

Propuesta

Régimen Normativo Aplicable a la Valuación de Inmuebles Hipotecarios

Propuesta de modificación y ampliación de la Comunicación A 2563, de pautas establecidas en el “Manual de Originación y Administración de Préstamos Inmobiliarios” (Anexo I, Com A 2563) y el “Manual de Tasaciones” (Anexo II, Com A 2563), del Banco Central de la República Argentina

Este documento fue terminado de corregir el 25 de Octubre de 2003 y aprobado por Comisión Directiva el día 30 de Octubre de 2003.



CETRA

Noviembre de 2003

Propuesta

Régimen Normativo Aplicable a la Valuación de Inmuebles Hipotecarios

Propuesta de modificación y ampliación de la Comunicación A 2563, de pautas establecidas en el “Manual de Originación y Administración de Préstamos Inmobiliarios” (Anexo I, Com A 2563) y el “Manual de Tasaciones” (Anexo II, Com A 2563), del Banco Central de la República Argentina

Documento elaborado por:

Juan Carlos Franceschini, Abogado, Master MDI

Coordinador:

Carlos Schnek

Colaboraron en la redacción:

Jorge Baimberg, Arquitecto

Hernán Javier Moretti, Lic. en Administración

José Rozados, Arquitecto

Oswaldo Siciliano, Ingeniero

Colaboraron en la corrección:

A. Barberis, Arquitecto

Inés Bodio, Arquitecta

Alfredo Favereau, Lic. Ciencias Económicas

Juan Carlos Franceschini, Abogado, Master MDI

Eugenia Perna, Arquitecta

Vanesa Piatti, Arquitecta

Pablo Rodríguez, Ingeniero

José Rozados, Arquitecto

Oswaldo Siciliano, Ingeniero



CETRA

Noviembre de 2003

INDICE

<u>Exposición de motivos</u>	<u>3</u>
<u>1. Objeto</u>	<u>5</u>
<u>2. Ambito de Aplicación</u>	<u>5</u>
<u>3. Inmuebles alcanzados</u>	<u>6</u>
<u>4. Vigencia</u>	<u>6</u>
<u>Sección 1: Principios Aplicables</u>	<u>7</u>
<u>Sección 2: Terminología</u>	<u>8</u>
<u>Sección 3: Verificaciones y documentación</u>	<u>14</u>
<u>Sección 4: Condicionantes y advertencias</u>	<u>16</u>
<u>Sección 5: Métodos de valuación</u>	<u>19</u>
<u>Sección 6: Elaboración de informes de tasación</u>	<u>26</u>
<u>Sección 7: Registro de Empresas Tasadoras de Inmuebles Hipotecarios</u>	<u>29</u>
<u>Anexo 1: Modificaciones y ampliaciones de la norma propuesta</u>	<u>30</u>

Régimen Normativo Aplicable a la Valuación de Inmuebles Hipotecarios

Exposición de Motivos

La Comunicación A 2563 que entrara en vigencia el 21 de Julio de 1997, estableció los requisitos mínimos de liquidez a cumplir por las instituciones crediticias, dispuso que con efecto para las financiaciones que se acuerden a personas físicas y cuando se trate de préstamos con garantía hipotecaria a constituir sobre una vivienda, las entidades financieras deberán observar para el desarrollo de la operatoria los lineamientos sobre Estandarización de Créditos Hipotecarios sobre la Vivienda, establecidos en el “Manual de Originación y Administración de Préstamos Inmobiliarios” (Anexo I, Com A 2563), el “Manual de Tasaciones” (Anexo II, Com A 2563) y las “Pautas Mínimas del Contrato de Crédito con Garantía Hipotecaria” (Anexo III, Com A 2563), preceptos normativos que cumplieron un rol importante en cuanto a la estandarización de las carteras hipotecarias mediante el establecimiento de normas metodológicas y formales a tener en cuenta en el proceso de originación y valuación de inmuebles de préstamos hipotecarios con destino a vivienda.

Si bien las normas mencionadas, en su momento fueron instituidas con el objeto que las carteras hipotecarias que se constituyan se adecuaran a estándares internacionales, originados y llevados a cabo bajo las pautas establecidas por el DB Program Manager S. A. (Deutsche Morgan Grenfell), para la constitución de fideicomisos financieros constituidos sobre préstamos hipotecarios, e indirectamente establecer las condiciones para la creación a futuro de un mercado secundario hipotecario. Normas que permitieron una mejor estandarización del proceso de originación de préstamos inmobiliarios y aseguró cierta uniformidad de criterios por parte de las empresas y profesionales involucrados en el proceso de tasación de inmuebles.

Asimismo, las Instituciones Financieras que participaron activamente del mercado hipotecario establecieron pautas internas referidas el proceso de valuación de inmuebles de modo de adecuar dichas normas a los diferentes productos hipotecarios que ofrecían al público. Con el correr el tiempo el mercado comenzó a ser muy activo y se observó una alta competencia entre las diferentes instituciones que participaron del mercado hipotecario, con la consiguiente aparición de diversos productos hipotecarios que admitían como garantía del mutuo, inclusive inmuebles distintos de vivienda.

Considerando el contexto en el que desenvuelve el mercado hipotecario actual hace necesario revisar y actualizar las normas referentes a la metodología de valuación de inmuebles aplicables por las entidades financieras y las empresas que brindan el servicio de valuación de inmuebles. Ello conduce a la necesidad de establecer una norma que incluya los aspectos metodológicos y formales del proceso de valuación de inmuebles aplicables a diferentes tipos de propiedades y no se circunscriba exclusivamente a los inmuebles de vivienda.

Al mismo tiempo, las normas mencionadas fueron diseñadas siguiendo los estándares internacionales donde normalmente éstos mercados inmobiliarios se desempeñan en forma más estables respecto del funcionamiento del mercado local, derivando en

situaciones no contempladas en la norma en vigencia, que llevaron a su aplicación parcial en algunos casos.

Los motivos que han considerado aconsejable la actualización de las normas se resumen en los siguientes:

- a) La Comunicación A 2563 de Requisitos Mínimos de Liquidez a seguir por las instituciones financieras estableció, entre otros aspectos, que el incumplimiento de las normas de estandarización hipotecaria fijadas, darán lugar a la consideración de los préstamos como “sin garantía preferida”, a los fines de la exigencia de capital mínimo, fraccionamiento del riesgo crediticio y provisiones por riesgo de incobrabilidad. Por lo que al circunscribir el cumplimiento de las normas de estandarización hipotecaria únicamente cuando se trate de préstamos con garantía hipotecaria a constituir sobre una vivienda, conduce a interpretar a aquellos préstamos hipotecarios constituidos sobre un inmueble distinto de vivienda como “sin garantía preferida”. Entendiendo que en la calificación de garantía deberían estar incluidos los préstamos hipotecarios sobre todo el universo de destino de inmuebles y no exclusivamente el de vivienda.
- b) En función que normalmente los préstamos hipotecarios se otorgan con plazos superiores a un año, y los precios de mercado de los inmuebles tienen oscilaciones en el tiempo, dependiendo del tipo de propiedad y el momento del ciclo de la actividad económica, afectando el valor de la cartera hipotecaria, se hace necesario establecer un plazo de caducidad de los informes de tasación; por lo que la revisión de la valuación del inmueble que garantiza el mutuo hipotecario, realizada en períodos razonables de tiempo, permitirá contar con un valor actualizado de la cartera hipotecaria que integra.
- c) La experiencia alcanzada hasta el momento desde la aplicación de las normas sobre Estandarización de Créditos Hipotecarios para la Vivienda, tanto por los organismos encargados de la supervisión, las Instituciones Financieras y las Empresas Tasadoras o sociedades que brindan el servicio de valuación de inmuebles, se constituye en una buena base para establecer mejoras de carácter técnico y formal, al proceso de valuación de inmuebles con destino de un préstamo hipotecario.
- d) Resulta indispensable efectuar una definición terminológica de algunos aspectos relacionados con la valuación de inmuebles con destino de un crédito hipotecario. El Manual de Tasaciones (Anexo II, Com A 2563), expresa el concepto de “valor mercado”, el que es necesario revisar a la luz de las características propias del funcionamiento de nuestro mercado inmobiliario, ya se trate de establecer el valor de tasación aplicable a la originación de un crédito hipotecario, para la negociación de un crédito en mora, o bien, para un remate judicial. Asimismo, algunos desarrollos en el ámbito europeo tienden a diferenciar el concepto entre *valor de mercado* (el valor en un momento del tiempo) y el *valor hipotecario* (el valor sostenible en el tiempo), incorporando a éste último como base para la obtención del valor de tasación de bienes inmuebles para las finalidades hipotecarias, haciendo explícitas algunas prácticas destinadas a respetar el principio de prudencia.

- e) La necesidad de establecer un régimen normativo aplicable a la valuación de inmuebles de todo tipo con destino de un préstamo hipotecario, al que ha de ajustarse el cálculo del valor de tasación de inmuebles, como así también la elaboración de informes en el que se formalice; y
- f) Resulta necesario definir los requisitos administrativos que deben cumplir las empresas que brindan el servicio de tasación de inmuebles, mediante la creación de un registro habilitante para el ejercicio de dicha función.

En tal sentido, la presente disposición pretende adecuar e integrar las normas dictadas hasta el presente, agrupándolas en un solo complejo normativo con el objeto de establecer la validez, potenciar la calidad técnica y formal de las valuaciones de inmuebles, y de proteger más y mejor los intereses de terceros en su condición de inversores o acreedores hipotecarios.

1. Objeto

La presente norma tiene por objeto establecer la regulación del régimen normativo aplicable al cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles, como así también la elaboración de los informes en el que se formalice la tasación, siempre que la valuación se realice para los fines que se detallan en el siguiente ámbito de aplicación.

2. Ambito de Aplicación

La presente norma será aplicable cuando se deba otorgar un valor de tasación para alguna de las finalidades que se describen a continuación:

- a) Garantías que se constituyan sobre créditos hipotecarios, cédulas hipotecarias o préstamos hipotecarios otorgados por instituciones financieras supervisadas por el Banco Central de la República Argentina.
- b) Financiaciones que se otorguen y cuyos préstamos hipotecarios formen o vayan a formar parte de carteras hipotecarias administradas por instituciones financieras.
- c) Valuación de las inversiones efectuadas en inmuebles por parte de las Administradoras de Fondos de Jubilaciones y Pensiones, cuando los inmuebles se incorporen o estén incorporados al patrimonio de fideicomisos financieros.
- d) Financiaciones hipotecarias sobre las cuales se emitan o se vayan a emitir títulos de deuda o títulos representativo de deuda, de acuerdo a las previsiones de la Ley 24.441.
- e) La valuación de carteras hipotecarias originadas por instituciones financieras, que se encuentren en proceso de securitización y titularización de activos.

- f) Revisión y/o actualización de valores de inmuebles sobre créditos hipotecarios o préstamos hipotecarios otorgados por instituciones financieras y de carteras hipotecarias securitizadas.
- g) Bienes inmuebles otorgados en dación en pago a entidades financieras en cancelación de deudas.

3. Inmuebles alcanzados

Con efecto para las financiaciones que se acuerden a personas físicas y jurídicas cuando se trate de préstamos con garantía hipotecaria a constituir sobre un inmueble de todo tipo, las entidades financieras deberán observar para el desarrollo de la operatoria los lineamientos previstos en esta normativa.

4. Vigencia

Continuarán manteniendo vigencia las normas establecidas en el Manual de Tasaciones Anexo II a la Comunicación "A" 2563, en la medida que no se contrapongan con las disposiciones establecidas en esta norma.

Sección 1: Principios Aplicables

1.1. Las entidades financieras y las sociedades o empresas que brindan el servicio de valuación de inmuebles ajustarán su accionar para cuando se deba otorgar un valor de tasación para alguna de las finalidades establecidas en el ámbito de aplicación, de acuerdo a los principios que se detallan a continuación:

- a) **Prudencia:** Se entiende por tal aquella situación donde exista la posibilidad de elegir entre varios escenarios o posibilidades igualmente probables se elegirá aquel que de cómo resultado un menor valor de tasación.
- b) **Sustitución:** El valor de una propiedad es equivalente al de otros inmuebles de similares características y atributos sustitutivos de aquel.
- c) **Más alto y mejor uso:** Se entiende que una propiedad alcanza su valor más alto cuando se otorga el uso más redituable permitido por el ordenamiento municipal y físico en el que se encuentra catalogado el inmueble. Donde, el valor de un inmueble susceptible de ser destinado a diferentes usos resultará ser el que ofrezca él más alto valor y mejor uso posible dentro de las posibilidades legales y físicas.
- d) **Probabilidad:** Consiste en que cuando existan varios escenarios o situaciones posibles se optará por aquel que resulte razonablemente más probable.
- e) **Anticipación:** Indica que el valor de un inmueble que cuente con una explotación económica resultará de las expectativas de renta que más probablemente produzca en el futuro.
- f) **Temporalidad:** Según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.
- g) **Objetividad:** La opinión del valor de un inmueble surgirá libre de cualquier condicionamiento, técnico, económico o interés alguno que pudieran tener las partes involucradas en la tasación.
- h) **Transparencia:** según el cual el informe de tasación deberá contener la información necesaria y exacta para su fácil interpretación, y aquella que detalle en la forma más precisa la situación física y legal que caracteriza al inmueble.

Sección 2: Terminología

Actualización de una tasación

Consiste en la revisión del valor otorgado al inmueble en una tasación anterior, por parte de una empresa tasadora, una vez transcurrido el plazo de vigencia de la tasación, o en la que se modifiquen cualquiera de las situaciones físicas y/o jurídicas en la que se basó.

Antigüedad

Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble y la fecha de tasación.

Antigüedad corregida

Es el número de años transcurridos entre la fecha de reciclado o rehabilitación de un inmueble y la fecha de tasación.

Comparables

Son inmuebles que se encuentran en oferta o de operaciones de ventas realizadas, similares en sus atributos al bien a tasar, que son tenidas en cuenta para realizar la homogeneización de precios.

Costo de reposición (CR)

Consiste en el costo de reponer la superficie construida del inmueble, puede ser bruto o neto.

Costo de reposición bruto (CRB)

Consiste en el costo que significa reponer la superficie construida del inmueble a nuevo a la fecha de la valuación, utilizando la tecnología y materiales de construcción actuales.

Costo de reposición neto (CRN)

Consiste en el costo resultante de deducir del CRB la depreciación física y funcional del inmueble, considerado a la fecha de la valuación.

Depreciación física (DF)

Es la pérdida de valor que experimenta el CRB de un bien inmueble, en función de su antigüedad, estado de conservación, mantenimiento y durabilidad de los materiales utilizados en su construcción.

Depreciación funcional (DF)

Es la pérdida de valor que experimenta el CRB de un bien inmueble, como consecuencia de la falta de adaptabilidad para la función y uso que fue construido, provocados por el paso del tiempo o la existencia de fenómenos sociales y culturales que hacen que el bien pierda el atributo de funcional.

Edificio

Consiste en cualquier tipo de construcción, de carácter sólida y perdurable, que permite el desarrollo de cualquier actividad, tales como vivienda y/o cualquier explotación económica.

Edificio terminado

Es toda obra nueva de construcción que cuenta con el permiso de construcción y el final de obra otorgado por los organismos municipales competentes.

Edificio en construcción

Es toda obra nueva de construcción iniciada pero aún no terminada, que cuenta con el permiso de construcción y se realiza sobre la base de un proyecto que cuente con la autorización de los organismos competentes.

Empresa tasadora

Sociedad de tasación que se encuentra homologada e inscrita en el Registro de Empresas Tasadoras de Inmuebles Hipotecarios del BCRA.

Entorno

Es el espacio geográfico que comparte características homogéneas, en términos físicos, urbanísticos y arquitectónicos, en el cual se ubica el inmueble objeto de valuación.

Fecha de tasación

Es la fecha en que el Tasador estableció el valor de tasación.

Homogeinización de precios

Proceso por medio del cual se analizan los atributos de inmuebles que se tasa, con inmuebles comparables, con el objeto de deducir por comparación, entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o de renta para el inmueble objeto de tasación.

Inmueble ligado a una actividad económica

Es todo edificio o parte de él, que está o puede estar ligado a la explotación de una actividad económica, entre los que se pueden citar:

- a) Edificios, plantas o instalaciones industriales, de carácter manufacturera y/o de servicios.
- b) Inmuebles de tipo comercial donde en él se realice una explotación comercial de cualquier índole.
- c) Inmuebles destinados a la industria hotelera en sus diversas formas.
- d) Inmuebles rurales.
- e) Hospitales, sanatorios y otras instalaciones de carácter sanitario.
- f) Edificios destinados a centros de enseñanza y capacitación.
- g) Residencias estudiantiles y de la tercera edad.
- h) Centros de equipamiento comunitario.
- i) Inmuebles destinados a instalaciones recreativas y culturales.

Plazo de vigencia del informe de tasación

Plazo durante el cual tendrá vigencia la tasación realizada sobre un inmueble.

Primera vivienda

Es aquella que por sus características y ubicación está destinada a residencia habitual de un grupo familiar.

Segunda vivienda

Es aquella que por sus características y ubicación está destinada a residencia temporal o de fin de semana.

Superficie cubierta habitable o utilizable

Se define como el área habitable o utilizable construida entre las paredes exteriores de la propiedad y que es utilizada específicamente para el uso que se destina el bien. Para el caso de inmuebles destinados a vivienda esta definición engloba espacios habitables tales como living, cocina, dormitorios, dependencias de servicio, pasillos, placares/vestidores, baños y lavadero; y para el caso de inmuebles distintos de vivienda engloba espacios de oficinas, anexos, local comercial, sala de máquinas y/o cualquier otro espacio utilizado para el fin que se destina el inmueble. Dentro de este concepto se incluyen aquellas áreas que, también cerradas totalmente, se destinan a usos secundarios o de apoyo de las áreas cubiertas habitables o utilizables (ej: estacionamiento cubierto, depósitos en viviendas, etc.)

Cuando el inmueble a tasar se trate de una vivienda se hará referencia a la *superficie cubierta habitable*, en cambio cuando se trate de un inmueble de otro tipo distinto de vivienda, se hará referencia a la *superficie cubierta utilizable*.

Superficie Semicubierta

Es definida como las áreas de un inmueble que tienen, por lo menos, un lado abierto y sus características permiten a los ocupantes del inmueble utilizarlas como una prolongación, o no, de la superficie cubierta habitable o utilizable.

Superficie Descubierta

Es toda superficie que no cuenta con cubierta o techo.

Tasación de originación

Consiste en la tasación de un inmueble con destino al otorgamiento de un crédito hipotecario.

Tasación de auditoría

Consiste en la tasación de un inmueble que forma parte de una cartera hipotecaria, con fines distintos a los de originación hipotecaria.

Tasador

Profesional que cuenta con título habilitante y la aptitud necesaria para realizar la tasación de un bien inmueble.

Terreno urbano

Terreno que se encuentra localizado dentro del ejido urbano de una determinada ciudad o localidad y que cuenta con la aptitud para el emplazamiento edilicio, de carácter residencial, comercial o industrial.

Terreno suburbano

Terreno que se encuentra localizado fuera del ejido urbano de una determinada ciudad o localidad y que cuenta con la aptitud para el emplazamiento edilicio, de carácter residencial, comercial o industrial.

Terreno rural

Terreno que se encuentra localizado fuera del ejido urbano de una determinada ciudad o localidad y que cuenta con zonificación rural.

Valor Asegurable

A los efectos de determinar el valor asegurable de un bien inmueble se tendrá en cuenta el Costo de Reposición Bruto (CRB).

Valor de mercado (VM)

Es el precio más probable que obtendría un inmueble en el mercado competitivo y abierto en todas las condiciones necesarias para una venta justa, que es aquella en la que el comprador y el vendedor actúan con prudencia, en forma consciente y suponiendo que el precio no sea afectado por estímulos indebidos. Implícita en esta definición se encuentra la realización de una venta en una fecha especificada y la transmisión del título por parte del vendedor al comprador en condiciones por las que:

- a) El comprador y el vendedor, estén típicamente motivados.
- b) Ambas partes estén bien informadas o bien asesoradas, y cada una actúa según lo que considera su mejor interés; sin apremios o presiones de ningún tipo que obliguen a la concreción de la operación.
- c) Se disponga de un tiempo razonable para su oferta en el mercado inmobiliario; entendiéndose por tal al período necesario para que a través de los medios habituales de comercialización se atraiga la atención de un número adecuado de potenciales compradores.
- d) El pago se efectúe al contado o mediante acuerdos financieros comparables con él; y,
- e) El precio represente la contraprestación normal por el bien vendido no afectado por financiación especial, o por una relación física, funcional o económica de una propiedad con algún otro inmueble o propietario con un interés especial distinto al general de mercado o por concesiones de venta otorgadas, vinculadas con la venta que no sean los costos que normalmente pagan los vendedores como resultado de los usos y costumbres del mercado.

Valor de realización inmediata (VRI)

Es el valor más probable que obtendría un inmueble mediante su venta en un plazo abreviado, inferior al medio de comercialización normal de mercado para el tipo de inmueble.

Debido a que, de acuerdo a las condiciones particulares de cada momento de mercado, el plazo de comercialización normal puede variar, el tasador deberá especificar el valor y el tiempo de realización abreviado más probable de manera de obtener la concreción de la operación en ese período establecido. El valor de realización inmediata sólo contemplará el acotamiento de plazo y el impacto económico en el precio a obtener por dicha circunstancia.

Valor de subasta o de liquidación forzada (VS)

Es el valor estimado a obtener por el inmueble mediante su venta en subasta pública a la fecha de la emisión del informe de tasación. Dicho valor deberá contemplar las particulares condiciones de venta forzada como así también las características propias inherentes a la compraventa inmobiliaria en proceso de remate público.

Valor residual (VR)

Es el valor que se le asigna a un bien inmueble al final de su vida útil o en algún momento de ella.

Valuación intermedia de obra (VIO)

Es cualquiera de las valuaciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la etapa de construcción o reciclado de un elemento o edificio, en los que se refleje el avance de obra y el porcentaje de la obra ejecutada hasta un determinado momento, y cualquier otra circunstancia de la construcción que pudiera afectar el valor de tasación. Su emisión no significa la actualización de los valores contenidos en la valuación inicial.

Vida útil (VU)

Es el plazo por el cual el inmueble estará en condiciones de ser utilizado para el fin al cual se destina, calculado desde la fecha de su construcción o última rehabilitación.

Vida Residual (VR)

Es el plazo de la vida útil de un inmueble, calculado desde la fecha de la tasación en adelante.

Superficie cubierta habitable o utilizable

Para calcular el valor de un edificio o un elemento de un edificio se utilizará siempre la superficie comprobada por el tasador, de acuerdo a la documentación aportada verificando la correspondencia con la realidad física del inmueble. Además se deberán tener en cuenta las especificaciones siguientes:

- a) Cuando no sea posible comprobar la superficie de un edificio o un elemento del edificio se utilizará la superficie que conste en los registros municipales o provinciales, plano de subdivisión y/o plano de construcción aprobado.
- b) Cuando la superficie comprobada sea superior a la superficie registral, o cuando se trata de una construcción de obra nueva que carezca del certificado de final de

Propuesta Régimen NAVIH

obra correspondiente, su adopción requerirá que se verifique que dicha construcción se ajusta a las normas urbanísticas.

- c) Sólo se podrá estimar la superficie cuando por el tipo de tasación a realizar el tasador se vea impedido de ingresar y visualizar el inmueble desde su interior, y además, no cuente con la posibilidad de acceder a la documentación detallada en el punto a) anterior.

Sección 3: Verificaciones y documentación

3.1 Verificaciones mínimas

3.1.1 A los fines de determinar el valor de tasación el tasador deberá observar la situación real del inmueble mediante su verificación in situ, realizando las comprobaciones necesarias de modo de identificar inequívocamente el inmueble objeto de la valuación, apoyándose en la documentación que se detalla en 3.2 Documentación necesaria.

Entre las verificaciones que se describen en el apartado anterior, podemos detallar entre otras:

- a) La identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular de todos los espacios componentes del inmueble, verificando la correspondencia entre la documentación proporcionada para efectuar la tasación y lo observado. Comprobando el estado de construcción y mantenimiento del inmueble.
- b) El estado de ocupación del inmueble y el uso o explotación al que está destinado.
- c) La existencia de cualquier otra situación que pudiera afectar el valor actual o futuro, del inmueble.

3.1.2 La identificación física del inmueble se concretará a partir de la localización e inspección ocular por parte del tasador quien deberá proceder a la constatación de toda la documentación recibida y confrontarla con lo observado en el lugar, debiendo informar la existencia de cualquier diferencia que pudiera surgir entre ambas (domicilio exacto, existencia de chapas catastrales, superficies, ubicación e identificación interna de la unidad, etc.). La emisión del informe de tasación se interpretará como la certificación del tasador, en el sentido de haber inspeccionado inequívocamente el inmueble a hipotecar.

3.2 Documentación necesaria

3.2.1 Para confeccionar el informe de tasación el tasador deberá contar con toda la información necesaria para la correcta identificación del inmueble, teniendo en cuenta el tipo de bien a tasar, la finalidad de la tasación y el método de valuación utilizado. La documentación mínima e indispensable que el tasador deberá tener a su disposición según el tipo de inmueble se detalla a continuación:

- a) Inmuebles en lote propio

- Título de propiedad y/o escritura de hipoteca
- Plano municipal aprobado (opcional)
- Cédula catastral, estados parcelarios y/o plancheta catastral (opcional)
- Planos/croquis de proyecto (opcional)
- Boletas de impuesto municipales/rentas (opcional)

b) Inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal

Título de propiedad y/o escritura de hipoteca
Plano de mensura y división de Propiedad Horizontal (condición primera venta)
Reglamento de copropiedad (opcional vivienda, exigible en inmuebles de oficinas y/o locales comerciales)
Espensas (opcional)
Boletas de impuesto municipales/rentas (opcional)

c) Edificios en construcción/a construir

Plano Municipal aprobado
Planos de obra (opcional)
Planilla de locales
Cómputo de materiales
Presupuesto de obra
Memoria descriptiva
Plan de trabajo

d) Terrenos

Título de propiedad
Plano de mensura (opcional)
Plancheta catastral (opcional)

3.3 Expresión de valores

3.3.1 Los valores de los bienes inmuebles se reflejarán en el Informe de Tasación, que será confeccionado de acuerdo al modelo establecido en el Manual de Tasaciones, Anexo II a la Comunicación "A" 2563.

3.3.2 El valor de tasación será expresado en la moneda de curso legal (Pesos), pudiendo establecer la referencia a otra u otras monedas mediante la determinación del tipo de cambio correspondiente a la fecha de la tasación.

Sección 4: Condicionantes y advertencias

4.1 Valor de tasación

El valor de tasación deberá ser expresado, sin estar sujeto a ningún condicionante, salvo lo dispuesto en 4.5 Subsanción y Levantamiento del condicionante.

4.2 Condicionantes

4.2.1 Se considerará que existe un condicionante para realizar la tasación cuando ocurran algunas de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando no fuera posible efectuar las verificaciones mínimas establecidas en el punto 3.1 Verificaciones mínimas.

A excepción de tasaciones de auditoría y de actualización de valor, cuando por las circunstancias del caso se haya identificado el inmueble pero no fuera posible realizar la inspección ocular de su interior. En éste último caso se establecerá una advertencia sobre el valor de tasación.

- b) Cuando no se haya contado con la documentación necesaria determinada en el punto 3.2 Documentación necesaria, de acuerdo al tipo de inmueble a tasar.
- c) Cuando exista una duda razonable sobre la correcta identificación del inmueble, tanto desde el punto de vista físico como registral.
- d) Cuando se observen discrepancias entre la documentación aportada y la identificación física y registral del inmueble a tasar.

4.3 Advertencias generales

4.3.1 Se considerará que existe un supuesto de advertencia cuando se tenga duda sobre algunos de los datos utilizados para el cálculo del valor de tasación, y en algunas de las situaciones siguientes:

- a) Cuando existan discrepancias mínimas entre la realidad física y la documentación necesaria proporcionada, que no induzcan a dudar sobre la identificación del inmueble y que no influyan de manera significativa en los valores técnicos calculados.
- b) Cuando ocurran las circunstancias detalladas en el apartado 4.2.1 a), segundo párrafo.
- c) Cuando el inmueble que se valúa no esté construido de acuerdo a las normas urbanísticas municipales vigentes.

- d) Cuando se valúen inmuebles sujetos a permisos de construcción o condiciones administrativas, que de no cumplirse puedan provocar modificaciones en el valor de tasación.
- e) Cuando se hayan utilizado métodos de valuación diferentes a los establecidos por la presente norma.

4.4 Advertencias específicas

4.4.1 Cuando ocurran circunstancias que no sean consideradas como advertencias generales, la empresa tasadora deberá advertir en forma expresa y fundamentada de la posibilidad que el valor de tasación pueda tener en el futuro una disminución del valor asignado al inmueble. Entre las circunstancias que pueden considerarse como advertencias específicas, se detallan las siguientes:

- a) Cuando por el tipo de inmueble a tasar y las circunstancias del mercado, no se identifiquen propiedades comparables en el área donde se sitúa éste.
- b) Cuando los datos de las propiedades comparables utilizadas para la aproximación del valor cuenten con una antigüedad superior a los seis meses.
- c) Cuando la empresa tasadora estime razonablemente de la probabilidad que el valor de tasación otorgado al inmueble, experimente en el futuro una reducción significativa de dicho valor, luego de transcurrido un año de la fecha de tasación.
- d) Cualquier otra circunstancia objetiva que a juicio de la empresa tasadora pueda provocar en el futuro una reducción significativa de dicho valor, en el plazo establecido por el apartado c) anterior.

4.5 Subsanación y levantamiento del condicionante

4.5.1 No obstante lo determinado en el apartado 4.1, los informes de tasación que contengan condicionantes podrán utilizarse siempre cuando se haya levantado el condicionante, conforme a lo previsto en el apartado siguiente.

4.5.2. La empresa tasadora podrá levantar el condicionante de un informe de tasación cuando haya desaparecido él supuesto que le diera origen. El levantamiento del condicionante deberá ser manifestado de manera expresa por la empresa tasadora que dio origen al mismo.

4.6 Actuaciones de la empresa tasadora

4.6.1 Cuando se produzca la existencia de un condicionante, la empresa tasadora podrá:

- a) Entregar el informe al cliente detallando el condicionante del valor de tasación.
- b) Entregar el informe al cliente denegando el otorgamiento de un valor de tasación.

4.6.2 Asimismo, deberá rehusarse de proporcionar el informe de tasación cuando ocurra la circunstancia detalla en el apartado 4.2.1 c), y no fuera posible identificar en forma física y registral al inmueble objeto de tasación.

4.6.3 Cuando se produzca una advertencia la empresa tasadora deberá expresar el efecto que ésta puede producir en la valuación otorgada.

Sección 5: Métodos de valuación

Los métodos de valuación de inmuebles aplicables a los efectos de ésta norma para algunas de las finalidades establecidas en el ámbito de aplicación, son los siguientes:

- a) Comparación
- b) Costo de reposición
- c) Capitalización de ingresos

Dichos métodos permiten determinar el valor de mercado.

5.1 Aplicación

Los métodos de valuación establecidos en el apartado anterior serán utilizados a juicio del tasador privilegiando el método de comparación, pudiendo utilizar los otros como complementarios o sustitutivo de éste, cuando no resultare aplicable el primero. Asimismo, el tasador en su aplicación se ajustará, en cuanto a los requisitos y procedimientos, a las disposiciones siguientes:

5.2 Método de Comparación

5.2.1 Definición

Se basa en el *criterio de mercado*, según el cual ningún comprador bien informado pagará por un bien inmueble, más de lo que el nivel de mercado determina para el mismo. El procedimiento se basa en analizar antecedentes de mercado (ventas, ofertas, etc., de aquí en más “propiedades comparables”) de inmuebles que puedan compararse con el bien a tasar.

5.2.2 Aplicabilidad

5.2.2.1 El método de comparación será aplicable a la valuación de todo tipo de inmuebles siempre cuando se cumplan los requisitos que se detallan en el artículo siguiente.

5.2.2.2 Mediante este método se determinan dos valores técnicos que se denominará “*valor por comparación*”, que permite determinar el valor de mercado de determinado bien, y el “*valor de realización inmediata*”.

5.2.3 Requisitos para la utilización

5.2.3.1 Para la utilización del método de comparación a efectos de ésta norma será necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos:

- a) Disponer como mínimo de los datos correspondientes a tres propiedades identificadas como comparables, que se traten de ofertas u operaciones reales concretadas, situados en el área de mercado del inmueble a tasar.

- b) Que exista un mercado representativo de los inmuebles considerados como propiedades comparables.
- c) Que sean similares en sus atributos y permitan una adecuada y razonable homogenización de valores.
- d) Disponer de información adecuada sobre el comportamiento histórico de las variables, determinantes del precio de los inmuebles, y el conocimiento de la coyuntura actual sobre el comportamiento de los precios de mercado.

5.2.4 Procedimiento para el cálculo

5.2.4.1 Para calcular el valor por comparación se tendrán en cuenta las siguientes reglas generales:

- a) Se establecerán las cualidades y atributos del inmueble tasado que influyan en su valor.
- b) Se seleccionarán en el área de mercado del inmueble tasado las propiedades que cumplan con los requisitos de similitud, tratándose de ofertas actuales u operaciones reales concretadas, obteniéndose los precios actuales de compraventa al contado.
- c) Las propiedades comparables deben guardar similitud respecto del bien tasado, en tanto que las diferencias deben ser medibles fácilmente.
- d) Se realizará la homogeneización de propiedades comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate. Considerando los atributos característicos del tipo de inmueble a tasar.
- e) Se asignará el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados y deduciendo del valor las limitaciones o restricciones al dominio que recaigan sobre el bien (si fueran informados).
- f) El tasador deberá comparar valores unitarios (\$/m²) y globales, sin embargo la superficie considerada para la comparación es distinta según el tipo de inmueble. Exponemos los siguientes casos:
 - 1) Terrenos urbanos: superficie descubierta total.
 - 2) Terrenos rurales: se considerará la superficie total.
 - 3) Edificios de vivienda: superficie cubierta habitable.
 - 4) Edificios de oficinas: superficie cubierta utilizable.
 - 5) Edificios y/o plantas industriales: superficie cubierta utilizable.

- 6) Inmuebles comerciales: superficie cubierta utilizable.
- g) En el caso de que se trate de un inmueble mixto, donde confluyan dos tipologías de propiedades, se procederá a identificar propiedades comparables similares para cada tipología detectada, debiendo aplicar el método en forma independiente para cada tipología involucrada, obteniendo distintos valores unitarios que se aplicarán a distintas superficies. El valor global del inmueble será proporcional a la suma de los productos entre superficies y valores unitarios. Ponderando la superficie dominante sobre la otra, atendiendo su contribución al valor global del inmueble.
- h) Para el caso que las propiedades comparables se traten de ofertas actuales de mercado cuando el tasador realice el proceso de homogeneización deberá corregir dicho valor considerando la *“tasa de regateo medio del mercado”*, la que dependerá del momento del mercado y del tipo de inmueble a tasar. En cambio, cuando las propiedades comparables se traten de operaciones reales efectuadas, no deberá realizar corrección alguna del valor resultante en el proceso de homogeneización.

5.3 Método de Costo de Reposición

5.3.1 Definición

Consiste en la determinación del costo de construcción de los materiales y/o elementos que conforman la construcción de un edificio o partes de él. Denominándose Costo de Reposición, que puede ser Bruto o Neto.

5.3.2 Aplicabilidad

El método de Costo de Reposición será aplicable a la valuación de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en etapa de construcción y/o rehabilitación.

5.3.3 Procedimiento para el cálculo Costo de Reposición Bruto (a nuevo)

5.3.3.1 Para calcular el Costo de Reposición Bruto se tendrán en cuenta las siguientes inversiones:

- a) El valor del terreno donde se encuentra el edificio o el edificio en construcción.
- b) El costo de la construcción y de las obras a realizar en él.
- c) Los gastos generales necesarios para realizar la construcción.

5.3.3.2 Para determinar el valor del terreno se utilizará el método por comparación.

5.3.3.3 Para el cálculo del costo de la construcción se considerará el costo medio para una tipología constructiva similar a la del inmueble a tasar. Dicho costo podrá

determinarse por medio de publicaciones efectuadas por cámaras del sector, medios periodísticos técnicos calificados, o la opinión de un profesional calificado.

5.3.3.4 Se considerará costo de la construcción por contrato, la suma de los costos de ejecución material de la obra, los gastos generales de obra, el beneficio del constructor y en el caso de tratarse del desarrollo de un edificio el beneficio del emprendedor. En aquellos edificios o construcciones de carácter histórico se tendrá en cuenta adicionalmente los elementos que le confieren dicho carácter.

5.3.3.5 Los gastos generales necesarios para la realización de la construcción serán aquellos habituales, tales como, tasas, impuestos, derechos de construcción y aranceles. Se considerarán también los costos indirectos, tales como, honorarios de profesionales y/o costo de dirección de obra, y estudios necesarios.

5.3.3.6 En la determinación del Costo de Reposición Bruto de los inmuebles en construcción o rehabilitación, se considerará como tal la obra realizada hasta la fecha de la valuación, sin considerar los acopios que pudieran existir.

5.3.4 Procedimiento para el cálculo Costo de Reposición Neto

5.3.4.1 Para calcular el Costo de Reposición Neto se restarán al Costo de Reposición Bruto el valor de la depreciación física y funcional del edificio o de la construcción.

5.3.4.2 La depreciación física del inmueble se calculará mediante alguna de las siguientes metodologías:

- a) La depreciación lineal de la construcción, la que resultará de multiplicar el Costo de Reposición Bruto, sin considerar el valor del terreno, por el coeficiente resultante de la división entre la antigüedad asignada al inmueble y su vida útil. Esta última será estimada por el tasador, según el tipo de inmueble a tasar, la que no deberá superar los 70 años.
- b) Sumando los costos y gastos necesarios para transformar el edificio actual en uno nuevo de similares características constructivas.

5.3.4.3 La depreciación funcional se calculará considerando los costos y gastos necesarios para adaptar la construcción al uso que se destina el inmueble o actualizar su diseño.

5.4 Método de Capitalización de Ingresos

5.4.1 Definición

Este método parte del principio de que un inmueble vale en función del ingreso o la renta que es capaz de producir en el tiempo.

5.4.2 Aplicabilidad

Este método de valuación será aplicable a toda clase de inmueble que sea capaz de producir ingreso o renta.

5.4.3 Requisitos para la utilización

5.4.3.1 Para la utilización del método de Capitalización de Ingresos es necesario que se cumplan por lo menos algunas de las siguientes condiciones:

- a) La existencia de un mercado de alquileres representativo de las propiedades comparables que cuenten con renta. Para éste caso se utilizará el método de comparación, mediante la homogeinización de un valor de renta resultante.
- b) Que el inmueble a tasar esté produciendo ingresos o potencialmente pueda producir ingresos por rentas, y que además, existan suficientes datos comparables o información del mercado adecuada sobre los ingresos por renta que produce un inmueble similar.

5.4.4 Procedimiento para el cálculo

Para determinar valor por Capitalización de Ingresos será necesario realizar las siguientes operaciones:

- a) Estimar el Flujo de Fondos de renta y/o ingresos.
- b) Estimar el Valor Residual.
- c) Determinar la Tasa de Capitalización.
- d) Aplicar la fórmula de cálculo.

5.4.5. Flujo de Fondos

A los efectos de determinar el flujo de fondos los flujos de caja pueden ser de carácter inmobiliario. Estos serán aquellos ingresos que tengan o puedan tener origen exclusivamente en el inmueble objeto de tasación.

En el desarrollo del flujo de fondos no se tendrá en cuenta el efecto inflacionista.

5.4.6 Flujos de caja inmobiliarios

Los flujos de caja del inmueble objeto de valuación se estimarán, a lo largo de su vida útil, teniendo en cuenta todos los factores que pueden afectar su cuantía y realización efectiva, entre los siguientes:

- a) Los ingresos que normalmente se obtengan en inmuebles comparables.
- b) Considerar los períodos de vacancia que razonablemente se puedan producir.
- c) La morosidad actual o previsible de los cobros.
- d) Cuando el inmueble a tasar se encuentre arrendado al momento de la tasación, y el flujo de caja sea superior al de otros inmuebles comparables, se sustituirán por éstos en la medida que la diferencia sea atribuible a la presencia de elementos especulativos.
- e) Se descontarán los gastos administrativos de la renta que se produzcan y calcularán los ingresos netos por rentas estimados o los establecidos contractualmente, antes de impuestos.
- f) El período durante el cual se efectúe el flujo de caja no deberá superar los diez años, o bien, aplicar el criterio de perpetuidad.

5.4.7 Valor Residual

5.4.7.1 Cuando se trate de establecer el valor de tasación de un inmueble que cuente con flujo de caja inmobiliarios, el valor residual (VR) resultará de:

- a) Determinar, el valor del terreno al final de la vida útil del inmueble, este valor se calculará a la fecha de la tasación por medio de los métodos establecidos en la presente norma.
- b) En la determinación del valor se considerarán todos los aspectos de mercado, la localización y/o cualquier circunstancia que pueda acrecentar o disminuir dicho valor en el futuro.

5.4.8 Determinación de la Tasa de Capitalización

5.4.8.1 Para establecer la tasa de capitalización aplicable el tasador deberá determinar la *tasa de capitalización media* del mercado del tipo de inmueble a tasar, trátase de un *flujo de caja inmobiliario*. Para determinar la *tasa de capitalización media* del mercado el tasador deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) Elaborar el *Promedio Simple* de la tasa de rentabilidad de inmuebles similares al tasado, determinado por medio de datos comparables del mercado, o bien, utilizando una tasa financiera de referencia del mercado. Las propiedades comparables utilizadas para obtener dicho promedio deberán contar con una antigüedad inferior a los tres meses contados desde la fecha de la tasación.
- b) Cuando se trate de un *flujo de caja inmobiliario* la tasa de rentabilidad de cada propiedad comparable será la resultante de calcular los ingresos brutos

anuales antes de impuestos, multiplicado por 100 sobre el precio de mercado del bien comparable.

5.4.9 Fórmula de cálculo

5.4.9.1 El valor por capitalización del valor del inmueble objeto de valuación será el Valor Actual Neto (VAN) o Valor Presente Neto (VPN) de los flujos de caja y del Valor Residual (VR) esperados para la tasa de capitalización elegida.

5.4.9.2 El VAN o VPN a que se refiere el aparatado anterior se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula matemática:

$$\text{VAN ó VPN} = \sum \frac{F_t}{(1 + i)^n} + \frac{\text{VR}}{(1 + i)^n}$$

En donde:

F_t : Ingresos o rentas de cada período

VR: Valor Residual

i : Tasa de Capitalización utilizada

n : Número de períodos de análisis desde la tasación hasta el período de ingresos o rentas estimadas.

5.4.9.3 Los períodos transcurridos (tiempo = n), y la tasa de capitalización a utilizar, se expresarán en las unidades correspondientes a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

Sección 6: Elaboración de informes de tasación

6.1 Reglas generales

6.1.1. Las entidades de créditos que cuentan con servicios propios de tasación y las empresas tasadoras homologadas deberán elaborar los informes de tasación de acuerdo a las siguientes reglas generales:

- a) Indicar, en forma explícita si la tasación se ha realizado o no de acuerdo a la presente norma de procedimiento.
- b) Estar, redactados en forma veraz y transparente.
- c) Cuando se trate de tasaciones de inmuebles de viviendas se tendrán en cuenta las formalidades establecidas en el Manual de Tasaciones (Anexo II a la Comunicación "A" 2563), con las modificaciones o agregados que se establecen en la presente norma.
- d) Cuando se trate de inmuebles distintos de viviendas, se tendrá como base la formalidad establecida en el apartado anterior, con las modificaciones que fuera menester realizar, de acuerdo a la tipología de inmueble a tasar y a los métodos utilizados para efectuar la valuación.
- e) El informe de actualización de una tasación se realizará con las mismas formalidades exigidas para cualquier otra tasación, además deberá contener la identificación y la fecha de la tasación anterior, la cual actualiza.

6.2 Tipos de Tasaciones

Las tasaciones a realizar de acuerdo a las disposiciones de la presente norma podrán ser las siguientes:

- a) Tasación de Originación
- b) Tasación de Auditoría
- c) Actualización de tasación

6.2.1 Tasación de originación

Consistirá en la tasación cuyo objeto es valorar el inmueble que se constituirá como garantía de un mutuo hipotecario, la que deberá contener entre otras formalidades, la definición de los siguientes valores:

- a) Valor de Mercado (VM)
- b) Valor de Realización Inmediata (VRI)

6.2.2 Tasación de auditoría

Consistirá en la tasación cuyo objeto será revisar una tasación de originación realizada, determinar un valor para la defensa de un crédito, efectuar certificaciones parciales de obra, etc., que deberá contener entre otras formalidades, la definición de los siguientes valores:

- a) Valor de Mercado (VM)
- b) Valor de Realización Inmediata (VRI)
- c) Valor de subasta o de liquidación forzada (VS)

6.2.3 Actualización de tasación

Consistirá en la tasación realizada con el objeto de actualizar el valor, trátase de una tasación de originación o de auditoría, la que deberá contener las mismas formalidades y definición de valores, igual que su tasación antecedente.

6.3 Emisión y caducidad de las tasaciones

6.3.1 La fecha de emisión de un informe de tasación no podrá ser superior a los dos meses contados desde la fecha de última inspección ocular del inmueble.

6.3.2 A los efectos de ésta norma la fecha de emisión del informe de tasación será considerando como la fecha de la tasación.

6.3.3 Los informes de tasación caducarán, indefectiblemente, al año contado desde la fecha de su emisión.

6.4 Informe de tasación

El informe de tasación será confeccionado de acuerdo a lo establecido en el Manual de Tasaciones Anexo II a la Comunicación "A" 2563, con las modificaciones introducidas por esta norma, siempre que el inmueble a tasar se trate de una vivienda.

Cuando el inmueble a tasar sea de otro tipo, se tendrá como guía lo establecido por la norma mencionada anteriormente, realizando las adaptaciones formales del caso, dependiendo del tipo de inmueble y de los métodos de valuación a utilizar.

6.5 Conservación de las tasaciones

6.5.1 Los servicios de tasaciones de las instituciones financieras y las empresas tasadoras que efectúan tasaciones de inmuebles a los efectos de esta norma, deberán conservar en sus archivos, por el plazo de 5 años los informes de tasación.

6.5.2 También conservarán toda la información adicional que fue utilizada para realizar la tasación. La conservación de la información podrá realizarse en papel o en cualquier medio electrónico o magnético que asegure en el futuro una adecuada accesibilidad a la consulta.



Sección 7: Registro de Empresas Tasadoras de Inmuebles Hipotecarios

El BCRA dispondrá la apertura de un Registro de Empresas Tasadoras, el que se constituirá con base a los requisitos que oportunamente éste determine, para lo cual proponemos la constitución de una comisión asesora, constituida por CETRA (Cámara de Empresas Tasadoras de la República Argentina) y demás entidades vinculadas al sector, las que a su vez podrían avanzar en la actualización periódica de las normas.

Anexo 1: Modificaciones y ampliaciones de la norma propuesta

Item propuesto Apartado/Sección	Norma modificada y/o ampliada	Contenido de la modificación y/o ampliación
Apartado 3. Inmuebles alcanzados	Manual de Originación y Administración de Préstamos Inmobiliarios. Introducción y Objetivos, Pág. 1 (Anexo 1 Com. "A" 2563)	Se amplía su aplicación a préstamos otorgados a personas jurídicas y sobre un inmueble de todo tipo (no solo sobre personas físicas y viviendas)
Apartado 4. Vigencia	Anexo II Com. "A" 2563 (Manual de Tasaciones)	Continúan manteniendo vigencia, en la medida que no se contrapongan con las disposiciones propuestas
Sección 1: Principios Aplicables	Anexo II Com. "A" 2563 (Manual de Tasaciones)	Agrega principios a tener en cuenta en la valuación de inmuebles
Sección 2: Terminología	Anexo II Com. "A" 2563 (Manual de Tasaciones)	Agrega definiciones de términos a tener en cuenta en la valuación de inmuebles
Sección 3. Verificaciones y documentación	Anexo II Com. "A" 2563 (Manual de Tasaciones)	Agrega las verificaciones mínimas que debe realizar el tasador y la documentación necesaria con la que deberá contar
Sección: 3.3 Expresión de valores (3.3.2)	Anexo II Com. "A" 2563 (Manual de Tasaciones)	Agrega la expresión de valores en moneda de curso legal
Sección: 4. Condicionantes y Advertencias	Anexo II Com. "A" 2563 (Manual de Tasaciones)	Agrega que el valor de tasación deberá ser expresado sin estar sujeto a ningún condicionante y establece el procedimiento a seguir en los casos cuando ocurra un condicionante o una advertencia.
Sección: 5. Métodos de valuación	Anexo II Com. "A" 2563 (Manual de Tasaciones)	Agrega como métodos de valuación de inmuebles, el de costo de reposición y capitalización de ingresos. En cada uno de ellos se determina su aplicabilidad, los requisitos para la utilización y el procedimiento para el cálculo

Item propuesto Apartado/Sección	Norma modificada y/o ampliada	Contenido de la modificación y/o ampliación
Sección: 6: Elaboración de informes de tasación	Anexo II Com. "A" 2563 (Manual de Tasaciones)	Se amplían las reglas para la elaboración de informes de tasación
Sección: 6.2 Tipos de tasaciones	Anexo II Com. "A" 2563 (Manual de Tasaciones)	Agrega el tipo de tasaciones a realizar: a) tasación de originación; b) tasación de auditoría; y c) actualización de tasación
Sección: 6.3: Emisión y caducidad de las tasaciones	Anexo II Com. "A" 2563 (Manual de Tasaciones)	Agrega que el informe de tasación no podrá ser superior a los dos meses contados desde la fecha de última inspección ocular del inmueble, y los informes de tasación, caducarán a los seis meses contados desde la fecha de su emisión.
Sección: 6.6 Conservación de las tasaciones	Anexo II Com. "A" 2563 (Manual de Tasaciones)	Agrega que los servicios de tasaciones y las empresas tasadoras que efectúen tasaciones de inmuebles a los efectos de ésta norma, deberán conservar los informes de tasación, por un plazo de 5 años
Sección: 7 Registro de Empresas Tasadoras de Inmuebles Hipotecarios	Anexo II Com. "A" 2563 (Manual de Tasaciones)	Agrega que el BCRA dispondrá la apertura de un Registro de Empresas Tasadoras, el que se constituirá con base a los requisitos que oportunamente éste determine

-----<<<<----->>>>-----

Este documento fue terminado de corregir el 25 de Octubre de 2003 y aprobado por Comisión Directiva el día 30 de Octubre de 2003.