

Introducción

La tasación es un componente clave en el proceso de otorgamiento de préstamos hipotecarios.

La finalidad de la presente sección es suministrar a las entidades financieras (los “originantes”) que participan en el mercado de otorgamiento de préstamos hipotecarios sobre propiedades residenciales (los “préstamos hipotecarios”) y a las empresas o personas que se dediquen a la tasación de dichas propiedades (los “tasadores”) los criterios, pautas y elementos necesarios para realizar el proceso de tasación (la “tasación”).

El rol del tasador implica mucho más que el simple ofrecimiento de un valor estimado del precio de mercado de la propiedad al originante.

El tasador suministra importantes datos sobre la propiedad y el mercado que influyen significativamente en la calidad de los préstamos hipotecarios.

Será responsabilidad de los originantes supervisar y controlar tal tarea.

El originante deberá arbitrar los medios para realizar una correcta supervisión, control y auditoría de los informes de tasación que son encomendados verificando la certeza, calidad y validez de la información vertida en los mismos y detectando errores, omisiones o inconsistencias. Deberá contarse con el aval en cada informe de tasación de un supervisor técnico responsable de dicha tarea.

2.2 Pautas y criterios a ser utilizados en la tasación.

2.2.1. Pauta general.

La tasación deberá ser realizada mediante la determinación del valor de mercado de la propiedad tasada, la que surgirá de la utilización del método de propiedades comparables, tal como se describe en detalle más adelante.

2.2.2. Requisitos que deben reunir los tasadores.

Será responsabilidad de los originantes utilizar tasadores que reúnan los siguientes requisitos:

- Que estén inscriptos en los registros que las cámaras de la actividad hayan habilitado o habiliten a tal fin.
- Que cuenten con un título profesional o matrícula profesional vinculada a la (arquitecto, ingeniero, agrimensor, corredor o martillero público) o con experiencia comprobable en la realización de tasaciones para entidades financieras no inferior a 5 años.

- Que no cuenten con antecedentes penales o comerciales negativos.
- Que no tengan interés económico o de otro tipo en el resultado de la tasación (por ejemplo, no podrá tasar una propiedad un tasador que al mismo tiempo interviene como corredor en la operación inmobiliaria de la propiedad en cuestión).

En el caso de prestación de servicio a través de empresas tasadoras las mismas deberán reunir los siguientes requisitos:

- Que estén inscriptas en los registros que las cámaras de la actividad hayan habilitado o habiliten a tal fin.
- Estar constituidas como sociedades comerciales cumpliendo todas las exigencias que impone la ley 19.550.
- Que cuenten con al menos un responsable técnico con título profesional o matrícula profesional vinculada a la actividad (arquitecto, ingeniero, agrimensor, corredor o martillero público) y con experiencia comprobable en la realización de tasaciones para entidades financieras no inferior a 5 años.
- Que sus integrantes, representantes y responsables no cuenten con antecedentes penales o comerciales negativos.
- Estatutariamente no debe contar con facultades para la participación directa o indirecta en la intermediación inmobiliaria.

2.2.2.2 Requisitos que deben reunir los supervisores.

Será responsabilidad de los originantes utilizar supervisores que reúnan los siguientes requisitos:

- Que estén inscriptos en los registros que las cámaras de la actividad hayan habilitado o habiliten a tal fin.
- Que cuenten con un título profesional o matrícula profesional vinculada a la actividad (arquitecto, ingeniero o agrimensor, corredor o martillero público) y con experiencia comprobable en la realización de tasaciones para entidades financieras no inferior a 5 años.
- Que no cuenten con antecedentes penales o comerciales negativos.
- Que no participe en forma directa o indirecta en la intermediación inmobiliaria y no tener vinculación familiar, comercial o de otra naturaleza con los tasadores que prestan servicios al originante.

En caso de que la prestación de servicio la realice el originante con tasadores propios

o de planta, la supervisión deberá estar necesariamente tercerizada para asegurar la transparencia del proceso.

Si el originante realiza las tasaciones a través de peritos tasadores independientes, podrá contar con un plantel de supervisores internos para la realización de la tarea de auditoría.

En caso de que se realice la prestación de servicios a través de empresas, las mismas no podrán estar vinculadas comercialmente, ni ser dependientes del originante. Las mismas deberán acreditar ante BCRA su nómina de peritos tasadores y supervisores, dando cuenta de las posibles altas y bajas de su nómina.

El BCRA podrá exigir a los originantes la presentación anual de la nómina de tasadores y supervisores, informando las altas y bajas que se produzcan durante el ejercicio. El BCRA podrá recurrir a un organismo oficial u ONG o entidad SFL para administrar dicho Registro.