la valuación.

La **Comisión** estuvo conformada por:

- José Alberto Beras (ITADO, República Dominicana)
- Edgar Bejarano (ICOVAL, Costa Rica)
- Óscar Bonilla (ICOVAL, Costa Rica)
- César Cantú (FECOVAL, México)
- Teodosio Cayo (ASATCH, Chile)
- Leandro Escobar (ATASA, España)
- Robert Laurent (ICOVAL, Costa Rica)
- Germán Noguera (SCdA, Colombia)
- Javier Pérez (ONC SAS, Colombia)
- Eduardo Rottmann (IBAPE, Brasil)
- Luis Rujano (IVAPPAN, Panamá).
- Carlos Samudio (IVAPPAN, Panamá)
- Johnny Solano (ICOVAL, Costa Rica)

En la redacción de la presente Norma, la Comisión se ha basado principalmente en las ediciones 2022 y 2025 de las **Normas Internacionales de Valuación** (IVS 2022 e IVS 2025, respectivamente), además de en otros estándares internacionales, en

normas de valuación vigentes procedentes de diversos países representados en la UPAV, en estándares editados por los miembros de la UPAV y en la Norma UPAV NU01, sobre Valuación de inmuebles a efectos de garantía en el ámbito de las instituciones de crédito (2022).

1. INTRODUCCIÓN

La presente **Norma UPAV NU02, sobre Valuación de Inmuebles a Efectos de Seguro**s, tiene como propósito proporcionar un marco técnico y ético para la correcta valoración de bienes inmuebles con el fin de establecer adecuadamente su valor asegurado.

Esta norma está diseñada para garantizar que las valoraciones realizadas bajo su amparo cumplan con **los más altos estándares internacionales**, a la vez que se alineen con las **normativas locales** vigentes en cada país miembro de la UPAV.

Los procesos de valuación a efectos de seguros son de vital importancia para asegurar que los bienes inmuebles cuenten con una **cobertura adecuada** que responda a las necesidades tanto del asegurado como del asegurador.

El correcto establecimiento de un **valor asegurado** no solo determina las primas que el propietario deberá pagar, sino también las indemnizaciones que podrá recibir en caso de siniestro. Asimismo, esta norma tiene como objetivo prevenir situaciones de infraseguro o sobreseguro, protegiendo de este modo a todas las partes involucradas.

Esta norma se basa en los **principios éticos y técnicos** promovidos por la UPAV y toma como referencia las IVS, así como las **mejores prácticas** recogidas por los miembros de la UPAV en sus respectivos países.

Su implementación tiene como objetivo **uniformar y profesionalizar** el proceso de valuación a efectos de seguros, aportando claridad, rigor y trazabilidad en cada uno de los aspectos que comprende.

2. GLOSARIO

- **Advertencia.** Indicación en un informe de valuación cuando existe duda sobre alguno de los datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos del bien objeto de valuación, siempre que esa duda no conlleve la aplicación de un condicionante.
- **Asegurado.** Persona física o jurídica titular del interés sobre el que recae el seguro, quien recibe la cobertura contra los riesgos especificados en el contrato de seguro.
- **Asegurador.** Entidad, generalmente una compañía de seguros, que asume el riesgo pactado en el contrato de seguro y se compromete a indemnizar al asegurado o beneficiario en caso de ocurrir el siniestro previsto en el contrato.
- **Beneficiario (de un seguro).** Persona o entidad designada en la póliza de seguro que tiene derecho a recibir la indemnización o el beneficio acordado en caso de que se produzca el siniestro cubierto por el seguro.
- **Cliente.** Persona, grupo de personas o entidad para la cual se efectúa la valuación. Puede tratarse de clientes externos, que contratan los servicios del valuador, o clientes internos, como un empleador en el caso de valuaciones realizadas dentro de una organización.
- **Coaseguro.** Véase Contraseguro.
- **Cobertura (de un seguro).** Extensión y términos bajo los cuales el asegurador proporciona protección frente a riesgos específicos detallados en la póliza de seguro, incluyendo limitaciones y exclusiones.
- **Compañía de seguros.** Entidad financiera que, a cambio del pago de una prima, asume la cobertura de riesgos determinados en la póliza, comprometiéndose a indemnizar al asegurado o beneficiario en caso de que ocurra un siniestro cubierto.
- **Condicionante.** Indicación en un informe de valuación cuando no se hayan podido realizar determinadas comprobaciones necesarias o no se haya dispuesto de determinados documentos requeridos para llevar a cabo la valuación.
- **Contenido (de un inmueble).** Bienes muebles, tales como mobiliario, electrodomésticos, equipos y otros objetos, que se encuentran dentro de un inmueble asegurado y no forman parte de la estructura física del mismo.
- **Continente (de un inmueble).** Conjunto de elementos constructivos que conforman la estructura física y permanente de un edificio, excluyendo los bienes muebles o el contenido en su interior.

- **Contraseguro.** Seguro complementario contratado para cubrir la totalidad o parte de los riesgos que el asegurador principal no cubre o cubre parcialmente, proporcionando una protección adicional frente a posibles pérdidas.
- **Contratante o tomador.** Persona o entidad que contrata el seguro y asume la obligación de pagar las primas correspondientes, aunque no necesariamente coincida con el asegurado o beneficiario.
- **Coste de reposición bruto.** Costo estimado de reconstrucción o sustitución de un bien asegurado utilizando materiales equivalentes, sin aplicar ajustes por depreciación o desgaste.
- **Coste de reposición neto.** Valor de reconstrucción de un bien asegurado, después de aplicar las deducciones por depreciación acumulada y desgaste, que refleja su condición actual.
- **Cuantía asegurada.** Monto máximo estipulado en el contrato de seguro que el asegurador pagará al asegurado o beneficiario en caso de siniestro, representando el límite de la responsabilidad de la aseguradora.
- **Edificio en construcción.** Inmueble que se encuentra en proceso de construcción y aún no está finalizado ni apto para su uso o explotación comercial, industrial o residencial.
- **Edificio en proyecto.** Inmueble cuya construcción no ha comenzado, pero que tiene un diseño aprobado, planificación establecida y cuenta con los permisos necesarios para su desarrollo futuro.
- **Edificio en rehabilitación.** Edificio que está siendo sometido a trabajos de renovación o mejora, ya sea para adaptar su uso a nuevas necesidades, actualizar sus instalaciones o mejorar su estructura y prolongar su vida útil.
- **Edificio.** Cualquier tipo de construcción habitable, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados al desarrollo de cualquier actividad.
- **Elemento de edificio o unidad de edificio.** Unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio, o de un complejo, compuesto por más unidades destinadas al mismo u otros usos y que sea susceptible de venta o renta individualizada.
- **Endoso (de un seguro).** Modificación del contenido original de un contrato de seguro.
- **Enfoque de valuación.** Forma de estimar el valor que emplea uno o más métodos de valuación específicos.

- **ESG.** Siglas en inglés que hacen referencia a los factores ambientales, sociales y de gobernanza que son considerados en la valoración de bienes para evaluar su sostenibilidad y el impacto a largo plazo en el valor de los activos.
- **Evento.** Véase Siniestro.
- **Finca rústica.** Terreno que se destina o puede destinarse a actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, extractivas o a otros usos relacionados con la transformación de energía o actividades turísticas, sin estar urbanizado.
- **Garantía.** Aquello que respalda contra algún riesgo o necesidad. En el ámbito del crédito, la garantía supone una segunda fuente de aseguramiento del pago al acreedor de lo debido por el deudor.
- **Indemnización (en un contrato de seguro).** Compensación económica que el asegurador está obligado a pagar al asegurado o beneficiario en caso de que se produzca un siniestro cubierto por la póliza.
- **Infraestructuras.** Conjunto de elementos y obras de ingeniería que proporcionan soporte y servicios a las actividades económicas y sociales, tales como redes de transporte, energía, agua, saneamiento o telecomunicaciones, entre otros.
- **Infraseguro.** Situación en la que la suma asegurada de un bien es inferior a su valor recuperable, lo que puede resultar en que la indemnización que reciba el asegurado en caso de siniestro sea insuficiente para cubrir el valor total de la pérdida.
- **Inmueble.** Tierras, edificios, caminos, construcciones y minas, junto con los adornos o artefactos incorporados, así como los derechos a los cuales atribuyan las leyes esta consideración. Desde un punto de vista jurídico, los inmuebles lo pueden ser por naturaleza (tierra, minas, escoriales y canteras), por incorporación (edificios, caminos y construcciones; árboles, plantas y frutos y todo lo que esté unido al suelo con vocación de permanencia), por destino (objetos de uso u ornamentación; instrumentos destinados a la explotación; abonos o construcciones flotantes destinadas a permanecer en un punto fijo del agua) o por analogía (derechos).
- **Institución de crédito.** Entidad cuyo objeto principal consiste en la intermediación financiera mediante la captación de recursos para su colocación en forma de crédito.
- **Mandante o Solicitante.** Persona natural o jurídica que solicita de manera formal la valuación, y no necesariamente la que paga por ello.

- **Mayor y mejor uso.** Uso de un bien que maximiza su potencial y que es posible, legalmente permitido y financieramente viable.
- **Método de valuación.** Forma específica de estimar un valor dentro de los enfoques de valuación.
- **Otros posibles interesados.** Personas o entidades, distintas del cliente, que tienen un interés legítimo en la valuación de un bien inmueble, tales como autoridades regulatorias, entidades financieras, inversores o aseguradoras.
- **Póliza (de contrato de seguro o, simplemente, de seguro).** Documento contractual que establece los términos y condiciones de un contrato de seguro.
- **Prima (de seguro).** Cantidad de dinero que el asegurado paga al asegurador a cambio de la cobertura ofrecida bajo la póliza de seguro, constituyendo el precio del contrato de seguro.
- **Reasegurador.** Entidad que, a través de un contrato de reaseguro, asume una parte del riesgo de una aseguradora principal y/o cedente, permitiendo que los riesgos asociados a siniestros de gran envergadura se distribuyan y mitiguen financieramente.
- **Riesgos ESG.** Factores ambientales, sociales y de gobernanza (ESG) que pueden afectar al valor y a la viabilidad de un bien, incluidas las normativas ambientales, los cambios climáticos, las prácticas laborales y la ética empresarial, todos los cuales influyen en la percepción del riesgo y el valor del inmueble o la inversión.
- **Seguro (contrato de seguro).** Acuerdo entre un asegurador y un asegurado mediante el cual el asegurador se compromete a indemnizar al asegurado o beneficiario por daños o pérdidas causadas por ciertos riesgos, a cambio del pago de una prima.
- **Siniestro.** En el contrato de seguro, concreción del riesgo cubierto en dicho contrato y que determina el nacimiento de la prestación del asegurador.
- **Sobreseguro.** Situación en la que el valor asegurado de un bien excede su valor recuperable, lo que puede dar lugar a una cobertura innecesaria y el pago de primas excesivas sin beneficio adicional para el asegurado.
- **Suma asegurada.** Véanse Cuantía asegurada y Valor asegurado.
- **Terreno urbano.** Superficie de suelo que cuenta con infraestructuras y servicios básicos como agua, electricidad, alumbrado, alcantarillado, y vías de acceso, lo que permite su uso inmediato para construcción.
- **Usuario.** Cualquier persona que pueda utilizar, de acuerdo a las normas aplicables, el informe de valuación.

- **Valor.** Opinión resultante de un proceso de valuación. Se refiere al juicio del valuador del monto estimado de valor de un inmueble consistente con una de las bases de valor establecidas en las IVS.
- **Valor asegurado.** Véanse Cuantía asegurada y Suma asegurada.
- **Valor de mercado.** Cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.
- **Valor hipotecario.** Valor determinado por una valuación prudente de la comerciabilidad futura del inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo, las condiciones normales del mercado local, su uso en el momento de la valuación y sus posibles usos alternativos.
- **Valuación.** Acto o proceso de determinar una opinión o conclusión del valor de un inmueble sobre la base del valor establecido en una fecha específica de conformidad con IVS.
- **Valuador.** Persona que posee las calificaciones, la capacidad y la experiencia necesarias para ejecutar una valuación de manera objetiva, imparcial, ética y competente.

3. ALCANCE DE ESTA NORMA UPAV

3.1. Aspectos normativos

El ámbito de la valuación de inmuebles a efectos de seguros está profundamente influido por la normativa vigente en cada país. Aunque existen estándares internacionales, como las Normas Internacionales de Valuación (IVS, por sus siglas en inglés), cada país puede tener sus propias regulaciones y normativas específicas para la valoración de inmuebles y su aseguramiento.

Estas diferencias pueden reflejarse en aspectos como los métodos de valuación permitidos, los requerimientos para los valuadores, la normativa sobre los tipos de cobertura, así como los criterios para la actualización de valores asegurados. Por lo tanto, es fundamental que las valoraciones a efectos de seguros respeten no solo los estándares globales, sino también las regulaciones locales, lo que garantiza que las valoraciones sean válidas y aplicables en el contexto legal y económico del país en el que se realicen. En caso de que exista normativa local de aplicación, ésta prevalecerá sobre la presente Norma.

3.2. Finalidades

Las valoraciones de inmuebles a efectos de seguros tienen varias finalidades importantes.

- Una de las más comunes es la **determinación de la prima de seguro**, es decir, el monto que deberá pagar el asegurado para obtener la cobertura necesaria en función del valor del inmueble.
- Además, en caso de siniestro, la valoración es crucial para determinar la **indemnización** que recibirá el asegurado, asegurando que esta compensación cubra adecuadamente las pérdidas.
- Otro objetivo relevante es la **prevención de infraseguro o sobreseguro**. Un infraseguro puede dejar al propietario con una compensación insuficiente, mientras que el sobreseguro implica pagar primas más altas de lo necesario sin beneficio real adicional.
- También es fundamental en la **cobertura de responsabilidad civil**, donde se necesita una valoración precisa para calcular los posibles riesgos a los que está expuesto el inmueble y la correspondiente responsabilidad legal.
- En el **ámbito hipotecario**, la valoración se utiliza para la determinación de la suma asegurada, distinguiendo entre bienes en propiedad y en condominio, debido a la diferente estructura de propiedad y los riesgos asociados.

- Por último, también se requiere una valoración para cubrir situaciones de **lucro cesante y posible daño emergente**, protegiendo al asegurado contra pérdidas económicas derivadas de la imposibilidad de usar el inmueble por causa de un siniestro.

3.3. Tipos de bienes

No todos los bienes inmuebles son susceptibles de ser asegurados. Los bienes **inmuebles susceptibles de ser asegurados** son aquellos que presentan condiciones estables de valor y cuya estructura física o uso permite ofrecer una cobertura aseguradora. Estos incluyen, por ejemplo, edificios residenciales, comerciales e industriales.

Sin embargo, también existen **bienes inmuebles no susceptibles de ser asegurados**, como el suelo o aquellos edificios que se encuentran en estado ruinoso, bajo orden de demolición o ubicados en áreas con un alto riesgo de desastres naturales no asegurables. Este tipo de inmuebles no suelen calificar para una póliza de seguros debido a los riesgos excesivos que presentan, o porque el costo de asegurar supera el beneficio que puede ofrecer una cobertura en dichos casos.

En cada país, de acuerdo con su **legislación y/o mejores prácticas** en el ejercicio profesional, los valuadores deberán distinguir los bienes que pueden ser objeto de seguro y aquellos que no pueden ser asegurados. También se puede considerar lo que es asegurable con algunas condiciones. En todo caso, los valuadores deberían distinguir los bienes que pueden ser objeto de seguro y aquellos que no pueden ser asegurados. También se puede considerar lo que es asegurable con algunas condiciones.

Además de los edificios y terrenos, algunos **componentes adicionales** pueden ser susceptibles de cobertura bajo una póliza de seguro, como las infraestructuras o la maquinaria y el equipo, entre otros (incluso también intangibles, como, por ejemplo, la interrupción de negocios). Estos bienes tienen características específicas que los diferencian de los inmuebles tradicionales, pero son fundamentales en el desarrollo de actividades industriales, comerciales y de servicios. A continuación, se presentan las principales consideraciones para la inclusión de estos bienes en la cobertura de seguros:

- **Infraestructura**. Se refiere a todos los sistemas y estructuras que son esenciales para la operación del inmueble pero que no forman parte de su estructura física principal. Esto incluye redes de energía eléctrica, agua, gas, telecomunicaciones, carreteras internas, sistemas de drenaje y alcantarillado, entre otros. Estas infraestructuras pueden ser asegurables siempre y cuando cumplan con las normativas de construcción y seguridad correspondientes, y estén adecuadamente mantenidas.
- **Maquinaria y equipo**. Se refiere a los equipos mecánicos, eléctricos o tecnológicos que están instalados de forma permanente o semipermanente en el inmueble, y que son esenciales para su funcionamiento. Ejemplos incluyen sistemas de climatización, calderas, ascensores, generadores de energía, y equipos de producción en industrias manufactureras. La cobertura de estos bienes suele requerir una valoración separada de la estructura del edificio, dado que los riesgos asociados a la maquinaria pueden ser diferentes (por ejemplo, disturbios eléctricos, daños o fallas mecánicas y rotura, entre otras). También es importante tener en cuenta su depreciación por efectos de la edad, uso y conservación.
- **Contenido**. El contenido del inmueble puede incluir bienes muebles como mobiliario, equipos de oficina, inventario de productos, herramientas, y otros objetos móviles o de menor escala que no están fijados permanentemente a la estructura. El valor asegurado del contenido puede variar según la naturaleza del negocio o de la actividad que se desarrolle en el inmueble. Los informes de valuación a efectos de seguros deben diferenciar entre el continente (estructura física) y el contenido (bienes móviles), ya que ambos requieren coberturas distintas y pueden estar sujetos a diferentes factores de riesgo.

Es esencial que el valuador **determine correctamente el alcance** del seguro para la infraestructura, maquinaria y equipo, ya que estos activos suelen representar una parte significativa del valor total asegurado en inmuebles industriales y comerciales.

3.4. Riesgos

En ocasiones, **se complementa el informe** de valuación con información sobre riesgos catastróficos y no catastróficos tales como terremotos, incendios, inundaciones, desertización, aludes, huracanes, explosiones, accidentes aéreos, de tráfico rodado, remoción en masa, etc. (mapas de riesgo en cada país).

3.5. Actualización de las valoraciones a efectos de seguros:

Es común que las valoraciones de inmuebles a efectos de seguros requieran **actualizaciones periódicas** para asegurar que los valores reflejen adecuadamente la realidad del mercado y las condiciones del bien asegurado. Las recomendaciones generales de la UPAV establecen buenas prácticas para que los valuadores ajusten sus informes periódicamente, teniendo en cuenta la depreciación, mejoras realizadas, cambios en el mercado inmobiliario, y otras variables que puedan afectar el valor asegurado.

Además, la **normativa específica** de cada país suele regular la frecuencia y el método de actualización de las valoraciones, estableciendo pautas sobre cuándo y cómo realizar estas revisiones, para garantizar que los inmuebles estén correctamente asegurados y evitar sorpresas en caso de siniestro. Estas actualizaciones son esenciales para mantener la cobertura adecuada y proteger los intereses tanto del asegurado como del asegurador.

4. PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN ÉTICA EN LA VALUACIÓN A EFECTOS DE SEGUROS

Los valuadores que actúen en el marco de esta Norma deberán cumplir con los principios de actuación ética propugnados por la UPAV en su **Código Ético**:

1. **Profesionalidad**: sólo deben prestarse servicios para los cuales se cuente con la adecuada competencia y cualificación. Cuando las actividades a realizar rebasen los límites de la especialidad, debe solicitarse y documentarse la colaboración de terceros que sí cuenten con la competencia y la cualificación adecuadas.
2. **Confianza**: debe promoverse la reputación de la profesión valuatoria y reconocerse que una práctica y una conducta adecuadas resultan fundamentales para el mantenimiento de la confianza pública y de la sociedad en la profesión.
3. **Confidencialidad**: no debe divulgarse información confidencial o protegida sin la autorización previa oportuna, salvo en los supuestos en que el Derecho aplicable requiera lo contrario.
4. **Evitación de conflictos de interés**: deben establecerse todas y cada una de las medidas adecuadas para evitar conflictos de interés, en especial realizando las declaraciones correspondientes en su debido momento.
5. **Integridad**: debe actuarse siempre con honestidad e imparcialidad.
6. **Legalidad**: deben observarse los requisitos legales aplicables.
7. **Actualización**: debe buscarse la actualización regular de conocimientos sobre las normas aplicables.
8. **Responsabilidad profesional**: debe asumirse plena responsabilidad por las actividades realizadas, reconociendo y respetando los derechos e intereses de cualesquiera interesados, y prestando la debida atención a las consideraciones sociales y medioambientales en todo momento.
9. **Responsabilidad financiera**: debe actuarse de manera honrada, transparente y fiable en todas las actuaciones de carácter financiero.
10. **Transparencia**: debe actuarse de manera transparente y accesible, sin engañar ni tratar de confundir, y presentando la documentación correspondiente u otro material que resulte relevante en un lenguaje claro e inteligible.

5. PRINCIPIOS TÉCNICOS DE LA VALUACIÓN A EFECTOS DE SEGUROS

- **Conformidad**: una valuación debe realizarse cumpliendo adecuadamente el conjunto normativo aplicable, de una forma que sea trazable y auditable contra ese conjunto normativo.
- **Finalidad**: la finalidad de la valuación condiciona el método y las técnicas de valuación a seguir. Los criterios y métodos de valuación utilizados serán coherentes con la finalidad de la valuación.
- **Independencia**: en la valuación no deben existir conflictos de intereses o intereses contrapuestos presentes o futuros, de carácter permanente en el tiempo (no eterno), de forma que la opinión de valor no quede condicionada por tales conflictos.
- **Mayor y mejor uso**: el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o, si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.
- **Oferta y demanda**: el valor del bien depende de la relación entre la oferta y la demanda del mercado al que pertenece.
- **Probabilidad**: ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables, se elegirán aquellos que se estimen más probables.
- **Progresión y regresión**: un bien de inferiores atributos ubicado en un mercado con bienes mejores se ve influido positivamente en su valor (progresión), mientras que un bien de superiores atributos ubicado en un mercado con bienes peores se ve influido negativamente en su valor (regresión).
- **Proporcionalidad**: los informes de valuación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valuación, así como su singularidad en el mercado.
- **Prudencia**: ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables, se elegirá el que dé como resultado un valor más conservador.
- **Sostenibilidad**: los métodos de cálculo del valor del inmueble deben considerar, cuando corresponda, indicadores del efecto que tienen sobre éste los factores de carácter medioambiental y socioeconómico.
- **Temporalidad**: el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.
- **Trazabilidad (transparencia)**: el informe de valuación de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar los supuestos y la documentación utilizados.

6. TÉRMINOS DE CONTRATACIÓN

En la valuación de bienes inmuebles a efectos de seguros pueden existir **contratos marco** que recojan los aspectos más relevantes de los servicios de valuación, con notas de encargo para cada avalúo, o bien **términos de contratación específicos** para cada caso.

En línea con las Normas Internacionales de Valuación (IVS) y/o con las normas o estándares aplicables en las correspondientes jurisdicciones, los términos de contratación deberían incluir, al menos, los siguientes **contenidos mínimos**:

1. Identificación del **valuador**, incluyendo la posible intervención de uno o varios especialistas.
2. Identificación del **cliente y de otros potenciales usuarios e interesados**.
3. Determinación de la **finalidad y del uso previsto** de la valuación.
4. Identificación del **objeto** de la valuación.
5. Declaración sobre **conflictos de interés**.
6. Determinación de la(s) **base(s) de valor**.
7. Indicación de la **divisa** en la que se expresará el valor.
8. Mención de la **metodología** de valuación.
9. Establecimiento de la **fecha** (y hora, en su caso) de valor.
10. **Documentación** a aportar por el solicitante/cliente.
11. Determinación del **alcance** de la investigación.
12. Mención sobre la **naturaleza y fuentes** de la información a utilizar.
13. Establecimiento de **supuestos y supuestos especiales**.
14. Mención sobre **aspectos ESG relevantes** a considerar en la valuación.
15. Establecimiento de **restricciones** sobre uso, distribución y publicación.
16. Mención de las **normas o estándares** en los que se basa la valoración.
17. Tipo y descripción del **informe**.
18. **Plazos** de elaboración del trabajo.
19. **Honorarios**.
20. Mención de los procedimientos de **gestión de quejas**.

21. Limitación de la **responsabilidad** civil profesional.

22. Referencias a **membresía** en entidades miembros de UPAV y otros reconocimientos.

23. Mención de posibilidades de **supervisión**.

Ya sea que la actividad valuatoria profesional se realice a través de personas jurídicas o de personas naturales, es recomendable recoger los términos de contratación **de manera física o electrónica**.

7. DOCUMENTACIÓN

Dada la finalidad de las valuaciones objeto del presente documento, lo más relevante es obtener documentación que permita **determinar las características constructivas** del bien objeto del seguro; también resulta recomendable la obtención de la documentación que permita **identificarlo** adecuadamente, habitualmente mediante documentación registral; en algunas jurisdicciones, también es indicado obtener la documentación catastral, donde corresponda. En dicha investigación, el valuador obtendrá datos como los siguientes:

- Número de registro
- Propietario
- Área de terreno
- Colindantes
- Área de las mejoras declaradas
- Condominios
- Servidumbres
- Cargas y gravámenes.

Asimismo, conviene tener acceso a la **normativa urbanística** vigente que regule el uso del inmueble objeto de estudio y analizar su impacto o incidencia en el valor.
Igualmente, resulta necesaria la obtención de la **documentación gráfica** referente al bien inmueble que constituya el objeto del seguro. Dicha documentación, que puede provenir de diversas fuentes, incluye:

- Planos y croquis, urbanísticos, registrales y catastrales, cuando proceda
- Mapas de ubicación y emplazamiento
- Fotografías y videos.

Además, es necesaria la obtención de **datos de mercado** (fundamentalmente, costes y gastos de construcción) para la adecuada valuación del bien inmueble que constituya el objeto del seguro.

Según cada caso, también puede resultar necesaria **otra documentación**, como, por ejemplo:

- Pólizas de seguro.
- Contratos de obra.
- Contratos de arrendamiento.
- Licencias de actividad.

- Documento sobre distintos tipos de derechos.
- Listado descriptivo de maquinaria y equipos (tipo, modelo, fabricante, capacidad y año).
- Programas de mantenimiento, para el caso de las instalaciones y maquinaria.
- Capacidad productiva anual de la empresa o negocio.
- Información contable de la empresa.

El valuador debe guardar registro de la documentación utilizada durante el proceso de valuación, junto con sus correspondientes fuentes. Las **fuentes** de la investigación pueden clasificarse, por ejemplo, de la forma siguiente:

- Entrevistas
- Investigación registral (y catastral)
- Normas o legislaciones utilizadas
- Referencias electrónicas
- Fuentes diversas

Los datos y fuentes pueden clasificarse en distintos **niveles**, en función de su fiabilidad y relación directa con el bien objeto de estudio.

8. COMPROBACIONES

La finalidad de las valuaciones objeto del presente documento conlleva la necesidad de realizar una serie de **comprobaciones**, entre las que se encuentran:

1. **Identificación inequívoca** del bien, en correspondencia entre su realidad física y la documentación registral (y catastral, en su caso). Incluye, en especial, su ubicación exacta, mediante:

- Georreferenciación (latitud y longitud).
- Dirección política / administrativa.
- Dirección exacta, que consiste en la descripción del recorrido para llegar al inmueble (indicando distancias y puntos clave).

2. **Cumplimiento de la normativa urbanística**, cuando sea del caso, tanto por lo que se refiere a calificación y clasificación del suelo, como a las mejoras realizadas, en su caso, en correspondencia con las normas vigentes que afecten al inmueble en la fecha de su visita por parte del valuador.

3. Medición de **superficies** sobre plano o croquis, así como su correspondencia con las establecidas en la documentación registral (y catastral, en su caso).

4. Coherencia de **otras características constructivas** del bien con la descripción que conste en la documentación utilizada para realizar la valuación. Entre ellas:

- Detalle de la distribución interior, acabados, deterioros y entorno.
- Existencia de servidumbres visibles y, en su caso, de su estado de construcción o conservación aparente.

5. **Eficiencia energética**. La evaluación de dicha característica puede resultar muy distinta en función de la jurisdicción de que se trate.

6. Riesgos físicos, sean éstos antrópicos o naturales, cuando sea del caso.

7. En cuanto a los **datos de mercado**, debe comprobarse que sean:

- Verificables, de tal forma que un lector del informe pueda identificar la fuente.
- Distinguibles, en función de los niveles de información.
- Temporales, i.e. acordes a la actualidad del mercado (por ejemplo, datos pre-pandemia / pandemia / post-pandemia, deben analizarse por separado).
- Similares o asimilables, para evitar la manipulación a través de los ajustes.

8. **Datos de explotación**. En particular, estos datos resultan especialmente relevantes cuando se trata de determinar aspectos tales como el posible lucro cesante relacionado con la explotación de un inmueble.

9. BASES DE VALOR

Las **bases de valor más habituales** en la valuación a efectos de seguro son las siguientes:

- **Valor de reposición (a nuevo)**, entendido como la suma que se requiere para la construcción, reconstrucción en caso de bienes inmuebles y/o adquisición, construcción, instalación cuando se trate de mobiliario y/o equipo de igual clase, calidad, tamaño y/o características que los asegurados, sin considerar reducción alguna por depreciación física, pero incluyendo el costo de fletes, derechos aduanales y gastos de instalación, si los hubiera.
- **Valor actual o real o Valor de reposición neto**, que es el Valor de reposición al que se restan los correspondientes deméritos por efecto de edad y deterioro físico.

Obsérvese que el **valor de mercado**, base de valor más habitual en muchas finalidades valuatorias, es poco utilizado en los avalúos a efectos de seguros.

10. SUPUESTOS Y SUPUESTOS ESPECIALES, CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

10.1. Supuestos y supuestos especiales

Los supuestos están relacionados con hechos que son **consistentes**, o podrían ser consistentes, con aquellos existentes a la fecha de valuación, y pueden ser el resultado de una limitación en el alcance de las investigaciones o consultas realizadas por el valuador.

Por **ejemplo**, supuestos sobre el estado de redes eléctricas, hidráulicas o sanitarias, o de elementos estructurales cuyo estado no se puede apreciar en la inspección.

Cuando un hecho supuesto difiere de los existentes a la fecha de valuación, se le denomina supuesto especial. Puede proveerse una valuación sobre la base de **supuestos especiales**, también conocidos como **hipótesis especiales**, definidos debidamente, registrados en los términos de contratación.

Un **ejemplo** de *supuesto especial* que se aplica comúnmente en valuación a efectos de seguro consiste en el caso de que las normas urbanísticas aplicables al inmueble objeto de valoración determinen que, si tuviera que ser reconstruirlo, la edificabilidad se vería reducida significativamente; para ese caso, la valoración se podría realizar bajo la hipótesis especial de que esa reducción de edificabilidad no existiera.

10.2. Condicionantes y advertencias

En algunas jurisdicciones, las valuaciones a efectos de seguros pueden incluir aspectos relacionados con (pero no idénticos a) los supuestos y supuestos especiales. Son los conocidos como **condicionantes y/o advertencias**, denominados también **condiciones limitantes y contingentes**.

Se considera que el informe debe reflejar **condicionantes** cuando no se hayan podido realizar determinadas comprobaciones necesarias o no se haya dispuesto de determinados documentos requeridos para llevar a cabo la valuación. En general, los condicionantes son de aplicación cuando concurren circunstancias que implican dudas razonadas sobre la correcta identificación (física y/o registral) o respecto de las características del bien objeto de valuación que puedan afectar significativamente a la estimación de su valor.

Uno de los casos más paradigmáticos en los que se produce un supuesto de condicionante es la **imposibilidad de visita interior del inmueble**. En esos casos, resulta imposible la correcta identificación física del bien, así como la comprobación de la concordancia entre su realidad física y su descripción registral

y/o catastral. Por ello, cualquier valuación de un inmueble a efectos de seguro que se haya realizado sin visita de inspección interior deberá contener el correspondiente condicionante, con el sustento debido.

Cuando se produzca un condicionante, el valuador deberá elegir una de las siguientes **alternativas**:

a) Entregar el informe al cliente condicionando expresamente el valor y vigencia del informe.
b) Entregar el informe al cliente denegando la fijación de un valor.

Se considera que existe un supuesto de **advertencia** cuando se tiene duda sobre alguno de los datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos del bien objeto de valuación, siempre que esa duda no conlleve la aplicación de un condicionante. En general, procede advertir cuando las dudas existentes no conlleven un impacto significativo en la estimación del valor del bien.

Por **ejemplo**, procede advertir cuando el bien objeto de valuación no esté conforme con el planeamiento urbanístico vigente, pero ello no suponga un impacto significativo en la estimación del valor del bien. Un caso en que esto ocurre es la existencia de pequeñas habitaciones en el ático que sobrepasan la edificabilidad permitida en una vivienda unifamiliar; su existencia no hace dudar sobre la correcta identificación del bien ni impacta de forma significativa en el valor, pero debe advertirse de su presencia a efectos de transparencia en el informe.

Cuando se produzca una advertencia, el valuador deberá **expresar**, en su caso, su **efecto** sobre el valor.

11. METODOLOGÍA

11.1. Enfoques

Las IVS plantean **tres enfoques valuatorios**, cuya aplicación depende de la base de valor que se pretende determinar, así como de la información disponible, entre otros aspectos, cuyas definiciones se transcriben a continuación:

- **Enfoque de mercado (o de comparación)**, que provee una estimación de valor mediante la comparación del activo con activos idénticos o comparables (similares) para los cuales se dispone de información de precios.
- **Enfoque basado en el ingreso** (o enfoque de renta), que provee una estimación de valor convirtiendo un flujo futuro de tesorería a un solo valor presente. Según el enfoque basado en el ingreso, el valor de un activo se determina con referencia al valor de los ingresos, flujo de caja o ahorro de costes generados por el activo.
- **Enfoque del coste**, que provee un indicador de valor utilizando el principio económico de que un comprador no pagaría por un activo más que el coste que representaría obtener un activo de igual utilidad, ya sea mediante compra o construcción, a no ser que ello involucrara tiempo, inconvenientes, riesgo u otros factores. Este enfoque provee una estimación de valor calculando el coste de reposición o reproducción de un activo y haciendo deducciones por deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia.

Teniendo en cuenta que los avalúos para determinación de valores asegurables se orientan a la determinación de valor de reposición y valor actual, es claro que el enfoque basado en el ingreso normalmente no es de aplicación a los inmuebles (aunque sí lo sería, por ejemplo, cuando se deba estimar la suma asegurada para una cobertura de lucro cesante o pérdida de beneficios), que el enfoque **más habitual será el de coste**, y que el enfoque comparativo resulta aplicable siempre y cuando se comparen costos de construcción y no precios de oferta para ventas o datos de transacciones de compraventa.

11.2. Métodos para la obtención del valor de reposición

Para la estimación del **Valor de reposición** se puede recurrir fundamentalmente a los métodos que se enumeran a continuación.

Método comparativo de costos de construcción. Este método consiste en la estimación de costos de construcción de una edificación, tomando como referencia

costos de construcción de edificaciones similares, e involucrando los ajustes del caso, para tener en cuenta las diferencias entre la construcción de referencia y la construcción objeto del encargo valuatorio.

En algunos países, se cuenta con **publicaciones** que periódicamente reportan los costos de construcción unitarios para diversos prototipos, que pueden ser utilizados como insumo para el proceso valuatorio, siempre y cuando se utilicen con criterio, se entienda claramente la forma en que son determinados, y se tengan en cuenta las diferencias entre la construcción objeto de avalúo y la construcción prototipo utilizada para los costos publicados.

Método de actualización de costes históricos mediante índices. Consiste en determinar el costo de la construcción a partir de datos de referencia de costos de años anteriores, para lo cual es necesario tener en cuenta el efecto de la tendencia de precios en los costos de construcción.

En algunos países se publican **estadísticas** del comportamiento específico de costos de construcción y materiales de construcción, que pueden ser utilizados para la aplicación de este método. Índices (como el Índice de Precios al Consumidor) que registran el comportamiento de la inflación basados en una canasta de productos de consumo de las familias no son los más apropiados y, por tanto, en caso de que se utilicen, debe hacerse con prudencia.

En caso de incorporar **maquinaria y equipo** en la valoración, el coste de reposición a nuevo es el coste de adquisición de un bien con las mismas características, capacidades y prestaciones. Si se parte de un coste histórico, dicho valor puede ser actualizado mediante índices industriales.

Método de presupuestos de construcción. Consiste en determinar el valor de un bien a partir del análisis del costo de sus elementos constructivos, como materiales, mano de obra, utilización de equipos, componentes, entre otros.

En este método se estima **cuánto costaría desarrollar nuevamente la construcción**, considerando el costo actual de los materiales, la mano de obra y otros insumos necesarios. Se pueden utilizar presupuestos y análisis de precios unitarios, con un grado de detalle que dependerá del tipo de construcción objeto de avalúo, información disponible sobre las características constructivas y propósitos o usos pretendidos del encargo valuatorio.

Dependiendo del caso concreto, pueden resultar aplicables **otros métodos** para la determinación del coste de reposición.

11.3. Métodos para la obtención del Valor actual o Valor de reposición neto

Cuando el propósito del avalúo sea determinar el Valor actual, al Valor de reposición (a nuevo) determinado según alguno de los métodos planteados en la sección anterior se debe restar un **demérito** que permita reconocer la pérdida de valor del bien por efecto de variables o factores tales como: edad, vida útil, estado de conservación, mantenimiento recibido e intervenciones constructivas realizadas. Se trata de incorporar en el cálculo, la pérdida de valor asociada con el deterioro físico a causa de su edad o uso. De acuerdo con las IVS esta pérdida de valor se relaciona con:

- **Deterioro físico curable**, correspondiente al coste de reparar o remediar el deterioro.
- **Deterioro físico incurable**, que considera la edad del activo, la vida total esperada y vida remanente.

En el caso de incorporar **maquinaria y equipo** en la valoración, pueden usarse aquellos métodos que evalúen la influencia de la edad, uso, conservación y obsolescencia de los activos. No se admiten métodos contables en seguros.

12. INFORME

12.1. Contenidos del informe

Los **contenidos básicos** de un informe de valuación a efectos de seguro deben incluir, al menos, la siguiente información:

1. Solicitante y finalidad de la valuación.

2. Identificación y localización del bien objeto de valuación.

3. Comprobaciones y documentación.

4. Descripción y superficie de la edificación o edificaciones y de todas sus mejoras (y, en su caso de la maquinaria y el equipo, así como de sus respectivas mejoras).

5. Aspectos técnicos del valor, tales como:

    5.1. Base de valor.

    5.2. Fecha de efecto.

    5.3. Supuestos y supuestos especiales.

    5.4. Enfoques y métodos utilizados.

6. Análisis de costes.

7. Conclusiones de valor.

8. Fechas y firmas.

9. Documentación anexa al informe.

En algunos casos, **puede resultar de utilidad** incluir información complementaria relacionada con:

- Localidad y entorno.
- Descripción y superficie del terreno.
- Descripción urbanística.
- Régimen de protección, tenencia y ocupación.
- Riesgos físicos, ambientales y antropogénicos.

12.2. Archivo

El valuador debe guardar (en archivo físico o digital), además del propio informe los soportes a partir de los cuales determinó los valores de avalúo reportados, las memorias de cálculo y las correspondientes fuentes de información, de tal forma que cuando así se requiera, las fuentes puedan ser verificadas y los cálculos puedan ser replicados.

13. ENTRADA EN VIGENCIA Y REVISIÓN DE LA NORMA

Esta Norma entrará en vigencia el **13 de diciembre de 2024, Día del Valuador Panamericano**.

Este Norma se revisará periódicamente por los **órganos técnicos de la UPAV**.