

A LAS ENTIDADES FINANCIERAS

Ref.: Circular OPRAC 1 - 407. LISOL 1 - 158.
Préstamos con garantía hipotecaria sobre
vivienda

Nos dirigimos a Uds. para informarles que esta Institución adopto la siguiente resolución:

- "1. Disponer que, con efecto para las financiaciones que se acuerden a personas físicas a partir del 1.1.98 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 previstos en el Manual de Originación y Administración y en el Manual de Tasación que figuran en los Anexos I y II a la presente comunicación, respectivamente, en tanto que el Contrato de Crédito con Garantías Hipotecarias deberá contemplar - como mínimo - el texto contenido en el Anexo III.
2. Establecer que los incumplimientos a lo dispuesto en el punto precedente 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.
3. Derogar, con efecto a partir del 21.7.97, el punto 3.1.6. de la Sección 3., la Sección 9. y el punto 10.2. de la Sección 10. del texto ordenado difundido por la Comunicación "A" 2422.

Sin perjuicio de ello, se admitirá hasta el 31.10.97 el computo de la integración con ese concepto en la medida que se trate de préstamos otorgados conforme al citado punto 3.1.6. hasta el 18.7.97."

Les señalamos que la elaboración de los citados manuales - que brindan un marco global para la estandarización de la información- se ha logrado a partir del consenso entre las asociaciones que nuclean a los intermediarios financieros, entidades especializadas en la materia y esta Institución.

En ese sentido, les expresamos que las inquietudes y dudas que se pueden presentar por aspectos que no se encuentren específicamente detallados o previstos en dichos manuales deberán ser dilucidadas por las propias entidades financieras, a base de su experiencia en la actividad crediticia, sin perjuicio de los controles que, con posterioridad, realice la Superintendencia de Entidades Financieras y Cambiarias.

Les aclaramos que la derogación del punto 3.1.6. de la Sección 3. de las normas sobre requisitos mínimos de liquidez, dispuesta por el punto 3. de la resolución precedente, no afecta la integración con el concepto a que se refiere el punto 3.1.7. de dicha sección.

En anexo se acompañan las hojas que corresponde reemplazar en el texto ordenado de las normas sobre requisitos mínimos de liquidez, teniendo en cuenta la resolución precedente y la difundida mediante la Comunicación "A" 2490.

Saludamos a Uds. muy atentamente.

BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

Juan Carlos Isi
Subgerente de Normas
para Entidades Financieras

Alfredo A. Besio
Gerente de Normas para
Entidades Financieras

ANEXOS

B.C.R.A.	TEXTO ORDENADO DE LAS NORMAS SOBRE REQUISITOS MINIMOS DE LIQUIDEZ	Anexo a la Com. "A" 2563
----------	----------------------------------------------------------------------	-----------------------------

- Indice -

- Sección 1. Conceptos comprendidos.
- Sección 2. Computo.
- Sección 3. Integración.
- Sección 4. Requisitos mínimos.
- Sección 5. Incumplimientos.
- Sección 6. Responsables y sanciones.
- Sección 7. Registración contable.
- Sección 8. Modelo de notificación del contrato de opción de venta.
- Sección 9. Derogada - Comunicación "A" 2563-.
- Sección 10. Otras disposiciones.

Versión: 3a	Comunicación "A" 2563	Vigencia: 21.7.97	Página 1
-------------	-----------------------	-------------------	----------

B.C.R.A.	REQUISITOS MINIMOS DE LIQUIDEZ
	Sección: 3. Integración

- La entidad no mantenga contratos de operaciones de derivados financieros respecto de títulos valores del país, cuyo cumplimiento pueda significar la neutralización de aquellas operaciones.

La entidad deberá abstenerse de formalizar otras operaciones con el banco lanzador de la opción cuyos resultados, según los convenios marco que sean aplicables, puedan estar sujetos a la eventual obligación de compensar créditos con deudas. Consecuentemente, no existen impedimentos para que la entidad local sea simultáneamente vendedora de una opción de compra respecto de los títulos involucrados en la opción de venta, configurando una operación "collar".

Asimismo, se admitirá el computo de esta integración, desde el día en que se realice la concertación de la operación, siempre que la documentación respaldatoria de la opción de venta - notificación de la opción y contrato- sea depositada en el banco custodio dentro de las 72 horas hábiles siguientes.

3.1.6. Derogado - Comunicación "A" 2563-

No obstante, hasta el 31.10.97 se admitirá la integración con el concepto a que se refería este punto en su primera versión, según la Comunicación "A" 2422 (T.O.), siempre que se trate de contratos formalizados hasta el 18.7.97.

3.1.7. préstamos con garantía hipotecaria formalizados entre el 15.10.95 y el 18.7.97, según los términos del contrato modelo adoptado por las entidades financieras a que se refería la derogada Sección 9. de la Comunicación "A" 2422 (T.O.), originados y llevados a cabo bajo las pautas establecidas por el Banco Hipotecario Nacional o DB Program Manager S.A. (Deutsche Morgan Grenfell), y los certificados de Participación y títulos representativos de deuda emitidos por los fiduciarios, respecto de fideico-

B.C.R.A.	REQUISITOS MINIMOS DE LIQUIDEZ
	Sección: 3. Integración

misos referidos a los citados préstamos hipotecarios, siempre y cuando la entidad local sea titular del derecho de ejercer una opción de venta de la cartera o de los valores que pueda ejercerse en cualquier momento dentro de los siguientes 60 días, observando todos los demás recaudos contenidos en el punto 3.1.5.

- 3.1.8. Títulos valores - obligaciones y acciones- emitidos por empresas constituidas en países integrantes de la Organización de Cooperación y Desarrollo Económicos (OCDE). Se requerirá que las empresas emisoras mantengan en vigencia obligaciones que cuenten con al menos una calificación "A" otorgada por alguna de las agencias internacionales evaluadoras de riesgo según la nomina contenida en el punto 2.2, Sección 2., Comunicación "A" 2521 (T.O.).

Deberá tratarse de títulos de alta liquidez, con cotización diaria por importes significativos en bolsas o mercados de valores que operen en plazas de países integrantes de la mencionada organización (OCDE).

El valor de la tenencia de cada título no podrá superar el equivalente al 5% del importe diario transado en esas bolsas, medido según el promedio de los movimientos de los últimos doce meses que haya registrado cada especie.

El cómputo se efectuara teniendo en cuenta el valor que surja para cada día del mes en función de la cotización diaria de los valores.

Se admitirá el computo de esta integración siempre que los títulos se mantengan en custodia en el Deutsche Bank, Nueva York.

- 3.1.9. Cuotas partes de fondos de inversión cuyos activos estén constituidos - indistintamente- por los títulos valores a que se refieren los puntos 3.1.3, 3.1.8. y 3.1.11.

B.C.R.A.	REQUISITOS MINIMOS DE LIQUIDEZ
	Sección: 3. Integración

3.2. La integración en los conceptos admitidos solo resultara computable hasta los siguientes límites máximos, medidos respecto del requisito mínimo de cada periodo:

Concepto	Máximo computable -en %-
a) Puntos 3.1.1. y 3.1.4. (en conjunto)	100
b) Puntos 3.1.2., 3.1.3., 3.1.5. y 3.1.7. a 3.1.11. (en conjunto)	70
c) Punto 3.1.5. (dentro del margen precedente)	10
d) Punto 3.1.7. (dentro del margen del 70%)	5
e) Puntos 3.1.9. y 3.1.11. (dentro del margen del 70%)	30

Hasta el 31.10.97, el concepto a que se refiere el segundo párrafo del punto 3.1.6., podrá ser computado sin limitación alguna.

3.3. Modelo de consentimiento para la disposición de activos por parte del Banco Central, a ser prestado por las entidades financieras o los administradores de fondos de inversión a efectos de comprobar el grado de liquidez de las tenencias

de
(indicar lugar y fecha)

Sres.
Banco Central de la República Argentina
Gerencia de Administración de Reservas
S. / D.

Ref.: Requisitos mínimos de liqui-

B.C.R.A.	REQUISITOS MINIMOS DE LIQUIDEZ
	Sección: 4. Requisitos mínimos

Deberán integrarse los requisitos que surjan de aplicar las siguientes tasas:

Concepto	Tasas en %
- en cuenta corriente de cheques común y de pago diferido, en pesos y en dólares estadounidenses	19
- en caja de ahorros en pesos y en moneda extranjera	19
- usuras pupilares, cuentas especiales para círculos cerrados y "Fondo de desempleo para los trabajadores de la industria de la construcción"	19
- otros depósitos y obligaciones a la vista, inclusive con bancos y corresponsales del exterior - excepto obligaciones de comercio exterior -, saldos inmovilizados en pesos, en moneda extranjera y en títulos valores y saldos sin utilizar de adelantos en cuenta corriente formalizados	19
- depósitos a plazo fijo en pesos, en moneda extranjera y de títulos valores, obligaciones por "aceptaciones", pases pasivos de títulos valores y de moneda extranjera, cauciones y pases bursátiles de títulos valores, otras obligaciones a plazo en pesos y en moneda extranjera y obligaciones a plazo con bancos y corresponsales del exterior - excepto obligaciones de comercio exterior -, obligaciones negociables e inversiones a	

B.C.R.A.	REQUISITOS MINIMOS DE LIQUIDEZ
	Sección: 4. Requisitos mínimos

plazo constante, con opción de cancelación anticipada o de renovación por plazo determinado y con retribución variable:

- hasta 59 días	19
- de 60 a 89 días	19
- de 90 a 179 días	14
- de 180 a 365 días	9
- mas de 365 días	0

B.C.R.A.	REQUISITOS MINIMOS DE LIQUIDEZ
	Sección: 10. Otras disposiciones

En las operaciones de préstamos inmobiliarios a que se refieren los manuales anexos a la Comunicación "A" 2563, se utilizara la base de 360 días como divisor fijo a los fines de la aplicación de la tasa de interés anual pactada.

En el caso de que en dichos préstamos se pacte el sistema de amortización francés, para el calculo de la cuota periódica se empleara la siguiente fórmula:

$$c = (D * i * (1 + i)^{** n}) / (((1 + i)^{** n}) - 1))$$

donde:

c : cuota periódica.

D : saldo adeudado (por capital) al fin del periodo de que se trate.

i : tasa de interés periódica. Se obtiene de la siguiente expresión:

$$i = r / (m * 100)$$

donde

r : tasa de interés nominal anual, en tanto por ciento.

m : cantidad de periodos de pago pactada en un año (12 si se trata de cuotas mensuales, 4 si se trata de cuotas trimestrales, 2 si se trata de cuotas semestrales, etc.).

n : cantidad de cuotas que restan abonar incluida la que se calcula.

La cuota periódica incluye los intereses del periodo calculados sobre el saldo adeudado de acuerdo con la tasa pactada y una porción de amortización del capital que se obtiene de restar los intereses al importe de la cuota.

Introducción y Objetivos

El presente Manual establece un conjunto de pautas, prácticas y procedimientos que las entidades financieras deben seguir en la originación y administración de préstamos con garantía hipotecaria sobre propiedades para vivienda.

Quedan comprendidos aquellos préstamos otorgados a personas físicas que se encuentren garantizados con hipoteca en primer grado sobre inmuebles destinados a vivienda permanente o no, ubicados en el territorio nacional. A los fines del presente, aquellos préstamos que cumplan con las características detalladas serán denominados “Préstamos Inmobiliarios”.

El presente Manual está organizado en cuatro secciones:

- I. Características y Lineamientos para el Otorgamiento de los Préstamos Inmobiliarios.
- II. Originación de los Préstamos Inmobiliarios
- III. Procedimientos de Administración.
- IV. Sistemas de Información.

La Sección I desarrolla los conceptos generales que hacen al otorgamiento de los Préstamos Inmobiliarios, tales como características de los Solicitantes, destino de los fondos y modalidades de los Préstamos. En la Sección II se detallan los distintos pasos y procedimientos para la originación, desde la solicitud de Préstamo hasta el otorgamiento del mismo. La Sección III trata los aspectos relacionados con la administración de los Préstamos, es decir, una vez que los mismos hayan sido originados e instrumentados. Finalmente, la Sección IV especifica los requerimientos de información y estadísticas que las entidades deben llevar con relación a la cartera.

Los manuales de Originación y Administración y de Tasación deberán estar a disposición de los Solicitantes en las entidades.

Requisitos del Deudor, Codeudores y Garantes

La siguiente enumeración de requisitos es aplicable al Deudor, Codeudor(es) y Garante(s) de un Préstamo Inmobiliario, a quienes en su conjunto se denominan "Solicitantes".

Se entiende por deudor al tomador del crédito. En el caso de existir más de un deudor, todos en su conjunto se denominarán codeudores. Los codeudores deberán asumir su obligación solidariamente, constituyéndose además en dadores de hipoteca si el bien a hipotecar es de su propiedad. Dadores de hipoteca pueden ser también otros copropietarios del inmueble, que no asuman el carácter de deudores por no ser tomadores del crédito. Los dadores de hipoteca pueden constituirse en fiadores lisos, llanos y principales pagadores, convirtiéndose de esta manera en garantes. También podrán asumir el carácter de garantes personas que no sean propietarios del inmueble a ser utilizado como garantía. En el caso del simple dador de hipoteca, es recomendable que el mismo asuma el carácter de garante.

Los requisitos que deben reunir los Solicitantes son:

- (a) Ser personas físicas, mayores de edad o civilmente emancipados y autorizados para ejercer el comercio.
- (b) Estar totalmente autorizados para realizar transacciones financieras, es decir que no se encuentren inhabilitados por cualquier motivo por autoridad competente.
- (c) No podrán existir litigios o causas judiciales pendientes, que a criterio de la entidad sean significativos, contra cualquiera de los Solicitantes.
- (d) No hay límite máximo de edad, salvo aquel que surja de los requerimientos del seguro de vida.
- (e) Los Solicitantes deben reunir los requisitos exigidos por el seguro de vida.
- (f) Como criterio general, no deberán tener antecedentes comerciales o crediticios negativos, salvo que a criterio de la entidad financiera los mismos no sean de relevancia.

Destino del Préstamo Inmobiliario

Para ser considerado Préstamo Inmobiliario, el destino de los fondos deberá ser uno de los enunciados a continuación o una combinación de ellos:

- (a) adquisición de vivienda permanente;
- (b) adquisición de vivienda no permanente;
- (c) construcción o terminación de vivienda permanente;
- (d) construcción o terminación de vivienda

B.C.R.A.	ESTANDARIZACION DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS SOBRE LA VIVIENDA	ANEXO I A LA COM. "A" 2563
----------	----------------------------------------------------------------	----------------------------------

MANUAL DE ORIGINACIÓN Y ADMINISTRACIÓN
DE PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS

- (e) mejoras sobre vivienda permanente;
- (f) mejoras sobre vivienda no permanente;
- (g) obtención de financiamiento con otro destino, utilizando como garantía la vivienda permanente;
- (h) obtención de financiamiento con otro destino, utilizando como garantía la vivienda no permanente;
- (i) refinanciación de préstamos cuyo destino haya sido alguno de los indicados precedentemente sobre vivienda permanente;
- (j) refinanciación de préstamos cuyo destino haya sido alguno de los indicados precedentemente sobre vivienda no permanente.

A los efectos de la enumeración precedente, se entiende por vivienda permanente aquella en la cual al menos uno de los Solicitantes habita o habitará la mayor parte del año y así lo manifieste en carácter de Declaración Jurada. En caso contrario, será considerada vivienda no permanente.

Entiéndese por mejoras aquellas obras y/o trabajos que se realicen en la propiedad con posterioridad a que la misma se encuentre en condiciones de habitabilidad. En caso contrario, se tratará de construcción o terminación.

En el caso de refinanciación, el monto máximo será el saldo de capital del préstamo que se refinancia más los costos de refinanciación si los hubiera. En el caso de ser un monto mayor, será considerado como destino (g) o (h) según se trate. La refinanciación implica que se cancela el préstamo existente y se crea uno nuevo.

Pueden ser objeto de los Préstamos Inmobiliarios comprendidos en este manual aquellos inmuebles que, teniendo como destino principal la vivienda, cuenten con un espacio comercial y/o profesional. No obstante, no se tendrá en cuenta la contribución de los espacios comerciales al valor de la propiedad a los efectos de la determinación del valor de tasación

Tipos de Préstamos Inmobiliarios

Los Préstamos Inmobiliarios podrán ser otorgados en pesos o en moneda extranjera bajo cualquiera de las siguientes tipologías:

- (a) Sistema Francés a tasa fija (de acuerdo con la Sección 10. del texto ordenado de las normas sobre requisitos mínimos de liquidez).
- (b) Sistema Francés a tasa variable.
- (c) Sistema Alemán a tasa fija.
- (d) Sistema Alemán a tasa variable.
- (e) Otros sistemas de amortización.

Sistema Francés es aquel que tiene cuotas periódicas fijas e iguales de capital e intereses, siendo la porción de capital creciente y los intereses decrecientes. Sistema Alemán es aquel con cuotas periódicas decrecientes, siendo fija la porción de capital y decreciente la porción de intereses

La periodicidad de la cuota no podrá ser superior a trimestral. En todos los casos, los intereses se calcularán sobre la base de un año de 12 meses de 30 días cada uno.

Las tasas serán fijas o variables de acuerdo con lo dispuesto en las Comunicaciones "A" 2147 y 2390. Los Préstamos Inmobiliarios a tasa variable pueden incluir un acuerdo sobre un máximo ("cap") o un mínimo ("floor") o ambos ("collar") sobre la tasa de interés que devenga el préstamo.

Plazo

Los Préstamos serán otorgados, como máximo, a 30 años.

Ingresos computables de los Solicitantes

Son los ingresos demostrables, habituales y permanentes de los Solicitantes. Se considerarán como ingresos computables de los Solicitantes aquellos que provengan de:

Empleados en Relación de Dependencia

- Sueldo y Sueldo Anual Complementario
- Comisiones (promedio mensual en los últimos doce meses)
- Gratificaciones (promedio mensual de los últimos dos años)
- Ingresos por rentas (promedio mensual de los últimos dos años)

Las entidades deberán comprobar el empleo de los Solicitantes durante los dos últimos años que precedan a la solicitud hipotecaria y verificar los ingresos independientemente por ejemplo, solicitando confirmación directamente al empleador.

Trabajadores Autónomos

- Ingresos que surjan de las Declaraciones Impositivas presentadas a la DGI (promedio mensual de los últimos dos años).
- Certificación de Ingresos por Contador Público y su firma certificada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas (promedio mensual de los últimos dos años).
- Ingresos por rentas (promedio mensual de los últimos dos años).

Los Solicitantes deberán presentar la documentación respaldatoria de los ingresos declarados de conformidad con las normas vigentes.

Los ingresos por rentas se demostrarán por la correspondiente Declaración Jurada a la Dirección General Impositiva.

Las entidades podrán utilizar otra definición de ingresos computables, en cuyo caso también obtendrán una versión modificada de los ratios que se definen más adelante en este manual. No obstante, no podrán por ello dejar de calcular y registrar los conceptos estándares tal cual están definidos por este manual.

Es fundamental evaluar la perspectiva de continuidad de los ingresos computables de los Solicitantes. Para ello se recomienda analizar los siguientes puntos:

- rama de la actividad que desarrollan
- capacidades adquiridas para el trabajo (estudios, experiencia, etc.)
- antigüedad y trayectoria en el empleo (los cambios de empleador deben analizarse en relación a una trayectoria laboral)
- perspectivas de crecimiento
- mercado laboral potencial
- edad y sexo.

Para determinar la probabilidad de hacer frente a las obligaciones contraídas, tanto en la actualidad como en el futuro, se recomienda obtener información sobre el nivel de vida de los Solicitantes (por ejemplo: gastos de educación, empleados domésticos, cuotas o clubes deportivos u otras asociaciones, gastos de tiempo libre, etc.), investigar sus egresos y evaluar especialmente su evolución futura, a los efectos de predecir su grado de solvencia en el futuro.

El resultado de los análisis de perspectiva laboral y solvencia futura debe quedar reflejado en el Formulario de Aprobación y Análisis.

Relación Cuota / Ingreso

Es la relación porcentual que existe entre el monto total de la cuota del Préstamo Inmobiliario, - incluyendo todos los conceptos de capital, intereses, gastos, comisiones, primas de seguros e impuestos- y los ingresos computables de los Solicitantes.

A los efectos del cálculo, el monto de la cuota será mensualizado cuando la periodicidad de pago sea bimestral o trimestral. De igual modo, se procederá con los ingresos computables que tengan una periodicidad distinta de mensual.

El cálculo de los ingresos computables será la sumatoria de ingresos netos (después de impuestos y demás deducciones de ley).

En el caso de trabajadores autónomos debe prestarse especial atención a computar los ingresos del Solicitante y no los ingresos de la actividad que realiza el Solicitante. Por ejemplo, si el Solicitante es socio de una sociedad que explota un comercio, deberán considerarse las Declaraciones Impositivas o Certificación de Contador del Solicitante, no las correspondientes al comercio.

Para computar los ingresos netos deberán deducirse los importes abonados por el Solicitante en concepto de impuestos nacionales, provinciales o municipales que gravan los ingresos declarados, como así también las contribuciones previsionales.

A los efectos del cálculo de la cuota total del Préstamo Inmobiliario, además de adicionarse los importes correspondientes a capital, intereses, gastos, comisiones, primas de seguro e impuestos, se deberán seguir las siguientes pautas:

- (a) En el Sistema Francés a tasa fija, la cuota se calculará utilizando dicha tasa.

- (b) En el Sistema Francés a tasa variable, la cuota se calculará con la tasa inicial incrementada en un 25 % (por ejemplo, si la tasa inicial es 10 % se utilizará 12,50 %). Si existiese una tasa máxima establecida, se utilizará dicha tasa máxima.
- (c) En el Sistema Alemán a tasa fija, se utilizará el promedio de las cuotas correspondientes al primer 25 % del plazo del préstamo.
- (d) En el Sistema Alemán a tasa variable, se utilizará el promedio de las cuotas correspondiente al primer 25 % del plazo del préstamo que se calculará con la tasa inicial incrementada en un 25 % (por ejemplo, si la tasa inicial es 10 % se utilizará 12,50%). Si existiese una tasa máxima establecida, se utilizará dicha tasa máxima.
- (e) Cuando se utilicen otros sistemas de amortización la entidad financiera utilizará la metodología que considere conveniente, la cual deberá fundamentarse y reflejarse en los sistemas de información. Se usarán, en la medida en que sean aplicables, criterios similares a los descritos en los puntos (a) a (d) precedentes.

En todos los casos, la fórmula a utilizar para el cálculo de la relación, que se expresará en porcentaje, será:

$$(Cuota\ Total/Ingresos\ Computables) \times 100$$

Relación Monto / Tasación

Es la relación porcentual que existe entre el importe acordado del préstamo y la tasación que se obtiene del inmueble con anterioridad al otorgamiento del Préstamo Inmobiliario.

El valor de tasación será aquél que surja de la tasación que se lleve a cabo de acuerdo con lo establecido en el Manual de Tasaciones, realizada dentro de los 60 días anteriores a la fecha de aprobación del préstamo.

La fórmula a utilizar para el cálculo de la relación, que se expresará en porcentaje, será:

$$(Monto / Tasación) \times 100$$

Para Préstamos para adquisición, la entidad financiera calculará la relación Monto / Tasación utilizando el precio efectivo de compra según se establece en la escritura traslativa de dominio, si este precio fuera menor que el valor de tasación.

Relación Total Cuotas / Ingreso

Se define como la relación porcentual, sobre los ingresos computables de los Solicitantes, de la suma de pagos periódicos o cuotas que los Solicitantes están obligados a pagar por deudas

financieras, por ejemplo, préstamos personales, automotores o tarjetas de crédito. Los pagos incluyen capital, intereses, gastos, comisiones, primas e impuestos.

Para las tarjetas de crédito o compra se sugiere tomar el 10 % del promedio de saldos de los últimos 10 meses.

La fórmula de cálculo será:

$$(\text{Total Cuotas} / \text{Ingresos computables}) \times 100$$

Características del Patrimonio

A los efectos de evaluar el grado de solvencia de los Solicitantes, deberá considerarse no sólo la composición de su patrimonio, sino también las deudas (si existieran) y los compromisos de pago que de éstas se desprendan.

La información básica a considerar comprende la composición del patrimonio y los datos bancarios y comerciales. Se recomienda verificar el dominio de los inmuebles o rodados declarados y tener en cuenta, de existir, el estado de la deuda.

El resultado de dicho análisis deberá reflejarse en el Formulario de Aprobación y Análisis.

Precancelaciones

De acuerdo con la ley vigente, los Préstamos Inmobiliarios serán precancelables totalmente, bajo ciertas condiciones establecidas (penalidades, gastos). Con relación a precancelaciones parciales los Préstamos Inmobiliarios podrán ser:

- (a) no precancelables parcialmente;
- (b) precancelables parcialmente bajo ciertas condiciones establecidas (penalidades, gastos).

En caso de permitirse la precancelación parcial, los sistemas de información deberán registrar este hecho.

Tanto la precancelación total como la parcial (si se permite) seguirán las siguientes pautas:

- (a) Sólo podrá precancelarse en la fecha de vencimiento de una cuota ordinaria.
- (b) La precancelación podrá aplicarse a (i) reducción de plazos manteniendo la cuota; o (ii) reducción de cuota manteniendo los plazos; o (iii) una combinación de las anteriores.

Los sistemas de información deberán registrar la modalidad de precancelación permitida.

Seguro de Vida

Es requisito que los Solicitantes estén cubiertos con un seguro de vida que reúna, como mínimo, las siguientes condiciones:

- (a) Que cubra a los Solicitantes durante la totalidad de la vida del Préstamo Inmobiliario.
- (b) Que el monto cubierto sea igual al saldo impago en todo momento del Préstamo Inmobiliario y que en caso de siniestro sea cancelatorio del mismo.
- (c) Que la póliza sea emitida o endosable a favor de la entidad financiera o de quien en el futuro resulte ser el acreedor del Préstamo Inmobiliario.
- (d) Que esté emitido por:
 - 1) Compañías de seguros locales que cuenten con calificación "A" otorgada por alguna de las empresas evaluadoras de riesgo inscriptas en el registro de la Comisión Nacional de Valores y reaseguros en compañías de seguros del exterior con ese nivel de calificación asignado por una empresa evaluadora internacional,
 - 2) sucursales locales de compañías aseguradoras del exterior que cuenten con calificación "A" otorgada por alguna de las empresas evaluadoras de riesgo internacionales,
 - 3) subsidiarias locales de compañías aseguradoras del exterior en la medida que respecto de la controlante se verifiquen las siguientes condiciones: (i) cuente con la calificación citada en el punto 2) precedente y (ii) haya avalado explícitamente las obligaciones de la subsidiaria.

En caso de existir más de un Solicitante, se podrá utilizar alguna de las siguientes alternativas:

- (a) Cada Solicitante estará asegurado por la totalidad del saldo impago del Préstamo Inmobiliario.
- (b) Cada Solicitante estará asegurado por una porción del saldo impago en función de su contribución a los ingresos computables del conjunto.

Adicionalmente a la cobertura de vida, podrá obtenerse cobertura por invalidez o por desempleo, siguiendo las pautas establecidas anteriormente.

Seguro de Daños a la Propiedad

Es requisito que la propiedad esté cubierta por un seguro de daños que cumpla, como mínimo, con las siguientes características:

- (a) Que cubra a la propiedad durante la totalidad de la vida del Préstamo Inmobiliario de los riesgos de incendio, destrucción total o parcial, vandalismo y otro tipo de siniestros habituales. En caso de estar ubicada la propiedad en zonas sísmicas, también dicho riesgo deberá ser cubierto.
- (b) Que el monto cubierto sea igual al saldo impago en todo momento del Préstamo Inmobiliario y que en caso de siniestro sea cancelatorio del mismo si la destrucción es total. En caso de destrucciones parciales podrá aceptarse que la indemnización sea destinada a la reconstrucción del inmueble.

- (c) Que la póliza sea emitida o endosable a favor de la entidad financiera o de quien en el futuro resulte ser el acreedor del Préstamo Inmobiliario.
- (d) Que esté emitido por:
 - 1) compañías de seguros locales que cuenten con calificación "A" otorgada por alguna de las empresas evaluadoras de riesgo inscriptas en el registro de la Comisión Nacional de Valores y reaseguros en compañías de seguros del exterior con ese nivel de calificación asignado por una empresa evaluadora internacional.
 - 2) sucursales locales de compañías aseguradoras del exterior que cuenten con calificación "A" otorgada por alguna de las empresas evaluadoras de riesgo internacionales.
 - 3) subsidiarias locales de compañías aseguradoras del exterior en la medida que respecto de la controlante se verifiquen las siguientes condiciones: (i) cuente con la calificación citada en el punto 2) precedente y (ii) haya avalado explícitamente las obligaciones de la subsidiaria.

Garantía Hipotecaria

Los Préstamos Inmobiliarios deberán ser garantizados con hipoteca en primer grado de privilegio sobre propiedades inmuebles destinadas a vivienda ubicadas en el territorio nacional.

Sección II. Origenación de los Préstamos Inmobiliarios

Proceso de Originación

El proceso de originación de los Préstamos Inmobiliarios puede resumirse de la siguiente forma:

- (i) Presentación por los Solicitantes de la Solicitud de Préstamo
- (ii) Obtención de Informes Comerciales.
- (iii) Obtención de Informe de Tasación.
- (iv) Verificación y Análisis Crediticio - Aprobación Crediticia.
- (v) Instrumentación y Desembolso.

En la presente Sección se analizarán cada uno de los pasos del proceso de originación.

Solicitud de Préstamo

Con el asesoramiento de la entidad financiera, los Solicitantes deberán completar y firmar una solicitud que deberá contener como mínimo la información descrita en el formulario que se agrega como Anexo I a la presente Sección.

Conjuntamente con dicha solicitud, los Solicitantes deberán acompañar toda la documentación respaldatoria necesaria para la verificación del contenido de la misma. Esta comprenderá, como mínimo, los siguientes elementos:

-Sobre la identidad de los Solicitantes

fotocopia del documento de identidad (DNI/LC/LE, pasaporte).

-Información laboral de los Solicitantes

En relación de dependencia

- fotocopia de los recibos de sueldo utilizados para el cálculo de ingresos
- certificación de haberes, antigüedad y empleo con firma del empleador, certificada por entidad bancaria u obtenida directamente por la entidad financiera
- fotocopia del CUIL

Independientes

- fotocopia del título habilitante, matrícula profesional o habilitación municipal
- fotocopia del CUIT
- certificación de ingresos mensuales de los últimos 24 meses firmado por Contador Público y su firma certificada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas.
- declaración anual del Impuesto a las Ganancias (últimas dos)
- constancia de la situación impositiva ante la D.G.I. (Form. D.G.I. N° 576)
- detalle de aportes jubilatorios con fotocopia de los 6 últimos pagos efectuados.

Informes Comerciales

La entidad financiera deberá requerir por cada Solicitante un informe comercial o crediticio a una empresa de información de reconocido prestigio, a criterio de la entidad financiera originante.

Como principio general, no serán aceptables aquellos Solicitantes que registren antecedentes negativos, salvo que a criterio de la entidad financiera dichos antecedentes carezcan de relevancia actual, ya sea por el tiempo transcurrido o por las características del mismo.

Informe de Tasación

La entidad financiera deberá solicitar a un tasador la realización de un Informe de Tasación según los criterios y requisitos establecidos en el Manual de Tasaciones. Será responsabilidad de la entidad financiera la revisión, aprobación y control de los Informes de Tasación presentados por los tasadores. Dicha revisión deberá reflejarse en el Formulario de Aprobación y Análisis. En los casos de tasaciones realizadas por Tasadores internos, la entidad financiera deberá llevar registro de tal circunstancia en forma adecuada y asegurarse de que se cumpla con los requisitos establecidos en el mencionado Manual, controlando regularmente, mediante retasaciones, una muestra estadísticamente confiable de estas Tasaciones.

Verificaciones Crediticias - Aprobación

La entidad financiera deberá evaluar la capacidad económica/financiera actual y potencial de los Solicitantes para generar recursos que le permitan atender en tiempo y forma los compromisos crediticios asumidos. Se tratará de evaluar tanto la intención como la capacidad de pago de los Solicitantes.

La entidad financiera deberá verificar las siguientes circunstancias:

- (a) Que los Solicitantes cumplan con los requisitos establecidos.
- (b) Que los ingresos computables hayan sido comprobados con la documentación presentada.
- (c) Que los activos declarados por los Solicitantes hayan sido verificados con la documentación pertinente.
- (d) Que los informes comerciales sean satisfactorios.
- (e) Que el Informe de Tasación cumpla con los requisitos establecidos y sea razonablemente adecuado
- (f) Que las pautas crediticias propias sean satisfechas.

Dicha verificación quedará asentada en un formulario de aprobación y análisis que sea substancialmente similar al que se acompaña como Anexo II a la presente Sección.

Carpeta Crediticia (anexa al Legajo del Cliente establecido por la Comunicación "A" 2216)

Completados los pasos anteriores, se procederá a la creación de una Carpeta Crediticia que contendrá como mínimo (en el mismo orden y distinguiendo claramente las secciones):

- 1ª Sección
 - Solicitud de crédito (una por cada titular)
 - Informe de tasación del inmueble.
 - Presupuesto de construcción (sólo destino construcción o terminación).
 - Presupuesto de mejoras (destino mejoras, solamente).
 - Formulario de aprobación y análisis, firmado por el funcionario actuante o responsable de la evaluación.
 - Información sobre la integración del monto no financiado.

- 2ª Sección - Copia de la documentación que acredite:
- la identidad de los Solicitantes (ver “Solicitud de Préstamo”);
 - la información laboral de los Solicitantes (ver “Solicitud de Préstamo”);
 - declaración jurada de los Solicitantes sobre el destino de la vivienda (ver Destino del Préstamo Inmobiliario”);
 - certificación de activos, de corresponder;
 - certificación de saldos adeudados a acreedor hipotecario preexistente (sólo destino refinanciación).
- 3ª Sección - Informes confidenciales de uso en plaza.
- Informes comerciales y bancarios.
- 4ª Sección - Procedimientos y cálculos que sustenten el informe elaborado por el analista.
- Formularios de Seguros.
- Factura proforma, honorarios y gastos de hipotecas.
- 5ª Sección - Toda otra documentación que la entidad financiera estime conveniente.

La copia de toda la documentación detallada deberá cotejarse con los correspondientes originales. En particular, deberá verificarse la autenticidad de los recibos de sueldo, lugar de trabajo y antecedentes laborales, en el caso de empleados en relación de dependencia y la autenticidad de los ingresos declarados para los trabajadores independientes.

Notificación de Aceptación y Planilla de Préstamo

La entidad financiar se debe comprometer a analizar el formulario de solicitud de crédito en un cierto plazo que dará a conocer al Solicitante.

En el caso de rechazo de la solicitud de préstamo, es aconsejable que la entidad informe por escrito sobre la causa exacta que motivó el rechazo.

Si la solicitud es aprobada, la entidad debe mandar una notificación de aceptación. Esta notificación constituye la oferta formal del préstamo por parte de la entidad.

Esta notificación debe acompañarse por una “planilla de préstamo”, en la que constarán, como mínimo, los siguientes datos:

- nombre de la entidad;
- datos de los Solicitantes;
- datos de la propiedad
- monto del préstamo;
- plazo de devolución;
- tasa, indicando variable o fija, momento de la fijación de la tasa (al momento de la solicitud del préstamo, de su aceptación o de la entrega del préstamo);
- cuotas, detallando capital e intereses, periodicidad, cuotas ajustables o fijas;
- para préstamos con cuotas variables:
 1. tasa de interés inicial,
 2. período de ajuste, índice y margen financiero,
 3. tiempo de anticipación en el aviso de modificación de la cuota,
 4. topes de aumento de la tasa (periódico y total),

5. en el caso de poder convertir las cuotas variables en fijas: momento, precio, índice utilizado, margen;
- pagos anticipados y fondos de reserva;
 - monto aproximado de los gastos de escrituración:
 1. inscripción en el Registro de la Propiedad
 2. Colegio de Escribanos,
 3. derecho de estadísticas Colegio de Escribanos;
 4. fojas de Inscripción,
 5. fojas de sellos matriz,
 6. testimonio,
 7. honorarios escribano,
 8. impuestos municipales;
 - gastos de liquidación:
 1. comisión,
 2. solicitud,
 3. informe de crédito,
 4. relevo catastral,
 5. comisión inmobiliaria,
 6. tasación,
 7. agrimensura;
 - todo otro gasto de tramitación del préstamo;
 - recargo por cancelación anticipada;
 - mecanismo de precancelación admitido, condiciones y gastos;
 - demora en el desembolso a partir de la formalización del préstamo.

En todos los rubros que signifiquen gastos, se manifestará claramente quién se hará cargo de ellos (la entidad o los Solicitantes) y en qué momento deben integrarse estos gastos.

En los casos en que el monto de un rubro no se conozca con certeza, se hará constar una estimación basada en la información que posee el prestador en ese momento, hecho que se aclarará debidamente.

Desde el momento en que el Solicitante recibe la notificación de aceptación y la “planilla de préstamo”, se le informará de un cierto plazo con el que cuenta para aceptar la oferta (lo que se expresará a través de la presentación de la planilla de préstamo firmada por los Solicitantes) y formalizar el préstamo.

En el caso de modificación del contrato de crédito hipotecario o de refinanciamiento, se deberá entregar una “planilla de préstamo” similar, antes de la formalización de las nuevas condiciones.

Un modelo del contrato de crédito hipotecario deberá ser entregado al Solicitante junto con la planilla de préstamo.

No podrá cobrarse al deudor, en relación con el préstamo hipotecario, ningún gasto que no esté previsto en el contrato de crédito hipotecario.

Es recomendable que la entidad financiera brinde algún tipo de información y asesoramiento sobre todos los aspectos involucrados en el proceso de adquisición de un inmueble, especialmente en el caso de quienes adquieren su vivienda por primera vez.

Instrumentación y Desembolso

Efectuado el análisis crediticio, aprobado por la entidad financiera el otorgamiento del préstamo y aceptadas las condiciones por los Solicitantes, se procederá a la instrumentación y desembolso del Préstamo Inmobiliario utilizando el contrato modelo establecido en el Anexo III, cuyo contenido debe interpretarse como texto indispensable e inmodificable.

Carpeta Legal (anexa al Legajo del Cliente, Comunicación "A" 2216)

Efectuado el desembolso, se deberá crear una carpeta legal (puede también ser una sección de la carpeta crediticia) que contenga, como mínimo, la siguiente documentación:

- (a) Escritura del contrato de crédito con garantía hipotecaria, debidamente inscrita en los registros respectivos, en testimonio para el acreedor hipotecario.
- (b) Testimonio del título de propiedad respectivo (de no estar incluido en el instrumento anterior)
- (c) Pólizas de seguros de vida y de daños (invalidez y desempleo de existir), debidamente endosadas a favor del acreedor hipotecario, o constancia de cobertura dentro de una póliza global.
- (d) Copia de la documentación agregada por el escribano interviniente a la escritura del contrato de crédito hipotecario, incluyendo pero no limitándose a certificados de dominio e inhabilitaciones, libres deudas y otra documentación pertinente.

Los anexos al Legajo del Cliente pueden estar separados físicamente siempre que se cumpla con lo dispuesto por la Comunicación "A" 2216.

Auditorías y Control de Calidad

Será obligación de cada entidad financiera implementar un sistema de control de calidad neutral e independiente de los procedimientos de originación, que podrá ser realizado conjuntamente con la Auditoría Interna por personal que no participe en las funciones de originación, aprobación o administración de Préstamos Inmobiliarios.

El objetivo del control de calidad es asegurarse que los procedimientos establecidos han sido aplicados correctamente y que los préstamos originados cumplen con los requisitos y aprobaciones pertinentes. El sistema de control de calidad debe prever a) la detección de discrepancias entre los procedimientos reales y los establecidos, y b) la toma de medidas correctivas en forma rápida.

El control de calidad debe incluir la revisión de una muestra estadísticamente confiable de préstamos, cuya dimensión debe ser función del volumen total de Préstamos Inmobiliarios. Dentro de la muestra, deberá efectuarse:

- (a) la revisión de carpetas crediticias y legales, verificación de la existencia y exactitud de la documentación referida a la propiedad y a aspectos crediticios y legales;
- (b) la evaluación de la calidad de las tasaciones de las propiedades;

- (c) la evaluación de las decisiones crediticias;
- (d) inspecciones a propiedades a fin de comprobar el cumplimiento del destino de los préstamos;
- (e) solicitud de certificados de dominio a fin de comprobar el registro correcto de las garantías hipotecarias.

El control de calidad debe ser constante y permanente, con un nivel de revisión que asegure una confiabilidad estadística a la muestra que se realice.

SOLICITUD CRÉDITO HIPOTECARIOCÓDIGO O NÚMERO IDENTIFICACIÓN CRÉDITO:
CÓDIGO O NÚMERO CRÉDITO TITULIZADO: TITULAR GARANTE**I. TÉRMINOS Y CONDICIONES PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

MONTO OTORGADO \$	TASA DE INTERES %	PLAZO (NÚMERO DE MESES)	SISTEMA DE AMORTIZACION <input type="checkbox"/> FRANCÉS <input type="checkbox"/> ALEMÁN <input type="checkbox"/> OTROS (DETALLAR)	MONTO DE LA PRIMERA CUOTA MENSUAL \$
----------------------	----------------------	-------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------

II. DATOS PERSONALES

APELLIDO Y NOMBRES (SEGÚN CONSTA EN DOCUMENTO DE IDENTIDAD)

TELÉFONO PARTICULAR (INCLUIR CÓDIGO INTERURBANO)

FECHA DE NACIMIENTO	SEXO <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> M	RESIDENTE EN EL PAIS <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	NACIONALIDAD
---------------------	---------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------	--------------

NÚMERO DE DOCUMENTO <input type="checkbox"/> LE <input type="checkbox"/> LC <input type="checkbox"/> DNI	MAXIMO NIVEL EDUCACIONAL COMPLETADO <input type="checkbox"/> PRIMARIO <input type="checkbox"/> SECUNDARIO <input type="checkbox"/> TERCIARIO <input type="checkbox"/> UNIVERSITARIO
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PROFESION

<input type="checkbox"/> CASADA/O <input type="checkbox"/> SEPARADA/O <input type="checkbox"/> SOLTERA/O <input type="checkbox"/> DIVORCIADA/O <input type="checkbox"/> VIUDA/O <input type="checkbox"/> UNIDO DE HECHO	CARGAS DE FAMILIA (NO INCLUIDOS POR CODEJUDOR/GARANTE) NÚMERO DE CARGAS DE FAMILIA: _____ EADADES: _____ PARENTESCO: _____
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA Y/O PREVISIONAL <input type="checkbox"/> CUIT <input type="checkbox"/> CUIL	POSICION IMPOSITIVA (IVA) <input type="checkbox"/> INSCRIPTO <input type="checkbox"/> NO INSCRIPTO <input type="checkbox"/> EXENTO
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

NOMBRE COMPLETO CÓNYUGE SEGÚN DOCUMENTO DE IDENTIDAD

DOMICILIO POSTAL (COMPLETAR SI DIFIERE DEL ACTUAL) (CALLE Y NÚMERO, PISO, NÚMERO DEPTO., LOCALIDAD, PROVINCIA, CÓDIGO POSTAL)

DOMICILIO ACTUAL PROPIO ALQUILADO
NÚMERO DE AÑOS: _____
(CALLE Y NÚMERO, PISO NÚMERO, DEPTO. LOCALIDAD, PROVINCIA, CODIGO POSTAL)

III. INFORMACIÓN LABORAL

NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL EMPLEADOR <input type="checkbox"/> FIJO <input type="checkbox"/> CONTRATADO <input type="checkbox"/> AUTÓNOMO	<input type="checkbox"/> ANTIGÜEDAD <input type="checkbox"/> ANTIGÜEDAD EN LA ACTIVIDAD/PROFESIÓN
CARGO/TÍTULO/RAMO COMERCIAL	NÚMERO TELÉFONO COMERCIAL (INCLUIR CODIGO INTERURBANO)
NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL EMPLEADOR <input type="checkbox"/> FIJO <input type="checkbox"/> CONTRATADO <input type="checkbox"/> AUTÓNOMO	<input type="checkbox"/> ANTIGÜEDAD <input type="checkbox"/> ANTIGÜEDAD EN LA ACTIVIDAD/PROFESIÓN
CARGO / TÍTULO / RAMO COMERCIAL	NÚMERO TELÉFONO COMERCIAL (INCLUIR CÓDIGO INTERURBANO)
COMPLETAR DE TENER UNA ANTIGÜEDAD MENOR A LOS CINCO AÑOS EN POSICIÓN	
NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL EMPLEADOR <input type="checkbox"/> AUTÓNOMO	FECHA (DESDE / HASTA) INGRESO MENSUAL NETO \$
CARGO / TÍTULO / RAMO COMERCIAL	NÚMERO TELÉFONO COMERCIAL (INCLUIR CÓDIGO INTERURBANO)
NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL EMPLEADOR <input type="checkbox"/> AUTÓNOMO	FECHA (DESDE / HASTA) INGRESO MENSUAL NETO \$
CARGO / TÍTULO / RAMO COMERCIAL	NÚMERO TELÉFONO COMERCIAL (INCLUIR CÓDIGO INTERURBANO)
NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL EMPLEADOR <input type="checkbox"/> AUTÓNOMO	FECHA (DESDE / HASTA) INGRESO MENSUAL NETO \$
CARGO / TÍTULO / RAMO COMERCIAL	NÚMERO TELÉFONO COMERCIAL (INCLUIR CÓDIGO INTERURBANO)

FIRMA Y ACLARACIÓN

FECHA:

SOLICITUD CRÉDITO HIPOTECARIO

IV. INGRESO MENSUAL Y GASTOS MENSUALES DE VIVIENDA

INGRESO MENSUAL (1)	<input type="checkbox"/> DEUDOR <input type="checkbox"/> GARANTE	TOTAL SOLICITANTES	GASTOS DE VIVIENDA DE LOS SOLICITANTES	ACTUAL (3)	PRESUPUESTADO (4)
SUELDO/INGRESO NETO MENSUAL			ALQUILER		
SUELDO ANUAL COMPLEMENTARIO (DIVIDIDO DOCE)			CUOTA MENSUAL PRÉSTAMO HIPOTECARIO (CAPITAL+INT) IVA (SI CORRESPONDE)		
COMISIONES (PROMEDIO ÚLTIMOS 12 MESES)			SEGURO DE LA PROPIEDAD		
INGRESO POR RENTAS (PROMEDIO ÚLTIMOS 2 AÑOS)			SEGURO DE VIDA E INVALIDEZ		
GRATIFICACIONES (PROMEDIO ULTIMOS 2 AÑOS)			IMPUESTOS INMOBILIARIOS		
OTROS			EXPENSAS		
TOTAL			OTROS PAGOS MENSUALES (2)		
			TOTAL		
DESCRIPCIÓN OTROS INGRESOS/GASTOS				MONTOS NETOS MENSUALES	
EL ABAJO FIRMANTE MANIFIESTA CON CARÁCTER DE DECLARACION JURADA QUE A LA FECHA NO CONOCE LA EXISTENCIA DE NINGUNA CAUSA O RAZÓN QUE PUDIERA PRODUCIR UNA REDUCCIÓN SIGNIFICATIVA DE SUS INGRESOS					

- (1) TODOS LOS ITEMS A SER EXPRESADOS EN MONTOS NETOS MENSUALES.
 (2) INCLUYE TODOS LOS ITEMS DETALLADOS EN LA SECCION Y CORRESPONDIENTE A PASIVOS.
 (3) A SER COMPLETADOS EN LA SOLICITUD DEL DEUDOR.

FIRMA Y ACLARACIÓN:

FECHA:

SOLICITUD CRÉDITO HIPOTECARIO

V. ACTIVOS Y PASIVOS

COMPLETAR ÚNICAMENTE EN FORMA CONJUNTA SI CODEUDOR ES CÓNYUGE EN EL RESTO DE LOS CASOS COMPLETAR FORMULARIOS SEPARADOS PARA CADA CODEUDOR Y GARANTE

ACTIVOS DESCRIPCIÓN	EFFECTIVO VALOR DE MERCADO	PASIVOS Y PRÉSTAMOS CON GARANTÍA REAL: DETALLAR EL NOMBRE DEL ACREEDOR, DOMICILIO, NÚMEROS DE CUENTAS Y SALDOS DE TODOS LOS PASIVOS, INCLUYENDO PRESTAMOS PRENDARIOS PARA AUTOMOTORES, TARJETAS DE CRÉDITO, PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA, SENTENCIAS JUDICIALES (COMO POR EJEMPLO POR ALIMENTOS,), PRENDAS SOBRE ACCIONES, PRESTAMOS OTORGADOS POR EL EMPLEADOR, GARANTIAS OTORGADAS, ETC., UTILIZAR DE SER NECESARIO LA HOJA COMPLEMENTARIA DE ESTA SOLICITUD INDICAR CON ASTERISCO (*) LOS PASIVOS QUE SERÁN CANCELADOS POR LA VENTA DE INMUEBLES PROPIOS O POR LA REFINANCIACIÓN DE LA DEUDA HIPOTECARIA		
TENEDOR DE LOS FONDOS PROPIOS: DETALLAR A CONTINUACIÓN CUENTAS CORRIENTES Y CAJAS DE AHORRO	\$	PASIVOS	PASIVOS MENSUALES Y CUOTAS RESTANTES	SALDO DE DEUDA
NOMBRE Y DIRECCIÓN DE LA ENTIDAD FINANCIERA		NOMBRE Y DIRECCION DEL ACREEDOR	PAGOS MENSUALES EN \$	\$
		USO DE LOS FONDOS		
NÚMERO DE CUENTA:	\$	NÚMERO DE CUENTA:		
NOMBRE Y DIRECCIÓN DE LA ENTIDAD FINANCIERA		NOMBRE Y DIRECCION DEL ACREEDOR	PAGOS MENSUALES EN \$	\$
		USO DE LOS FONDOS		
NÚMERO DE CUENTA:	\$	NÚMERO DE CUENTA:		
NOMBRE Y DIRECCIÓN DE LA ENTIDAD FINANCIERA		NOMBRE Y DIRECCION DEL ACREEDOR	PAGOS MENSUALES EN \$	\$
		USO DE LOS FONDOS		
NÚMERO DE CUENTA:	\$	NÚMERO DE CUENTA:		
NOMBRE Y DIRECCIÓN DE LA ENTIDAD FINANCIERA		NOMBRE Y DIRECCION DEL ACREEDOR	PAGOS MENSUALES EN \$	\$
		USO DE LOS FONDOS		
NÚMERO DE CUENTA:	\$	NÚMERO DE CUENTA:		
ACCIONES Y TÍTULOS (TENEDOR, NÚMERO DE CUENTA, MONTO)	\$	NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL ACREEDOR	PAGOS MENSUALES EN \$	\$
		USO DE LOS FONDOS:		
SUBTOTAL ACTIVOS LÍQUIDOS	\$	NÚMERO DE CUENTA:		
INMUEBLES (INGRESAR VALOR ACTUAL TOTAL DE MERCADO SEGÚN DETALLE EN PROXIMA HOJA)		NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL ACREEDOR	PAGOS MENSUALES EN \$	\$
		USO DE LOS FONDOS:		
PATRIMONIO NETO DE EMPRESAS (SEGÚN BALANCES ADJUNTOS)	\$	NÚMERO DE CUENTA:		
		NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL ACREEDOR	PAGOS MENSUALES EN \$	\$
		USO DE LOS FONDOS:		
AUTOMÓVILES (MARCA, MODELO, AÑO)	\$	NÚMERO DE CUENTA:		
		SENTENCIAS JUDICIALES (COMO POR EJEMPLO PAGO DE CUOTA POR ALIMENTOS)	\$	
(OTROS ACTIVOS DETALLAR)	\$	OTROS PASIVOS (DETALLAR):		
		TOTAL PAGOS MENSUALES	\$	
TOTAL ACTIVOS (A):	\$	PATRIMONIO (A-B)	\$	TOTAL PASIVOS (b)
				\$

FIRMA Y ACLARACIÓN:	FECHA:	FIRMA CODEUDOR Y ACLARACIÓN (SI CODEUDOR ES CONYUGE)	FECHA
---------------------	--------	------------------------------------------------------	-------

SOLICITUD CRÉDITO HIPOTECARIO

V. ACTIVOS Y PASIVOS (CONTINUACIÓN)

DETALLE DE INMUEBLES PROPIOS CONSIGNADOS, EN LA PAGINA ANTERIOR, EN ACTIVOS (DE REQUERIR MAYOR ESPACIO DETALLAR EN LA HOJA COMPLEMENTARIA DE ESTA SOLICITUD.

DOMICILIO PROPIEDAD ("PV" SI ESTA PARA LA VENTA O "A" SI GENERA INGRESOS POR ALQUILER)	PV A	TIPO DE PROPIEDAD	VALOR ACTUAL DE MERCADO	SALDO DE DEUDA CON GARANTIAS REALES	INGRESO BRUTO POR ALQUILER	CUOTAS HIPOTECARIAS MENSUALES	SEGUROS GASTOS IMPUESTOS, ETC. MENSUALES	INGRESO NETO POR ALQUILER
			\$	\$	\$	\$	\$	\$
		TOTALES	\$	\$	\$	\$	\$	\$

VI. INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD Y DESTINO DE LOS FONDOS

DOMICILIO DE LA PROPIEDAD A SER HIPOTECADA (CALLE Y NÚMERO, PISO, NÚMERO DEPTO., LOCALIDAD, PROVINCIA, CÓDIGO POSTAL)

TIPO DE PROPIEDAD

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD (DE SER NECESARIO USAR HOJA COMPLEMENTARIA)

AÑO CONSTRUCCIÓN

ESPACIO CUBIERTO (METROS CUADRADOS)

TERRENO (METROS CUADRADOS)

VALOR (Estimado)

DESTINO DEL PRÉSTAMO

- ADQUISICIÓN
 MEJORAS
 REFINANCIACIÓN
 CONSTRUCCIÓN O TERMINACIÓN
 OTROS (DETALLAR)

DESTINO DE LA PROPIEDAD

- RESIDENCIA PERMANENTE
 RESIDENCIA NO PERMANENTE

COMPLETAR LA LÍNEA A CONTINUACIÓN SI EL DESTINO DE LOS FONDOS ES PARA MEJORAS

AÑO DE COMPRA/ CONSTRUCCIÓN

PRECIO ADQUISICIÓN COSTO \$

SALDO HIPOTECAS EXISTENTES \$

VALOR ESTIMADO \$

COSTO ESTIMADO MEJORAS (ADJUNTAR PRESUPUESTO) \$

COMPLETAR LA LÍNEA A CONTINUACIÓN SI EL DESTINO DE LOS FONDOS ES PARA REFINANCIACIÓN

AÑO DE COMPRA/ CONSTRUCCIÓN

PRECIO ADQUISICIÓN/COSTO \$

MONTO HIPOTECAS EXISTENTES \$

SALDO CAPITAL ADEUDADO \$

PRÓXIMA CUOTA MENSUAL \$

MOTIVOS DE LA REFINANCIACIÓN

TITULAR/ES DEL TÍTULO DE PROPIEDAD

MODALIDAD DE FINANCIACIÓN LA DIFERENCIA ENTRE EL PRECIO DE COMPRA Y EL MONTO SOLICITADO SERÁ FINANCIADO CON:

- PRESTAMO
 AHORRO
 OTROS

SI ES PRESTAMO, COMPLETAR A CONTINUACIÓN

MONTO	ACREEDOR	PLAZO TOTAL EN MESES	CUOTA MENSUAL

ORIGEN DE LOS FONDOS PROPIOS (DETALLAR):

EL ABAJO FIRMANTE DECLARA QUE LOS FONDOS PROPIOS NO PROVIENEN DE ENDEUDAMIENTO ADICIONAL

FIRMA Y ACLARACIÓN:

FECHA:

SOLICITUD CRÉDITO HIPOTECARIO**VII. DECLARACIONES**

AL COMPLETAR LAS SIGUIENTES PREGUNTAS DE CONTESTAR "SI" A ALGUNA DE LA "a" A LA "I" POR FAVOR EXPLIQUE DETALLADAMENTE EN LA HOJA COMPLEMENTARIA DE ESTA SOLICITUD.	DEUDOR	
	SI	NO
A. ¿TIENE ALGUNA CAUSA JUDICIAL PENDIENTE?		
B. ¿FUE ALGUNA VEZ CONCURSADO O DECLARADO EN QUIEBRA?		
C. ¿LE HAN EJECUTADO BIENES O HA SIDO CODEUDOR/GARANTE DE UN PRÉSTAMO QUE CULMINÓ CON UNA EJECUCIÓN DE LOS BIENES EN GARANTÍA? (INCLUYE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS, PRENDARIOS, GARANTÍAS ETC., EN CASO AFIRMATIVO DETALLE EN LA HOJA COMPLEMENTARIA DE ESTA SOLICITUD, FECHA, NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL ACREEDOR Y LA RAZÓN DE LA ACCIÓN)		
D. ¿ES PARTE EN UN JUICIO?		
E. ¿LE HAN PEDIDO ALGUNA VEZ UNA INHIBICIÓN GENERAL DE BIENES?		
F. ¿HA SUFRIDO ALGUNA VEZ UN EMBARGO?		
G. ¿ESTÁ USTED EN MORA CON ALGUNA DEUDA FINANCIERA, MUNICIPAL, FISCAL, PREVISIONAL, ETC. EN CASO AFIRMATIVO DETALLE EN LA HOJA COMPLEMENTARIA DE ESTA SOLICITUD.		
H. ¿TIENE PASIVOS COMO CONSECUENCIA DE SENTENCIAS JUDICIALES (COMO POR EJEMPLO PAGO DE CUOTA POR ALIMENTOS)?		
I. ¿LOS FONDOS PROPIOS REQUERIDOS PARA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE Y QUE NO SERÁN PROVISTOS POR ESTA SOLICITUD, SURGEN DE ENDEUDAMIENTO ADICIONAL?		
J. ¿HA LIBRADO O ENDOSADO UN PAGARÉ?		
K. ¿EL DESTINO DE LA PROPIEDAD QUE DA ORIGEN A ESTA SOLICITUD SERÁ PARA RESIDENCIA PERMANENTE?		

VII. ACEPTACIÓN Y ACUERDO

ELLOS ABAJO FIRMANTE/S ACEPTA/N Y ACUERDA/N QUE: 1) EL PRÉSTAMO, OBJETO DE ESTA SOLICITUD, SERÁ GARANTIZADO CON UNA HIPOTECA EN PRIMER GRADO SOBRE LA PROPIEDAD DESCRIPTA EN LA PRESENTE; 2) NO SE LE DARÁ USO A LA PROPIEDAD PARA DESTINOS ILEGALES O DISTINTOS A LOS MANIFESTADOS EN LA PRESENTE, 3) TODOS LOS DATOS Y DECLARACIONES CONSIGNADOS EN ESTA SOLICITUD SON HECHAS CON EL SOLO PROPÓSITO DE CALIFICAR PARA EL PRÉSTAMO REQUERIDO; 4) EL USO QUE SE LE DARÁ A LA PROPIEDAD ES Y SERÁ EL QUE SE INDICA EN ESTA SOLICITUD, 5) LA VERIFICACIÓN Y POSTERIOR VERIFICACIÓN DE LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA SOLICITUD PUEDEN SER REALIZADOS EN CUALQUIER MOMENTO POR EL ACREEDOR, SUS AGENTES, SUCESORES Y CESIONARIOS, EN FORMA DIRECTA O A TRAVÉS DE AQUELLAS PERSONAS O ENTIDADES DESIGNADAS POR ESTAS. LA COPIA ORIGINAL DE ESTA SOLICITUD SERÁ RETENIDA POR EL ACREEDOR, AUNQUE EL PRÉSTAMO SEA DENEGADO. 6) EL ACREEDOR, SUS AGENTES, SUCESORES Y CESIONARIOS FUNDAMENTAN SU DECISIÓN CREDITICIA EN LA INFORMACIÓN AQUÍ CONTENIDA POR LO CUAL ME/NOS COMPROMETO/EMOS A COMUNICAR CUALQUIER MODIFICACIÓN Y MANTENER ACTUALIZADA LA MISMA, 7) EN EL SUPUESTO DE QUE CUOTAS QUE SURJAN DE LA SIGUIENTE SOLICITUD SE ENCONTRASEN EN MORA, EL ACREEDOR, SUS AGENTES, SUCESORES Y CESIONARIOS PODRÁN, EN ADICIÓN A TOMAR TODAS LAS MEDIDAS QUE CONSIDEREN PERTINENTES, SUMINISTRAR MI/NUESTROS NOMBRE/S A LAS AGENCIAS CALIFICADORAS DE CRÉDITOS; 8) EL ACREEDOR PODRÁ TRANSFERIR LA TITULARIDAD DEL PRÉSTAMO (A SUS AGENTES, SUCESORES Y CESIONARIOS) COMO ASÍ TAMBIÉN SU ADMINISTRACIÓN SIN NECESIDAD DE COMUNICACIÓN ALGUNA AL DEUDOR, CODEUDOR/ES, O AL/LOS GARANTE/S; 9) EL ACREEDOR, SUS AGENTES, SUCESORES Y CESIONARIOS NO HAN INDUCIDO DE NINGUNA MANERA AL DEUDOR, CODEUDOR/ES, O AL/LOS GARANTE/S A SOLICITAR EL PRÉSTAMO OBJETO DE LA PRESENTE. TAMPOCO LOS HAN ACONSEJADO SOBRE EL PRECIO DEL INMUEBLE NI GARANTIZAN EL PRECIO DEL MISMO.

CERTIFICACION: EL/LOS ABAJO FIRMANTE/S CERTIFICA/N CON CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA QUE LOS DATOS CONSIGNADOS EN LA PRESENTE SOLICITUD SON CORRECTOS Y EXACTOS A LA FECHA QUE CONSTA AL PIE DE LA PRESENTE. ASIMISMO ME/NOS HACEMOS RESPONSABLES LEGALMENTE FRENTE A CUALQUIER PERSONA POR CUALQUIER DAÑO QUE PUDIERA CAUSAR LA INFORMACIÓN QUE INTENCIONAL O NEGLIGENTEMENTE SE HAYA CONSIGNADO ERRÓNEAMENTE.

IV. INFORMACIÓN DE LA ENTIDAD

CODIGO DE LA ENTIDAD	CODIGO DE LA SUCURSAL	CODIGO DE CREDITO (APELLIDO Y NOMBRES)
----------------------	-----------------------	----------------------------------------

FIRMA Y ACLARACIÓN:

FECHA:

HOJA COMPLEMENTARIA SOLICITUD CREDITO HIPOTECARIO

UTILIZAR ESTA HOJA COMPLEMENTARIA SI NECESITA ESPACIO ADICIONAL PARA COMPLEMENTAR LA SOLICITUD DE CRÉDITO HIPOTECARIO

FIRMA Y ACLARACIÓN:

FECHA:

ANEXO II

PLANILLA DE APROBACIÓN Y ANÁLISIS

CODIGO O NÚMERO IDENTIFICACIÓN CRÉDITO
CÓDIGO O NÚMERO CRÉDITO TITULIZADO

I. DATOS DEL DEUDOR DE LA PROPIEDAD					
NOMBRE DEL DEUDOR		NÚMERO DE DOCUMENTO <input type="checkbox"/> LE <input type="checkbox"/> LC <input type="checkbox"/> DNI			
NOMBRE DEL CODEUDOR/GARANTE		NÚMERO DE DOCUMENTO <input type="checkbox"/> LE <input type="checkbox"/> LC <input type="checkbox"/> DNI			
NOMBRE DEL CODEUDOR/GARANTE		NÚMERO DE DOCUMENTO <input type="checkbox"/> LE <input type="checkbox"/> LC <input type="checkbox"/> DNI			
DOMICILIO PROPIEDAD					
TIPO DE PROPIEDAD		DESTINO DE LA PROPIEDAD <input type="checkbox"/> RESIDENCIA PERMANENTE <input type="checkbox"/> RESIDENCIA NO PERMANENTE			
PRECIO DE COMPRA (si se aplica) \$	PRECIO DE COMPRA POR METRO CUADRADO (si se aplica) \$	VALOR TASACION \$			
II. DATOS DEL PRESTAMO INMOBILIARIO Y SEGUROS					
SISTEMA DE AMORTIZACIÓN <input type="checkbox"/> FRANCÉS <input type="checkbox"/> ALEMÁN <input type="checkbox"/> OTROS		DETALLAR CUALQUIER MODIFICACIÓN AL ACUERDO DE PRESTAMO HIPOTECARIO		PROPÓSITO DEL PRÉSTAMO <input type="checkbox"/> ADQUISICIÓN <input type="checkbox"/> MEJORA <input type="checkbox"/> REFINANCIACIÓN <input type="checkbox"/> CONSTRUCCIÓN O TERMINACIÓN <input type="checkbox"/> OTROS	
IMPORTE ACORDADO	\$	TASA			
MONEDA		<input type="checkbox"/> FIJA			
FECHA OTORGAMIENTO (ESCRITURA)		<input type="checkbox"/> VARIABLE			
FECHA DEL PRIMER DESEMBOLSO		INDICE _____			
PLAZO (EN MESES)		MARGEN _____			
PERIODICIDAD		PERÍODO DE AJUSTE _____			
COMISIONES Y GASTOS DE OTORGAMIENTO	\$	PERÍODO DE ARRASTRE (DÍAS) _____			
CUOTA INICIAL	\$	TASA MÁXIMA _____			
TASA DE INTERES INICIAL	%	TASA MÍNIMA _____			
FECHA DE VENCIMIENTO PRIMERA CUOTA		MÁXIMO AJUSTE _____			
FECHA VENCIMIENTO ULTIMA CUOTA		CUOTA MÁXIMA _____			
SEGURO DE LA PROPIEDAD		SEGURO DE VIDA			
COMPAÑÍA ASEGURADORA		COMPAÑÍA ASEGURADORA			
MONTO ASEGURADO \$	PRIMA <input type="checkbox"/> ADELANTADA \$ <input type="checkbox"/> PERIÓDICA \$	PERÍODO	MONTO ASEGURADO \$	PRIMA <input type="checkbox"/> ADELANTADA \$ <input type="checkbox"/> PERIÓDICA	PERÍODO
III. DATOS PARA LA APROBACIÓN DEL CRÉDITO					
NOMBRE OFICIAL CRÉDITOS		NOMBRE/NÚMERO TASADOR <input type="checkbox"/> INTERNO <input type="checkbox"/> EXTERNO		NOMBRE DE LA EMPRESA TASADORA	
ESCRIBANO INTERVINIENTE EN LA ESCRITURA DEL CONTRATO HIPOTECARIO		INSCRIPCIÓN DE LA GARANTIA HIPOTECARIA (FECHA Y REGISTRO)		INFORME CREDITICIO (EMPRESA)	
INGRESO NETO COMPUTABLE (VERIFICADO POR ACREEDOR)	DEUDOR	CODEUDOR(2)	TOTAL(2)	GASTOS DE VIVIENDA MENSUALES (VERIFICADOS POR LA ENTIDAD FINANCIERA CORRESPONDIENTES AL DEUDOR Y CODEUDOR)	\$
SUELDO/INGRESO MENSUAL				CUOTA MENSUALIZADA PRESTAMO INMOBILIARIO (CAP + INT) (1)	
SAC (DIVIDIDO DOCE)				IVA (SI CORRESPONDE)	
COMISIONES (PROMEDIO MENSUAL)				SEGURO DE LA PROPIEDAD	
INGRESOS POR RENTAS (PROMEDIO MENSUAL ULTIMOS 2 AÑOS)				SEGURO DE VIDA E INVALIDEZ	
GRATIFICACIONES (PROMEDIO MENSUAL ULTIMOS 2 AÑOS)				SUBTOTAL CUOTA MENSUALIZADA POR PRÉSTAMO INMOBILIARIO (B)	
OTROS				OTROS PAGOS MENSUALES	
TOTAL:			(A)	TOTAL CUOTAS MENSUALIZADAS (C)	
				IMPUESTOS INMOBILIARIOS	
				EXPENSAS	

(1) SEGÚN PAUTAS ESTABLECIDAS EN EL ÍTEM "RELACIÓN CUOTA/INGRESO" DE LA SECCIÓN 1.

(2) DE EXISTIR MÁS DE UN CODEUDOR, INCLUIR LA SUMATORIA DE LOS INGRESOS DE CADA UNO DE LOS CODEUDORES EN ESTA COLUMNA Y MOSTRAR SEPARADAMENTE EL DETALLE DE CADA CODEUDOR EN LA HOJA COMPLEMENTARIA DE ESTE FORMULARIO EN EL CASO DE EXISTIR UNO O MAS GARANTES NO INCLUYA SUS INGRESOS EN LA COLUMNA DE TOTALES; DETALLAR LOS MISMOS EN LA HOJA COMPLEMENTARIA DE ESTE FORMULARIO.

PLANILLA DE APROBACIÓN Y ANÁLISIS			
RELACIONES		MONTO DEL CRÉDITO SOBRE VALOR TASACIÓN (O	%
SUBTOTAL CUOTA MENSUAL SOBRE INGRESOS B/A		COMPRA EL MENOR)	
TOTAL CUOTAS SOBRE INGRESOS C/A			
CONTROL DE VERIFICACIÓN POR EL BANCO ORIGINADOR:			
			SI
			NO
TASACIÓN: ¿VERIFICADO Y APROBADO?			
TASACIÓN: ¿APROBADO CON MODIFICACIONES?			
TASACIÓN: ¿FUE REQUERIDA UNA SEGUNDA TASACIÓN?			
SEGURO DE VIDA E INVALIDEZ: ¿EXISTE EVIDENCIA SATISFACTORIA?			
SEGURO DE LA PROPIEDAD: ¿EXISTE EVIDENCIA SATISFACTORIA?			
ACTIVOS: ¿FUERON VERIFICADOS SATISFACTORIAMENTE?			
INGRESOS E INFORMACIÓN LABORAL: ¿FUERON VERIFICADOS SATISFACTORIAMENTE?			
¿LA INFORMACIÓN PROVISTA POR LAS AGENCIAS DE INFORMES MUESTRA ANTECEDENTES POR MORA, INHABILITACIONES, CIERRES DE CUENTA, CONCURSOS, O ALGUNA OTRA CIRCUNSTANCIA NEGATIVA? (DE SER "SI" LA RESPUESTA, ADJUNTAR EXPLICACIÓN)			
¿EL DEUDOR ES UN CLIENTE PREVIO DE LA ENTIDAD FINANCIERA?			
COMENTARIOS DE LA ENTIDAD FINANCIERA ORIGINADORA (DE REQUERIR MAYOR ESPACIO CONTINUE EN HOJA DOS)			

IV. DETALLES DE LA OPERACION	
	\$
A. PRECIO DE COMPRA	
B. MODIFICACIONES, MEJORAS, REPARACIONES (SI CORRESPONDE)	
C. TERRENO (DE HABER SIDO ADQUIRIDO EN FORMA SEPARADA)	
D. REFINANCIACIÓN (INCLUIR EL TOTAL DE LA DEUDA A CANCELAR)	
E. COMISIONES SOLICITUD Y TASACIÓN	
F. COMISIÓN POR OTORGAMIENTO DE L PRÉSTAMO	
G. PRIMAS DE SEGUROS PAGADOS AL DESEMBOLSO	
H. COSTOS ESTIMADOS DE CIERRE DE LA OPERACIÓN, ESCRIBANO, IMPUESTOS, OTRAS COMISIONES, ETC.	
I. COSTOS TOTALES (SUMATORIA DE LA "A" HASTA LA "H" INCLUSIVE)	
J. MONTO DEL PRÉSTAMO EXCLUIDO COMISIÓN POR OTORGAMIENTO DEL PRÉSTAMO, PRIMAS DE SEGUROS PAGADOS Y OTRAS COMISIONES (DE CORRESPONDER)	\$
K. COMISIÓN POR OTORGAMIENTO DEL PRÉSTAMO, PRIMAS DE SEGUROS PAGADOS Y OTRAS COMISIONES SI SON DEDUCIDOS DEL PRÉSTAMO	
L. MONTO DEL PRÉSTAMO (J-K)	
FINANCIACIÓN ADICIONAL (L-I)	\$

V. DATOS DE LA ENTIDAD FINANCIERA		
NOMBRE DE LA ENTIDAD FINANCIERA		FECHA
DIRECCIÓN DE LA SUCURSAL		
OFICIAL CRÉDITOS (NOMBRE / CÓDIGO)	CÓDIGO ENTIDAD FINANCIERA	CÓDIGO SUCURSAL
PERSONA PARA CONSULTAS	CARGO DE PERSONA PARA CONSULTAS	TELÉFONO PERSONA PARA CONSULTAS

VI. COMENTARIOS ADICIONALES DEL OFICIAL DE CRÉDITO

VII. APROBACIONES INTERNAS DE LA ENTIDAD FINANCIERA		
	FIRMAS:	FECHA:

HOJA COMPLEMENTARIA / PLANILLA DE APROBACIÓN Y ANÁLISIS

UTILIZAR ESTA HOJA COMPLEMENTARIA SI NECESITA ESPACIO ADICIONAL PARA CUMPLIMENTAR LA PLANILLA DE APROBACIÓN Y ANÁLISIS

Sección III. Procedimientos de Administración

Generalidades

Una vez desembolsado el Préstamo inmobiliario, la entidad financiera originadora se transforma en el administrador del mismo. Las funciones principales del administrador pueden ser resumidas en la siguiente forma:

- (a) la cobranza de las cuotas periódicas de capital, intereses y demás accesorios (comisiones, gastos, primas de seguros, impuestos);
- (b) el control de la utilización de los fondos según el destino declarado. Este aspecto tiene importancia fundamental en el caso de que el destino del préstamo sea construcción o terminación; a tal fin la entidad financiera deberá instrumentar un sistema de control de avance de obra mediante visitas o inspecciones periódicas o bien mediante la utilización de certificados de obra.
- (c) mantenimiento de registros adecuados de las cobranzas;
- (d) mantenimiento y seguimiento de las pólizas de seguro (seguro de vida y seguro de daños);
- (e) procesamiento de reclamos de indemnización por siniestros;
- (f) procesamiento de precancelaciones;
- (g) seguimiento y regularización de la mora;
- (h) realización de ejecuciones hipotecarias y remates;
- (i) mantenimiento de archivos y registros completos de cada préstamo;
- (j) mantenimiento de registros contables completos, actualizados y precisos.

Carpeta de Administración (anexa al Legajo del Cliente, Comunicación "A" 2216)

El administrador deberá llevar una Carpeta de Administración en la que se guarde:

- (a) Toda comunicación enviada a los Solicitantes o recibida de los mismos.
- (b) Toda documentación relacionada con el préstamo que se origine con posterioridad al desembolso del mismo, como por ejemplo modificaciones contractuales.
- © Registro de llamadas telefónicas o visitas a los Solicitantes, si las hubiera.
- (d) Informes de Tasación actualizados, si los hubiera.
- (e) Certificados de obra, si corresponda.

- (f) Documentación relacionada con la mora, ejecución y remate.
- (g) Documentación cancelatoria del préstamo.

Cobranza de Cuotas

El administrador deberá realizar las siguientes actividades:

- (a) con una anticipación razonable a la fecha de vencimiento de la cuota, informar a los Solicitantes el monto de la misma, fecha de vencimiento, tasa de interés aplicable (para préstamos variables), importes adicionales a la cuota pura de capital e intereses a ser abonados, saldo de capital y todo otro dato tendiente a suministrar al deudor toda la información necesaria (lugar y horario de pago, por ejemplo).
- (b) recibir e imputar los pagos que efectúen los Solicitantes.

Otras Tareas del Administrador

Asimismo, el administrador como mínimo deberá:

- (a) efectuar un seguimiento de los seguros de vida y de daños (y de incapacidad y desempleo si los hubiere) a fin de asegurar que en todo momento los Solicitantes y la propiedad estén cubiertos contra los riesgos asegurados.
- (b) En el caso de siniestro, efectuar los reclamos pertinentes ante las compañías de seguros respectivas.
- (c) Cobrar las indemnizaciones por vida correspondientes y aplicarlas a la cancelación total o parcial, según corresponda, del préstamo.
- (d) Para el caso de siniestros en la propiedad, determinar si las indemnizaciones recibidas deberán ser aplicadas a la reparación o restauración de la propiedad o a la cancelación del préstamo.
- (e) Controlar el cumplimiento de otras obligaciones no monetarias que hayan asumido los Solicitantes como, por ejemplo, el destino de los fondos. En algunos casos, a los efectos de efectuar dicho control, el administrador deberá disponer la realización de inspecciones de la propiedad para determinar el progreso de obra o realización de mejoras, ocupación de la propiedad y cumplimiento de normas y regulaciones.
- (f) Llegado el caso, determinar el cumplimiento de las condiciones para efectuar precancelaciones voluntarias por parte del deudor y aplicar los fondos recibidos según la modalidad acordada.
- (g) Efectuar las modificaciones a los términos y condiciones del préstamo que sean acordadas con el deudor y resulten aceptables según las pautas del presente Manual.

- (h) Controlar y supervisar el proceso de expropiación de la propiedad, de existir, controlando y aprobando las negociaciones que el deudor lleve a cabo con los entes públicos intervinientes.
- (i) Mantener permanentemente actualizados los datos relativos al deudor, tales como domicilio, teléfono personal y laboral.
- (j) Efectuar el seguimiento y regularización de la mora de acuerdo con lo establecido en el presente Manual.
- (k) Verificar por muestreo estadístico confiable el cumplimiento por parte de los Solicitantes del pago de impuestos, tasas, contribuciones y servicios cuyo no-pago genere un derecho real a favor de terceros.

Administración y seguimiento de los atrasos en los pagos.

A fin de efectuar un adecuado seguimiento y regularización de los atrasos, el administrador deberá tener en cuenta las siguientes pautas generales:

- (a) El administrador deberá emplear sus mejores esfuerzos para cobrar los pagos mensuales a su vencimiento, conforme a las condiciones del préstamo.
- b) En el supuesto de atraso en los pagos, el administrador deberá mantener un contacto inmediato, directo y frecuente con el Deudor, el Codeudor y el Garante, según fuera el caso, a fin de poder subsanar dicho incumplimiento a la brevedad posible.
- (c) Siempre que fuera factible o recomendable, la comunicación con el Deudor deberá incluir entrevistas personales con el mismo
- (d) Todas las tareas de administración respecto del seguimiento de los atrasos deberán estar totalmente documentadas y resguardadas en la Carpeta de Administración.

Cronograma de Administración de Cuentas Con Atrasos

La relación inmediata una vez producido el atraso en un pago es una de las claves para lograr su regularización. El cronograma que se detalla a continuación contiene lineamientos tendientes a dicho fin, que el administrador puede y debe adaptar a las circunstancias particulares de cada caso concreto, incluyendo modificaciones en los términos y condiciones, acuerdos de regularización e atrasos, condonación de intereses punitivos y otras prácticas habituales.

- (a) A la brevedad de producido el atraso (por ejemplo, dentro de los dos a cinco días posteriores) el administrador debe comunicarse telefónicamente con el Deudor y/o Codeudor y/o Garante e informarle que según consta en los registros del administrador, el pago no ha sido efectuado. El administrador deberá llevar un registro de las llamadas telefónicas (fecha y hora de la misma, respuesta del Deudor/Codeudor, toda promesa de pago efectuada, etc.), que se incluirá dentro de la Carpeta de Administración.
- (b) Dentro de los treinta días posteriores a la mora el administrador debe continuar con los contactos con el Deudor y, si lo entiende conveniente, enviar una o más cartas

informándole (i) que los registros del administrador indican una falta de pago y (ii) los montos adeudados. Si no se obtuviera respuesta, deberá enviarse una comunicación fehaciente. Asimismo, se podrá solicitar al Deudor que se presente en oficinas del administrador a fin de explicar los motivos de la mora.

- (c) A partir de los treinta días posteriores a la mora, el administrador debe comunicarse con el Deudor para reclamar el pago y advertirle que de no efectuarse el pago en forma inmediata o dentro de un plazo acordado, se iniciarán las acciones tendientes a la ejecución de la garantía hipotecaria.
- (d) A más tardar dentro de los sesenta días posteriores a la mora, se sugiere que el administrador realice una primera inspección de la propiedad.
- (e) A partir de los noventa días posteriores a la mora, el administrador podrá iniciar las acciones de ejecución, de no mediar negociaciones con el deudor.

Procedimiento de Ejecución

En el caso de que las actividades tendientes a la regularización de la mora no produzcan resultados, o si por circunstancias particulares del caso se determine que los esfuerzos de regularización resultarán infructuosos, el administrador iniciará los trámites de ejecución hipotecaria.

Como criterio general, se deberá aplicar el procedimiento previsto en la Ley 24.441, Título V, salvo que por las características del caso se determine que no es aconsejable utilizar dicho procedimiento y se opte por la ejecución judicial.

El administrador deberá utilizar profesionales especializados en este tipo de procedimientos, en especial abogados y escribanos públicos. Dentro de las actividades recomendadas al administrador se encuentran.

- (a) La realización de inspecciones frecuentes a la propiedad a fin de establecer el estado de la misma.
- (b) La realización de uno o más informes de Tasación.
- (c) Una vez obtenida la tenencia de la propiedad, tomar los recaudos para la guarda y conservación de la misma, incluyendo el mantenimiento de seguros y pago de impuestos.
- (d) Llevar registros de los distintos procedimientos efectuados y resguardarlos conjuntamente con la documentación respectiva en la Carpeta de Administración.

Producido de la Ejecución

El producido de la ejecución se destinará al pago de los importes adeudados bajo el préstamo, los gastos y honorarios incurridos durante la misma y, en caso de existir remanente, deberá ser reintegrado al deudor.

Sección IV. Sistemas de Información

Generalidades

Dado los volúmenes de información, es estrictamente necesario que la misma sea llevada de manera informalizada. Cada entidad podrá utilizar los sistemas que estime más conveniente, siempre que los mismos permitan que los datos sean trasladados fácilmente a un medio magnético bajo formato "texto", "ascii" o base de datos de alta compatibilidad.

Por cada préstamo existen dos tipos de información:

- (a) *Información referencial*, que describe las características generales del préstamo y los datos socioeconómicos de los Solicitantes y de la propiedad; e
- (b) *Información de cuotas*, que muestra el desarrollo de las cuotas del préstamo y los pagos efectuados por el deudor.

Cada entidad financiera podrá desarrollar su base de datos en la forma que estime más conveniente siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en este Manual. Los campos que se detallan en la presente sección como *Información de Cuotas*, más los campos que figuran en los formularios adjuntos como Anexos I y II a la Sección II son los que mínimamente deben contener dichas bases, pudiendo cada entidad financiera agregar aquellos que estime conveniente.

La entidad financiera deberá desarrollar documentación respaldatoria de las bases de datos, incluyendo las definiciones de cada campo y de los códigos utilizados.

Información de cuotas

La base de datos de cuotas debe contener el desarrollo de la totalidad de las cuotas que correspondan al préstamo en cuestión, siendo cada cuota un registro de dicha base. Para cada registro se deberán incluir los siguientes campos:

Número de Identificación del Préstamo

Número de Cuota

Es el número de cuota que corresponda

Fecha de Vencimiento

Fecha de vencimiento establecida de la cuota.

Monto de la Cuota

Indicar capital, intereses, gastos, primas, impuestos y otros cargos, en forma desagregada y totalizada.

Tasa de Interés Vigente

Indicar la tasa nominal anual aplicada para el cálculo de la cuota.

Monto Pagado

Indicar el monto pagado por el deudor,

<i>Fecha de Pago</i>	Indicar la fecha de efectivo pago realizado por el deudor.
<i>Saldo de Capital</i>	Indicar el saldo de capital una vez abonada la cuota.
<i>Plazo remanente en meses</i>	Este campo debe reflejar el plazo remanente actualizado, expresado en meses.
<i>Modificación de Términos</i>	Indicar si los términos originales fueron modificados con posterioridad al otorgamiento.
<i>Monto de la cuota próxima</i>	Indicar capital, intereses, gastos, primas, impuestos y otros cargos, en forma desagregada y totalizada, de la próxima cuota a vencer.
<i>Estado actual del préstamo</i>	Indicar si se encuentra en situación normal, con atrasos de hasta 30 días, atrasos desde 31 hasta 60 días, atrasos superiores a 60 días, en ejecución y cancelado.
<i>Historia de incumplimientos</i>	Indicar la cantidad de veces que se ha incurrido en atrasos de hasta 30 días, desde 31 hasta 60 días y superiores a 60 días.
<i>Monto Precancelado</i>	Indicar los montos de capital precancelados por el deudor con esta cuota.

B.C.R.A.	ESTANDARIZACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS SOBRE LA VIVIENDA	ANEXO II A LA COM. "a" 2563
----------	----------------------------------------------------------------	-----------------------------------

MANUAL DE TASACIONES

Introducción

El objetivo del presente Manual de Tasaciones (el “Manual”) es suministrar a las entidades financieras (los “Originantes”) que participan en el mercado de otorgamiento de préstamos inmobiliarios sobre propiedades residenciales (los “Préstamos Inmobiliarios”) 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 Manual describe, en primer lugar, los criterios y pautas a ser utilizados en la Tasación que deberán seguir los Tasadores y que será responsabilidad de los Originantes supervisar y controlar. En términos generales, se establece como pauta que 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.

La segunda parte del Manual contiene la explicación campo por campo del Informe de Tasación, que es el formulario estándar de uso obligatorio por parte de los Tasadores. La utilización de un formulario único contribuye significativamente a la estandarización del proceso de originación de Préstamos Inmobiliarios y asegura una uniformidad de criterios en los distintos Tasadores.

Será responsabilidad de los Originantes utilizar Tasadores que reúnan las siguientes calificaciones:

- 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, agrimensor, corredor o martillero público) o con experiencia comprobable en la realización de tasaciones para entidades financieras no inferior a 65 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).

El Tasador inspeccionará personalmente la propiedad a tasar, examinará el exterior de las propiedades comparables, realizará el análisis y preparará y firmará el Informe de Tasación.

Objetivos del Proceso de Tasación

El Proceso de Tasación tiene tres objetivos principales:

1. Asegurar una evaluación adecuada del valor de mercado de cada propiedad, sobre la base de métodos de tasación e información que contemplen las características de las propiedades.
2. Mantener un sistema de control de calidad que incluya revisiones de cada tasación y verificaciones especiales periódicas, para comprobar las conclusiones de las tasaciones y la homogeneidad de criterios entre los distintos Tasadores.

3. Utilizar el proceso de tasación, especialmente la inspección “in situ” del Tasador, para verificar la información específica de la propiedad proporcionada por el deudor.

El informe de Tasación es el medio que permite alcanzar los objetivos antes expuestos. En efecto, el primer objetivo es alcanzado al requerir a los Tasadores:

- una descripción completa de la casa y del terreno que se está tasando,
- en el caso de propiedades regidas por la Ley de Propiedad Horizontal, adicionalmente al bien tasado se deberá describir el edificio, el barrio privado o “country” al cual pertenece el mismo,
- una descripción del barrio y de las condiciones actuales del mercado inmobiliario correspondiente,
- una descripción de cada propiedad comparable en la que el Tasador se basará, en parte, para formar su opinión del valor del bien, y
- una breve descripción de las razones que condujeron a la valuación realizada por el Tasador y los factores preponderantes que influyeron en la misma.

Este formulario cumple el segundo objetivo, calidad y homogeneidad, ya que:

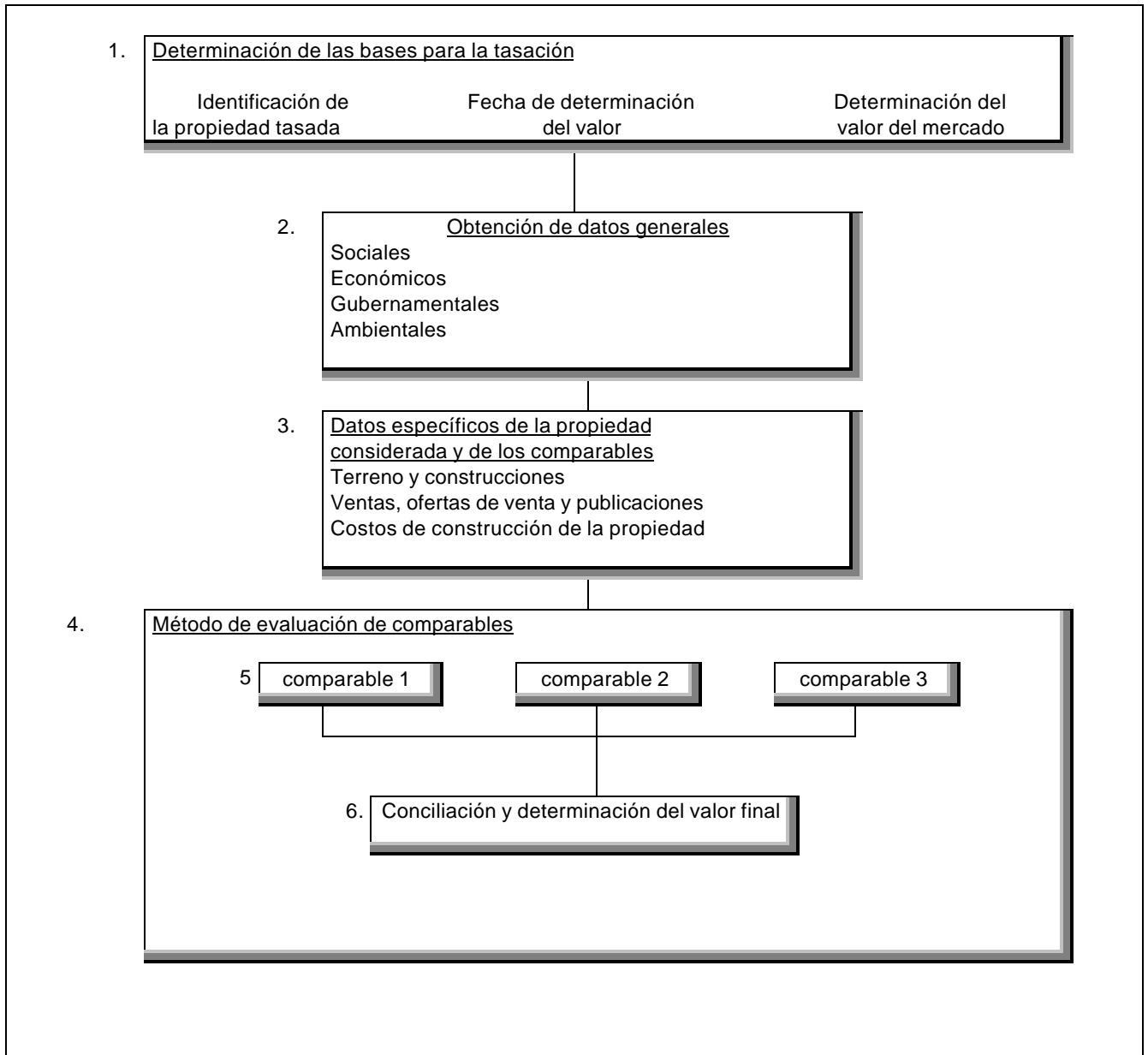
- se utiliza un formulario único, estandarizado, en lugar de varios formularios e informes diferentes.
- provee a cada Originante de un proceso de revisión uniforme de las tasaciones y la utilización del Informe de Tasación facilitará a los Originantes mejorar su capacidad para detectar errores, omisiones e inconsistencias en las tasaciones.

El informe de Tasación cumple el tercer objetivo, la verificación, al utilizar la información reunida durante la inspección de la propiedad tasada para confirmar en forma independiente la información provista por el deudor al Originante. La tasación es un componente clave en el proceso de otorgamiento de Préstamos Inmobiliarios.

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 Inmobiliarios.

Proceso de Tasación

El diagrama que figura a continuación describe el proceso de tasación, que es el medio por el cual el Tasador completa los pasos y el análisis que le permiten formarse una opinión confiable del valor de una propiedad y luego comunicarla misma al Originante.



1. **Determinación de las bases para la tasación**

El primer recuadro del diagrama describe los pasos claves que el Tasador debe considerar al comenzar su tarea.

- El bien inmueble a tasar se identifica mediante la información que el Originante proporciona al Tasador.
- La fecha de determinación del valor será aquella en la cual el Tasador inspeccionó la propiedad (última inspección en caso de realizar más de una visita).
- Se entenderá por valor de mercado, tal cual está especificado en el informe de Tasación, que:

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: 1) el comprador y el vendedor, estén típicamente motivados; 2) ambas partes estén bien informadas o bien asesoradas, y cada una actúa según lo que considera su mejor interés; 3) se disponga de un tiempo razonable para su oferta en el mercado inmobiliario; 4) el pago se efectúe al contado o mediante acuerdos financieros comparables con él; y 5) el precio represente la contraprestación normal por el bien vendido no afectado por financiación especial o 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.

2. **Obtención de datos generales**

Para las tasaciones que serán representadas, la recolección de datos generales consistirá en la información de mercado que cada Tasador conserva en su oficina, obtiene mediante publicaciones o conoce como perito en el mercado inmobiliario. Esto suele incluir información sobre la economía local, la población, las bases de la actividad económica de la región, información histórica sobre valores inmobiliarios, tasas de ocupación y tendencias de precios e información anticipada sobre la actividad de construcción y desarrollo.

3. **Datos específicos de la propiedad considerada y de los comparables**

Este paso es la parte de la investigación y del proceso de recolección de datos que todos los Tasadores deben realizar. Consiste primordialmente en: (i) inspeccionar la propiedad tasada y sus alrededores y (ii) reunir información sobre las ventas o cotizaciones de propiedades comparables que luego forman la base para el cálculo del valor. Más adelante en este Manual, se tratarán los procedimientos adecuados para la inspección de una propiedad y la confirmación de los datos de venta comparables.

4. **Método de evaluación de comparables**

El análisis de la valuación es el punto del proceso en que el Tasador completa la investigación de los datos que ha reunido, lo que lo lleva a una conclusión sobre el valor de mercado para la propiedad tasada. Existen varios tipos diferentes de análisis de valuación que el Tasador puede elegir para valorar distintas propiedades.

El Método de Valor de Mercado consiste en la comparación de precios de venta de propiedades con características similares a la tasada. Este método se basa en el principio de que un comprador no pagará por una propiedad más del precio o valor indicado de otras propiedades cercanas semejantes en un mercado abierto y competitivo.

El Método de Valor de Mercado consiste en una serie de procedimientos mediante los cuales el Tasador revisa y analiza los precios pagados o solicitados por inmuebles parecidos, considera las diferencias físicas, de ubicación y económicas entre la propiedad a tasar y el comparable y se forma una opinión del valor luego de ponderar estas diferencias.

Este método pide al Tasador que proporcione información y observaciones sobre propiedades comparables y que relacione la conclusión del valor de la propiedad tasada con las referencias de valor proporcionadas por dichos comparables.

Para algunos Tasadores el Informe de Tasación puede representar un cambio en la forma de presentación de la información. No obstante, el formulario en cuestión no pide al Tasador que modifique la modalidad en que él forma su opinión del valor, sino sólo la manera en que la recopilación de datos y el análisis son resumidos y presentados.

5. **Propiedades comparables**

El Método de Valor de Mercado presenta dos requisitos básicos:

- La adecuada elección de las propiedades comparables cuyas operaciones de venta sean recientes y que tengan características semejantes y la confirmación de los datos relativos a dichas propiedades y cotizaciones; y
- El análisis de las propiedades comparables y la ponderación de la información recabada, trasladada a la propiedad a tasar, que lo llevan a una conclusión confiable del valor de mercado.

La selección adecuada de propiedades comparables exige que el Tasador obtenga información sobre aquellas ventas y cotizaciones de propiedades cercanas y de características similares a la considerada. Estos inmuebles comparables deberán ser aquellos que hayan sido objeto de tasaciones, ofertas de compra o avisos clasificados recientes. Entre las fuentes típicas de esta información tenemos:

- Inspecciones del barrio y de la zona, realizadas con el propósito de identificar las propiedades que se encuentran a la venta,
- Conversaciones con corredores inmobiliarios que poseen conocimientos de la zona en que se encuentra la propiedad, y
- Revisión de avisos clasificados publicados recientemente en diarios y otros medios especializados.

Frecuentemente los Tasadores pueden enfrentarse a la situación de no hallar propiedades comparables cercanas que hayan sido vendidas u ofrecidas en venta recientemente. Ante esta situación se plantea la necesidad de equilibrar ciertas características de las propiedades comparables y seleccionar las mejores que se puedan hallar, tales como: semejanzas de tipo físicas, de ubicación, de las fechas de oferta o de venta, y de otros atributos de la propiedad, como por ejemplo las condiciones del mercado inmobiliario cercano al bien considerado y al comparable.

Una vez identificado uno o más comparables, el Tasador corregirá los valores considerando los factores a favor y en contra de cada comparable. Se deben incluir por escrito en el formulario los criterios de selección y de corrección de las propiedades de referencia mencionadas. ante características similares se consideran las ventas realizadas comparables como los indicadores más confiables del valor de tasación, siguiéndole la oferta de compra y por último el precio de publicación..

La información que el Tasador deberá obtener sobre cada propiedad comparable incluye lo siguiente:

- El precio y la fecha en que se vendió o fue ofrecida en venta o publicada la propiedad. Asimismo se deberá verificar el real estado de dicha operación (por ej., si se trató de una venta o una oferta),
- La dirección de la propiedad y la información pertinente al vecindario.
- El tamaño, tipo de construcción, antigüedad y superficie de terreno en que se encuentra ubicada la propiedad, y
- Una fotografía de la propiedad comparable.

Una vez que se han determinado al menos tres propiedades comparables y reunido los datos de cada una de ellas, el Tasador podrá entonces terminar el análisis de la valuación. El informe de Tasación requiere que el Tasador cubra este proceso en dos pasos. Primero describiendo y analizando las diferencias entre cada comparable y la propiedad a ser tasada, expresando una opinión de la gama de valores sugeridos para el bien en función de cada uno de los comparables y, segundo, considerando los tres (o más) comparables juntos para una opinión final del valor de la propiedad tasada.

El informe de Tasación requiere en el primer paso que el Tasador evalúe el valor de la propiedad tasada en función de su semejanza o diferencia con el bien comparable, sobre la base de los siguientes ocho elementos de comparación:

- Antigüedad
- Estado de mantenimiento
- Comercialización (posibilidad)
- Estacionamiento (disponibilidad)
- Estado de la Construcción
- Calidad de ubicación
- Comodidades (diferenciaciones especiales como piscina, etc.)
- Cantidad de ambientes.

La escala de comparación que se utiliza en el antes mencionado informe es: “inferior”, “equivalente” y “superior”. Es posible utilizar comparables obtenidos de fuentes de información diferentes como ser venta, oferta o publicación. Además de los ocho elementos arriba expuestos, hay una serie de variables que pueden también ser considerados por el Tasador incluyendo variaciones en los precios que pudieran haber ocurrido en el período transcurrido entre la fecha de tasación de la propiedad considerada y la fecha de venta del bien comparable; diferencia significativa en el espacio habitable; etc.

Al calcular el valor de mercado de cada una de las propiedades comparables analizadas, el Tasador deberá reflejar una transacción firme o potencial que reúna las condiciones requeridas para ser considerada una operación de mercado, a saber:

1. comprador y vendedor están típicamente motivados;
2. ambas partes estén bien informadas o bien asesoradas y cada una actúe según lo que considere su mejor interés;
3. se disponga de un tiempo razonable para su presentación en el mercado inmobiliario;
4. el pago se efectúe al contado o mediante acuerdos financieros comparables; y
5. el precio represente la contraprestación normal por el bien vendido no afectado por financiación especial o concesiones de ventas otorgadas,

vinculadas con la venta que no sean los costos que normalmente pagan los vendedores como resultado de los usos y costumbres del mercado.

Una vez que el Tasador ha terminado el análisis de cada venta comparable y se ha formado una opinión del rango de valores para la propiedad en función de cada comparable, estará en condiciones de comenzar el paso final del proceso de tasación.

6. **Conciliación y estimación del valor final**

El proceso de arribar a una conclusión sobre el valor final se conoce como “conciliación” y representa el punto del proceso de tasación en donde el Tasador tiene en cuenta todos los datos pertinentes sobre la propiedad considerada, las unidades comparables y las condiciones económicas y del mercado inmobiliario actuales y esperadas, formulando su opinión final sobre el valor resultante. Esta opinión deberá fundarse en las características del valor de las propiedades comparables. No será un monto determinado matemáticamente, como por ejemplo un promedio de los tres rangos de valores. El Tasador deberá formarse una opinión del valor que refleje la ponderación relativa de cada comparable, en función del grado de semejanza o diferencia y cualquier otra información pertinente sobre el mercado que el Tasador considere relevante.

Resumen

El proceso de tasación pretende ser una pauta flexible a seguir por el Tasador. No tiene por finalidad impedir que el Tasador agregue información importante y pertinente al informe de Tasación, como anexo. Puesto que las propiedades que se tasarán se encuentran en diversos lugares del país, es fundamental que todos los Tasadores reconozcan la importancia de presentar y transmitir toda información importante de la propiedad considerada y del mercado inmobiliario. Asimismo deberán basarse en propiedades comparables adecuadas y bien confirmadas al formarse una opinión del valor de la propiedad por tasar.

Actividades de inspección Recomendadas en la Propiedad Tasada

- Fotografiar el interior y el exterior de la propiedad, vistas de la calle y características especiales o influencias adversas.
- Obtener directamente o por medio de otras fuentes de información aceptables, las medidas del edificio o del barrio privado o “country” en su conjunto.
- Inspeccionar cada ambiente de la propiedad tasada.
- Inspeccionar los patios del frente, de atrás y laterales de la propiedad tasada.
- Inspeccionar el equipo de calefacción, de unidad de aire acondicionado, el equipo de agua caliente y otros artefactos principales en lo que hace a su estado de funcionamiento y mantenimiento.
- Inspeccionar, si fuese posible, las áreas situadas debajo del espacio de vivienda para verificar si hay signos de asentamiento del edificio, daños por agua, presencia de insectos y

el estado general de las cañerías de agua corriente, sanitarias y cloacales, la instalación eléctrica y otras instalaciones de la propiedad.

- Inspeccionar los techos de la propiedad si el acceso es posible. Verificar signos de averías o desgaste excesivo.
- Inspeccionar todos los baños de la residencia; confirmar el suministro de agua caliente y fría en volumen adecuado haciendo funcionar las canillas o probando el inodoro.
- En propiedades horizontales, inspeccionar todas las áreas comunes, incluso los ambientes de recreo o reuniones, así como los ambientes que poseen calefacción central y equipo de aire acondicionado y otros equipos de servicios. Verificar signos de mantenimiento y conservación normales, problemas evidentes, equipos fuera de servicio y otras señales de mantenimiento postergado o insuficiente.
- Inspeccionar el garage u otros espacios de estacionamiento de vehículos del edificio. Comprobar signos de seguridad, buen mantenimiento y ausencia de riesgos.
- Observar el estado, la calidad y el grado de mantenimiento de las propiedades vecinas, especialmente las linderas a la propiedad tasada. Observar si hay señales de vandalismo o daños a la propiedad que podrían indicar que la propiedad tasada está situada en una zona de alto riesgo.

Prácticas Recomendadas de Verificación de Propiedades Comparables

- Obtener la información más exacta posible relativa al precio de venta de las propiedades comparables. Si fuera posible, verificar la venta con alguna de las partes de la transacción o con los registros públicos.
- Conseguir información sobre el tiempo en que la propiedad estuvo ofrecida en venta y respecto de las veces que se modificó el precio de oferta.
- Averiguar si se recibieron o no otras ofertas sobre la propiedad antes de venderla.
- Confirmar que no hubo características especiales en la operación, como la compra de otro bien del comprador o la inclusión de otra propiedad (inmueble o de otro tipo) por el vendedor para fomentar la venta.
- Confirmar que el vendedor no se hizo cargo de parte alguna de los costos de compra del comprador, como por ejemplo una parte de la comisión normalmente pagada por el adquirente.
- Confirmar que no hubo otros incentivos o promesas especiales formuladas por el vendedor al comprador o del comprador al vendedor, para cerrar la venta.
- Obtener información suficiente para analizar los ocho elementos claves del informe de Tasación: la antigüedad, el estado de mantenimiento, la comercialización, el estacionamiento disponible, el tipo y la calidad de la construcción, la calidad de su ubicación, las características o comodidades especiales que contiene y la cantidad y tipo de ambientes presentes en el comparable. Si es una propiedad horizontal, confirmar el tipo de las comodidades que se hallan presentes.

- Si es posible, inspeccionar el interior de la propiedad comparable.
- Si existiera una oferta de venta, hablar con el corredor que esté ofreciendo la propiedad respecto del nivel de interés del mercado en la propiedad. Si fuera una propiedad horizontal, averiguar cuáles edificios representan la mayor competencia del edificio que contiene la propiedad comparable. Si fuera una casa, averiguar qué barrios parecen estar ofreciendo la mayor cantidad de casas similares en venta en ese momento.

Prácticas de Tasación Inaceptables

Los siguientes son algunos ejemplos de prácticas de tasación que se consideran inaceptables:

- Incluir datos inexactos sobre el barrio considerado, el terreno, las mejoras de los edificios o las propiedades comparables.
- No considerar ni incluir en el Informe de Tasación los factores negativos con respecto al barrio, la propiedad tasada o la proximidad de ésta a factores adversos.
- Utilizar comparables en el proceso de valuación no habiendo el Tasador inspeccionado personalmente el exterior de los mismos.
- Selección y uso de propiedades comparables inadecuadas o no emplear comparables que por su ubicación y estado físico son más similares a la propiedad considerada.
- Empleo de datos, especialmente de propiedades comparables, provistos por partes que tienen intereses financieros en la venta o financiación de la propiedad tasada sin que el Tasador verifique la información recurriendo a una fuente objetiva.
- Aplicación de ajustes a comparables cuando son innecesarios o no hacerlos cuando sí son necesarios, con la intención de no cambiar o de otra manera modificar el valor de la propiedad tasada.
- Elaboración de una valuación que no sea fundada en datos ciertos de mercado.
- No mencionar en el Informe de Tasación una situación o circunstancia de la propiedad tasada que cree un inminente peligro de daños a los ocupantes (incendio u otro riesgo de seguridad, instalaciones eléctricas descubiertas, fallas estructurales inminentes, etc.)

FORMULARIO DEL INFORME DE TASACION

En las páginas siguientes se muestra el formulario de Informe de Tasación que los Tasadores deben utilizar al realizar las tasaciones de inmuebles que garantizarán préstamos hipotecarios otorgados bajo el Manual de Originación y Administración de Préstamos Inmobiliarios.

Instrucciones y Definiciones para Completar el Informe de Tasación

Instrucciones Generales

- El informe deberá ser integrado en forma legible. Se solicita utilizar máquina de escribir o letra de imprenta.
- Es necesario completar todos los campos del informe. En el caso de no disponerse de la información respectiva o si es irrelevante con respecto a la propiedad tasada, se requiere completar con la sigla “NA” (No Aplicable) o testar el campo.
- Si no se encuentra el campo apropiado para describir características importantes de la propiedad tasada, se deberá utilizar hojas suplementarias.

INFORME DE TASACIÓNCÓDIGO O NÚMERO IDENTIFICACIÓN CRÉDITO
CÓDIGO O NÚMERO CRÉDITO TITULIZADO:**INFORMACIÓN SOBRE LA TASACIÓN**

NOMBRE DEL DEUDOR		CONTACTO		TELÉFONO
EMPRESA TASADORA	TASADOR	NÚMERO DE TASADOR	TELÉFONO	
ENTIDAD FINANCIERA SOLICITANTE	SUCURSAL	CONTACTO	TELÉFONO	
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD (CALLE Y NÚMERO, PISO, DEPARTAMENTO, LOCALIDAD, PROVINCIA, CÓDIGO POSTAL)				
CIRCUNSCRIPCIÓN	SECCIÓN	MANZANA	PARCELA	
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	TIPO DE PROPIEDAD		FECHA DE INSPECCIÓN	
HORA FINALIZACIÓN TASACIÓN		BARRIO / NOMBRE DEL EDIFICIO		

II. ESTADO DE LA PROPIEDAD

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	ESPACIO HABITABLE	AÑO DE CONSTRUCCIÓN		
CALIDAD DE UBICACIÓN <input type="checkbox"/> MALA <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> MEDIA <input type="checkbox"/> BUENA <input type="checkbox"/> EXCELENTE		VALOR COMERCIAL <input type="checkbox"/> MALA <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> MEDIA <input type="checkbox"/> BUENA <input type="checkbox"/> EXCELENTE		
PROMEDIO DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS MENSUALES	TIPO DE TECHO	ORIENTACIÓN	LUMINOSIDAD	
CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/> MALA <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> MEDIA <input type="checkbox"/> BUENA <input type="checkbox"/> EXCELENTE		CALIDAD DE MANTENIMIENTO <input type="checkbox"/> MALA <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> MEDIA <input type="checkbox"/> BUENA <input type="checkbox"/> EXCELENTE		
DETALLES DE TERMINACIÓN <input type="checkbox"/> MALA <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> MEDIA <input type="checkbox"/> BUENA <input type="checkbox"/> EXCELENTE		ESTACIONAMIENTO <input type="checkbox"/> GARAGE <input type="checkbox"/> GARAGE SEMICUBIERTO <input type="checkbox"/> DESCUBIERTO <input type="checkbox"/> NO POSEE <input type="checkbox"/> OTRO		
POSEE ESPACIOS COMERCIALES (EN CASO AFIRMATIVO AGREGUE DESCRIPCIÓN) <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO				

AMBIENTES (INDICAR CANTIDAD)		SERVICIOS	COMODIDADES
LIVING	BAÑO DE SERVICIO	CALEFACCIÓN DE TIPO <input type="checkbox"/> CENTRAL <input type="checkbox"/> INDIVIDUAL <input type="checkbox"/> INEXISTENTE	DOBLE CIRCULACIÓN
COMEDOR	DORMITORIOS	AIRE ACONDICIONADO <input type="checkbox"/> CENTRAL <input type="checkbox"/> INDIVIDUAL <input type="checkbox"/> INEXISTENTE	SAUNA
LIVING-COMEDOR	SUITE	AGUA CALIENTE <input type="checkbox"/> CENTRAL <input type="checkbox"/> INDIVIDUAL <input type="checkbox"/> INEXISTENTE	PISCINA
COCINA	SUITE Y VESTIDOR	OTROS	BAULERA / DEPÓSITO
ESCRITORIO	DORMITORIO Y VESTIDOR		GRUPO ELECTRÓGENO
ESTAR INTIMO	OTRO		OTROS
PLAYROOM	TOTAL DE CUARTOS		
LAVADERO	TERRAZA		
BAÑO	BALCÓN		
TOILETTE	PATIO		
DORMITORIO DE SERVICIO	PALIER PRIVADO		

CARACTERÍSTICAS ADICIONALES:

CARACTERÍSTICAS ADVERSAS / DEFICIENCIAS:

OBSERVACIONES SOBRE SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:

BREVE DESCRIPCIÓN DE MEJORAS PREVISTAS (SI LAS HUBIERE)

INFORME DE TASACION

II. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO DE DEPARTAMENTO, BARRIO PRIVADO, (SI CORRESPONDIERE)

CANTIDAD DE UNIDADES		MANTENIMIENTO DEL AREA COMUN	ESTADO DE LAS AREAS COMUNES
PROMEDIO MENSUAL DE EXPENSAS		PORCENTUAL DE EXPENSAS	GASTOS COMUNES PENDIENTES DE REALIZACIÓN
GASTOS IMPORTANTES PRESUPUESTADOS		TIPO DE ESTACIONAMIENTO	
CANTIDAD DE PISOS	ASCENSOR <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> ADECUADO <input type="checkbox"/> INADECUADO	CANTIDAD DE ASCENSORES	VIGILANCIA <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
BREVE DESCRIPCIÓN DE COMODIDADES COMUNES:			

IV. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

TIPO / DESIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN		AUTORIDAD DE CONTRALOR	
TOPOGRAFÍA	FORMA Y DIMENSION PERIMETRALES	VISTA	
DESAGÜE	RIESGO DE INUNDACIÓN <input type="checkbox"/> SIGNIFICATIVO <input type="checkbox"/> MINIMO <input type="checkbox"/> NO EXISTE INFORMACIÓN	TERRENO (METROS CUADRADOS) _____ DESCUBIERTOS _____ CUBIERTOS _____ TOTALES	
CALIDAD / ESTADO DE CALLES DE ACCESO			
SERVICIOS			
ELECTRICIDAD <input type="checkbox"/> PÚBLICA <input type="checkbox"/> PRIVADA <input type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN	GAS <input type="checkbox"/> PUBLICA <input type="checkbox"/> PRIVADA <input type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN	TELÉFONO <input type="checkbox"/> PÚBLICA <input type="checkbox"/> PRIVADA <input type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN	
AGUA <input type="checkbox"/> PÚBLICA <input type="checkbox"/> PRIVADA <input type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN	CLOACA <input type="checkbox"/> PÚBLICA <input type="checkbox"/> PRIVADA <input type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN	DESAGÜE PLUVIAL <input type="checkbox"/> PÚBLICA <input type="checkbox"/> PRIVADA <input type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN	
OBSERVACIONES SOBRE EL LOTE			

DESCRIPCIÓN DEL BARRIO

TIPO <input type="checkbox"/> URBANO <input type="checkbox"/> INTERURBANO <input type="checkbox"/> RURAL	CONSTRUIDO <input type="checkbox"/> MÁS DEL 75% <input type="checkbox"/> 25-75% <input type="checkbox"/> menos del 25%	INDICE DE CRECIMIENTO <input type="checkbox"/> CRECIENTE <input type="checkbox"/> ESTABLE	SERVICIO DE VIGILANCIA DEL BARRIO <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
VALORES DE LA PROPIEDAD <input type="checkbox"/> CRECIENTE <input type="checkbox"/> ESTABLE <input type="checkbox"/> DECRECIENTE	DEMANDA / OFERTA <input type="checkbox"/> ESCASA <input type="checkbox"/> EQUILIBRADA <input type="checkbox"/> EXCESO DE OFERTA	TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN <input type="checkbox"/> MENOS DE 3 MESES <input type="checkbox"/> 3-4 MESES <input type="checkbox"/> MAS DE 4 MESES	
VALORES DE VIVIENDAS EN ÁREAS VECINAS DESDE \$ HASTA \$ (PRECIO TOTAL) DESDE \$ HASTA \$ (POR METROS CUADRADOS)		ANTIGÜEDAD DE VIVIENDAS EN ÁREAS VECINAS DESDE HASTA (EN AÑOS)	
USO DEL TERRENO (%) RESIDENCIAL COMERCIAL INDUSTRIAL OTRO	CAMBIOS PRINCIPALES EN EL USO DEL TERRENO <input type="checkbox"/> IMPROBABLES <input type="checkbox"/> PROBABLES <input type="checkbox"/> EN PROCESO (EXPLICAR)		FACILIDADES DE ESTACIONAMIENTO TÍPICO

CARACTERÍSTICAS DEL BARRIO.

FACTORES QUE INFLUYEN EN LA COMERCIALIZACIÓN DE LAS PROPIEDADES EN BARRIO (PROXIMIDAD A LUGARES DE TRABAJO Y ENTRETENIMIENTOS. ESTABILIDAD DEL EMPLEO, ATRACTIVO DEL MERCADO, ETC.)

OBSERVACIONES SOBRE LAS CONDICIONES DEL MERCADO (TENDENCIAS, EMPLEO (PRINCIPALES EMPLEADORES, OTROS FACTORES QUE INFLUYEN EN EL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES)

INFORME DE TASACIÓN**VI. COMPARABLE****COMPARABLE**

PRECIO	VENTA O COTIZACIÓN	FECHA DE VENTA O COTIZACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD (CALLE Y NÚMERO, PISO, DEPARTAMENTO, LOCALIDAD, PROVINCIA, CÓDIGO POSTAL)			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	AREA DE VIVIENDA	PRECIO POR M2	AÑO DE CONSTRUCCIÓN
SUPERFICIE DEL TERRENO			
COMPARACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS			
ANTIGÜEDAD <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	ESTADO DE MANTENIMIENTO <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	COMERCIALIZACIÓN <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	ESTACIONAMIENTO <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	CALIDAD DE UBICACIÓN <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	COMODIDADES <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	CANTIDAD DE HABITACIONES <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR

OBSERVACIONES SOBRE SIMILITUDES O DIFERENCIAS CON LA PROPIEDAD TASADA

VALOR DE LA PROPIEDAD TASADA EN RELACIÓN CON EL COMPARABLE:

COMPARABLE 1.

PRECIO	VENTA O COTIZACIÓN	FECHA DE VENTA O COTIZACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD
DIRECCION DE LA PROPIEDAD (CALLE Y NÚMERO, PISO, DEPARTAMENTO, LOCALIDAD, PROVINCIA, CÓDIGO POSTAL)			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	AREA DE VIVIENDA	PRECIO POR M2.	AÑO DE CONSTRUCCIÓN
SUPERFICIE DE TERRENO			
COMPARACIONES DE LAS CARACTERISTICAS			
ANTIGÜEDAD <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	ESTADO DE MANTENIMIENTO <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	COMERCIALIZACIÓN <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	ESTACIONAMIENTO <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	CALIDAD DE UBICACIÓN <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	COMODIDADES <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	CANTIDAD DE HABITACIONES <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR

OBSERVACIONES SOBRE SIMILITUDES O DIFERENCIAS CON LA PROPIEDAD TASADA:

VALOR DE LA PROPIEDAD TASADA EN RELACIÓN CON EL COMPARABLE:

INFORME DE TASACIÓN

VI. COMPARABLE (continuación)

COMPARABLE 3.

PRECIO	VENTA O COTIZACIÓN	FECHA DE VENTA O COTIZACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD (CALLE Y NÚMERO, PISO, DEPARTAMENTO, LOCALIDAD, PROVINCIA, CÓDIGO POSTAL)			
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	AREA DE VIVIENDA	PRECIO POR M2	AÑO DE CONSTRUCCIÓN
SUPERFICIE DEL TERRENO			
COMPARACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS			
ANTIGÜEDAD <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	ESTADO DE MANTENIMIENTO <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	COMERCIALIZACIÓN <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	ESTACIONAMIENTO <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	CALIDAD DE UBICACIÓN <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	COMODIDADES <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	CANTIDAD DE HABITACIONES <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR

OBSERVACIONES SOBRE SIMILITUDES O DIFERENCIAS CON LA PROPIEDAD TASADA

VALOR DE LA PROPIEDAD TASADA EN RELACIÓN CON EL COMPARABLE:

COMPARABLE 4.

VALOR COMERCIAL ESTIMADO (EN EL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRA) \$ VALOR TOTAL \$ (POR M2.)	VALOR UNA VEZ FINALIZADO (DE HABER MEJORAS PROYECTADAS) \$ VALOR TOTAL (POR M2)	FECHA DE TASACIÓN
COMPONENTES	TOTAL METROS CUADRADOS	PRECIO POR M2. (U\$S.)
TERRENO		TOTAL (U\$S.)
SUPERFICIE CUBIERTA		
SUPERFICIE SEMI-CUBIERTA		
SUPERFICIE DESCUBIERTA		
ESTACIONAMIENTO		
COMODIDADES		
BAULERA / DEPOSITO		
OTROS		
TOTAL		

EXPRESAR OPINION DEL VALOR EN RELACIÓN CON COMPARABLES:

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD TASADA	PROPIEDAD INSPECCIONADA <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
NOMBRE TASADOR	NOMBRE TASADOR SUPERVISOR SI CORRESPONDIERE)
FIRMA	FIRMA
FECHA	FECHA

X

REPORTE DE TASACION

FOTOGRAFIA Y PLANOS

- SE ADJUNTA PLANO QUE INDICA LA UBICACIÓN DEL BIEN
- SE ADJUNTAN DOS FOTOGRAFÍAS DEL BIEN EN CUESTIÓN (UNA INCLUYENDO VISTA DE LA CALLE)
- SE ADJUNTA UNA FOTOGRAFÍA DE CADA COMPARABLE.
- SE ADJUNTAN FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS (OPCIONALES)
- SE ADJUNTAN HOJAS SUPLEMENTARIAS (OPCIONALES)

I. INFORMACIÓN SOBRE LA TASACIÓN			
NOMBRE DEL DEUDOR		CONTACTO	TELEFONO
EMPRESA TASADORA	TASADOR	NÚMERO DE TASADOR	TELÉFONO
ENTIDAD FINANCIERA SOLICITANTE	SUCURSAL	CONTACTO	TELEFONO
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD (CALLE Y NÚMERO, PISO, DEPARTAMENTO, LOCALIDAD, PROVINCIA, CÓDIGO POSTAL)			
CIRCUNSCRIPCIÓN	SECCIÓN	MANZANA	PARCELA
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	TIPO DE PROPIEDAD		FECHA DE INSPECCIÓN
HORA FINALIZACIÓN TASACION		BARRIO / NOMBRE DEL EDIFICIO	

Propósito de esta Sección

Cuando una tasación se asigna a un Tasador, existe una cierta cantidad de información preliminar. El propósito de esta sección es resumir dicha información. La misma identificará a las partes involucradas en la tasación, incluyendo al deudor, Originante y Tasador. Asimismo suministra una identificación del bien a ser tasado como así también especifica el tipo de propiedad y la fecha en que el Tasador inspeccionó la misma.

La información preliminar debe ser proporcionada al Tasador por el Originante, debiéndose confirmar la misma. Esto asegurará que la tasación sea completada correctamente.

Código o Número de identificación del Préstamo

El número de identificación del préstamo, suministrado por el Originante, deberá ser insertado en el campo superior derecho de cada página. Este es el número que utiliza el originante para identificar los préstamos o solicitudes de préstamo.

Nombre del Deudor

Consignar el nombre del deudor en este campo, tal cual aparece en los documentos de identificación. Este dato deberá ser suministrado por el Originante.

Contacto

Deberá consignarse en este campo el nombre de la persona a la cual el Tasador recurra/contacte a fin de coordinar la realización de una inspección en la propiedad. El nombre del contacto deberá ser suministrado el Tasador por el Originante.

Teléfono

En este campo se consignará el número de teléfono del contacto. El número de teléfono deberá ser suministrado por el Originante.

Empresa Tasadora

En este campo se consignará el nombre de la firma tasadora, a cuyo cargo se encuentra la realización de la tasación. Esta información debe ser incluida a fin de que el Originante y las demás partes involucradas conozcan quien es responsable por la información y conclusiones presentadas en la tasación.

Tasador

Consignar en este campo el nombre y apellido del Tasador.

Número de Tasador

Consignar en este campo el número de identificación del Tasador dado por la entidad. El número de identificación del Tasador es el que corresponde a la persona y no a la firma tasadora (para el caso que cada Tasador sea identificado con un número especial, a opción de cada Originante).

Teléfono

Consignar en este campo el número de teléfono del Tasador que realizó la tasación. Este dato facilitará el proceso de comunicación entre las partes, ante la eventual necesidad que puedan tener el Originante de comprender, clarificar o completar ciertos aspectos o partes de una tasación.

Originante

En este campo se deberá consignar el nombre de la entidad financiera que ha solicitado la tasación.

Sucursal

En este campo se consignará el nombre de la sucursal del originante que ha solicitado la tasación.

Contacto

Consignar en este campo el nombre completo de la persona que ha autorizado al Tasador a efectuar la tasación por cuenta y orden del Originante.

Teléfono

Consignar el número de teléfono del contacto que ha solicitado la tasación.

Dirección de la Propiedad

Se deberá ingresar en este campo la dirección de la propiedad a tasar, que será suministrada por el Originante.

Si la dirección de la propiedad no la identificase en forma clara y completa, se deberá agregar aquí o en un apéndice, información adicional tales como números o letras que permitan su mejor identificación y eviten posibles confusiones.

Circunscripción

En este campo se deberá ingresar el número de circunscripción de la propiedad a tasar con el

fin de identificar con precisión a la misma. El Tasador deberá confirmar el número de circunscripción mediante la revisión del título de la propiedad u otros registros públicos.

Sección

En este campo deberá ingresarse el número de sección de la propiedad. El Tasador deberá también confirmar el número de identificación o designación de sección.

Manzana

Deberá ingresarse en este campo la manzana correspondiente a la propiedad a tasar.

Parcela

Deberá ingresarse en este campo la parcela correspondiente a la propiedad en cuestión.

Número de identificación de la Propiedad

En este campo se deberá ingresar el número de partida inmobiliaria y folio real, en el caso de existir. El Tasador deberá verificar o confirmar dichos datos, correspondientes a la propiedad, mediante la revisión del título o consulta a los registros públicos.

Tipo de Propiedad

Ingresar en este campo el tipo de propiedad, siendo su clasificación la siguiente:

- A) Casa (incluye chalet) o Dúplex con:
 - perímetro libre (sin medianeras)
 - perímetro semi-libre (con una medianera)
 - entre medianeras (con dos o más medianeras)

- B) Departamentos en propiedad horizontal

El Tasador además deberá consignar claramente en este casillero cuando se trate de una propiedad sujeta al régimen de propiedad horizontal.

En consecuencia, algunos tipos de propiedad posible son:

- Casa entre medianeras
- Dúplex perímetro semi-libre bajo régimen propiedad horizontal
- Chalet perímetro libre
- Departamento

Deberá indicarse uno de los tipos de propiedad descriptos arriba.. Si ésta no cuadra dentro de la anterior clasificación, ingrese “otros” en el campo y suministre, en un anexo, una descripción detallada del tipo de propiedad de que se trata.

Fecha de inspección

Consignar en este campo la fecha en que el Tasador inspeccionó la propiedad. Se entenderá que las conclusiones de valor, que surgen de la tasación, estarán basadas en la condición de

la propiedad a la fecha en que ésta fue inspeccionada.

Hora Finalización Tasación

Se deberá indicar aquí la hora en que el Tasador completó la inspección y se retiró de la propiedad en cuestión.

Barrio / Nombre del Edificio

En este campo se debe consignar el nombre formal o con el cual se conoce al barrio o edificio en el que está ubicada la propiedad. Ante la ausencia de éste, ingresar "no corresponde".

Ejemplos:

"Bajo San Isidro" o "Lomas de San Isidro" en vez de "San Isidro"

"Barrancas de Belgrano" o "Belgrano R" en vez de "Belgrano"

"Martindale Club de Campo" en vez de "Pilar"

VI. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN		ESPACIO HABITABLE		AÑO DE CONSTRUCCIÓN	
CALIDAD DE UBICACIÓN <input type="checkbox"/> MALA <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> MEDIA <input type="checkbox"/> BUENA <input type="checkbox"/> EXCELENTE			VALOR COMERCIAL <input type="checkbox"/> MALA <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> MEDIA <input type="checkbox"/> BUENA <input type="checkbox"/> EXCELENTE		
PROMEDIO DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS MENSUALES		TIPO DE TECHO		ORIENTACIÓN	
LUMINOSIDAD					
CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/> MALA <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> MEDIA <input type="checkbox"/> BUENA <input type="checkbox"/> EXCELENTE			CALIDAD DE MANTENIMIENTO <input type="checkbox"/> MALA <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> MEDIA <input type="checkbox"/> BUENA <input type="checkbox"/> EXCELENTE		
DETALLES DE TERMINACIÓN <input type="checkbox"/> MALA <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> MEDIA <input type="checkbox"/> BUENA <input type="checkbox"/> EXCELENTE			ESTACIONAMIENTO <input type="checkbox"/> GARAGE <input type="checkbox"/> GARAGE SEMICUBIERTO <input type="checkbox"/> DESCUBIERTO <input type="checkbox"/> NO POSEE <input type="checkbox"/> OTRO		
POSEE ESPACIOS COMERCIALES (EN CASO AFIRMATIVO AGREGUE DESCRIPCIÓN) <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO					
AMBIENTES (INDICAR CANTIDAD)			SERVICIOS		COMODIDADES
LIVING		BAÑO DE SERVICIO		CALEFACCIÓN DE TIPO <input type="checkbox"/> CENTRAL <input type="checkbox"/> INDIVIDUAL <input type="checkbox"/> INEXISTENTE	DOBLE CIRCULACIÓN
COMEDOR		DORMITORIOS		AIRE ACONDICIONADO <input type="checkbox"/> CENTRAL <input type="checkbox"/> INDIVIDUAL <input type="checkbox"/> INEXISTENTE	SAUNA
LIVING-COMEDOR		SUITE		AGUA CALIENTE <input type="checkbox"/> CENTRAL <input type="checkbox"/> INDIVIDUAL <input type="checkbox"/> INEXISTENTE	PISCINA
COCINA		SUITE Y VESTIDOR		OTROS	BAULERA / DEPÓSITO
ESCRITORIO		DORMITORIO Y VESTIDOR			GRUPO ELECTRÓGENO
ESTAR INTIMO		OTRO			OTROS
PLAYROOM		TOTAL DE CUARTOS			
LAVADERO		TERRAZA			
BAÑO		BALCÓN			
TOILETTE		PATIO			
DORMITORIO DE SERVICIO		PALIER PRIVADO			
CARACTERÍSTICAS ADICIONALES:					
CARACTERÍSTICAS ADVERSAS / DEFICIENCIAS:					
OBSERVACIONES SOBRE SU ESTADO DE CONSERVACIÓN:					
BREVE DESCRIPCIÓN DE MEJORAS PREVISTAS (SI LAS HUBIERE)					

Propósito de esta Sección

Su propósito es el de suministrar una descripción detallada de la propiedad, que conformará la garantía para el préstamo propuesto, en la condición en que se encuentra al momento de realizarse la tasación. La información presentada en esta sección servirá de base para comparar las características edilicias de la propiedad en cuestión con aquellas consideradas típicas para su mercado. A través de estas descripciones, el Tasador obtendrá una acabada comprensión de las características físicas de la propiedad, las cuales serán necesarias para identificar, seleccionar y analizar propiedades comparables adecuadas.

El Tasador deberá efectuar personalmente una inspección física completa de la propiedad a tasar. La misma deberá incluir una cuidadosa recorrida por todo el predio de la propiedad, tanto inferior (incluyendo todos los ambientes y espacios interiores) como exterior, como así también el vecindario. El Tasador deberá anotar de manera clara, precisa y completa las características de la propiedad como así también las típicas del barrio o vecindario. El Tasador debe ser lo más específico posible, agregando comentarios sobre aspectos tales como reparaciones necesarias, características adicionales, modernización, etc. De ser necesario, el Tasador deberá suministrar una descripción adicional en los anexos al informe.

Durante la inspección, se deberán sacar fotografías mostrando todas las vistas relevantes de la propiedad, escenas de las calles y de cualquier otro ítem relevante, tal como falta de mantenimiento o características superiores al estándar.

Adicionalmente, se deberán tomar, durante la inspección, mediciones de la propiedad en cuestión, de acuerdo con los métodos descriptos en el ítem *Espacio habitable*, con el objeto de confirmar la información referida a las dimensiones de la propiedad.

Tipo de Construcción

En este campo se deberán consignar los materiales predominantes utilizados en la construcción de la propiedad. El tipo de construcción se refiere a la construcción total de la residencia que está siendo tasada, incluyendo su estructura, paredes exteriores y techos.

Los más comunes incluyen:

Ladrillo - La construcción de ladrillos consiste de paneles y paredes de dicho material y mortero (mezcla) construidos sobre el terreno.

Bloques de Hormigón - Concreto comprimido en forma de bloque, endurecido y usado como unidad de mampostería. Su construcción consiste en bloques de hormigón puesto para formar paredes con el agregado de mortero, utilizándose generalmente un refuerzo de alambre o hierro redondo

Construcción de Madera - Construcción en la cual las paredes, particiones y aberturas están formadas por postes, marcos, entramados o tabiques de madera.

Construcción Metálica - Estructura rígida de acero que soporta y transmite a los cimientos todas las cargas externas e internas y las tensiones.

Hormigón - Material duro, de apariencia exterior pétreo, formado mezclando arena, canto rodado y cemento con agua, permitiendo su posterior fragüe. La construcción de hormigón consiste en paredes, pisos y cielos rasos (losas) o estructuras de techo que se forman con hormigón, generalmente armado, que es colado en los encofrados para obtener las formas requeridas.

Los datos que se ingresen en este campo del formulario de tasación no deben consistir en una expresión compuesta, tal como "Construcción de Ladrillo y Madera". El Tasador debe consignar el tipo de material predominante.

Aquellos edificios que tengan agregados o que hayan sido remodelados deberán ser descriptos con

mayor detalle en un anexo.

Espacio Habitable

Este deberá ser expresado en metros cuadrados y se define como el área habitable construida entre las paredes exteriores de la propiedad y que es utilizada específicamente para vivienda. Esta definición engloba espacios habitables tales como living, cocina, dormitorios, dependencias de servicio, pasillos, placares/vestidores, baños, lavadero (con acceso desde el interior de la propiedad) y escaleras que conecten los distintos ambientes de la vivienda.

La determinación de la superficie del área habitable deberá obtenerse de fuentes confiables, tales como los planos finales de obra, o mediante mediciones realizadas por el Tasador. En todos los casos el Tasador deberá asumir la responsabilidad por la precisión de los datos.

Las áreas que no debieran incluirse son superficies tales como:

- espacios para estacionamiento o guarda de vehículos,
- balcones (cubiertos o descubiertos),
- patios (cubiertos o descubiertos),
- galerías, incluyendo aquellas con cerramientos metálicos,
- depósitos/bauleras contiguas o no a la vivienda, que carezcan de acceso directo desde el interior de la propiedad.
- áticos sin mejoras significativas que los tornen habitables o aquellos que poseen dichas mejoras pero cuya altura es igual o inferior a 2,5 mts.
- lavaderos que puedan accederse solamente desde el exterior y
- escaleras que lleven al estacionamiento o a áticos sin mejoras significativas que los tornen habitables o aquellos que poseen dichas mejoras pero cuya altura es igual o inferior a 2,5 mts.

Año de construcción

Indicar el año en que fue edificada la propiedad que está siendo tasada. Si este dato no estuviera disponible, deberá ser calculado indicando en ese caso que la información consignada proviene de una estimación, poniendo (e) a continuación de la fecha consignada.

Las fuentes principales para la obtención de dicha información son: registros públicos, registros municipales, planos de obra, etc.

Si la propiedad tasada tuviere algunas ampliaciones, el Tasador deberá consignar la edad de la propiedad a base de la porción más antigua de la misma, indicando en el anexo al formulario, los años en que fueron realizadas las reformas o agregados de importancia.

Ejemplo: En el caso de una vivienda construida en 1965 a la que se le ha agregado una habitación adicional en 1989, el Tasador deberá consignar lo siguiente: Año de construcción: "1985, remodelada en 1989 (ver comentario adicional en anexo)".

Calidad de Ubicación

En este campo debe indicarse la calidad de la ubicación. Este dato resume los atributos de la

localización de la propiedad, permitiendo la comparación entre ésta y la de otras propiedades. Dicha información indica en términos generales el grado de atracción y demanda que ésta ejerce sobre el mercado.

La calificación de la calidad de la ubicación se realizará en función a una escala que va desde mala hasta excelente. La definición de las distintas categorías se detalla a continuación:

Mala: Esta categoría indica que las características inherentes a la ubicación de la propiedad tasada son sustancialmente inferiores a aquellas que pudieran ser consideradas competidoras. Las características de ubicación son tan inferiores que el valor de la propiedad se ve significativamente afectado en forma negativa.

Regular: Esta categoría describe propiedades con características de ubicación que son algo inferiores a aquellas que pudieran ser consideradas competidoras. La ubicación es lo suficientemente inferior como para afectar levemente el valor de la propiedad.

Promedio: Esta categoría indica que las características de ubicación de la propiedad tasada son típicas del mercado y se consideran aceptables cuando se las compara con las de otras ubicaciones consideradas competidoras. La mayoría de las propiedades se encontrarán dentro de esta categoría. Pueden existir algunas características negativas en cuanto a ubicación, pero también existirán otras positivas que las neutralizarán.

Buena: Esta categoría incluye aquellas propiedades con características de ubicación algo superiores a las encontradas en otras ubicaciones competitivas. Estas características deberán ser lo suficientemente superiores como para mejorar levemente el valor de la propiedad.

Excelente: Esta categoría indica que las características de ubicación de la propiedad tasada son sustancialmente superiores a las de ubicaciones competitivas. Estas características son tan superiores como para incrementar significativamente el valor de la propiedad.

Entre los elementos a considerar cuando se evalúa la calidad de la ubicación deben tenerse en cuenta:

Compatibilidad: Es la capacidad de la propiedad de coexistir en armonía con las otras propiedades que la rodean, sobre la base de su uso, tamaño, apariencia, estructura, etc. El tipo de uso de los predios predominantes en el vecindario determinará el grado de compatibilidad.

Apariencia general de las propiedades vecinas: se refiere a su aspecto físico, incluidos falta de mantenimiento y otros.

Conveniencia de la ubicación con relación al trabajo: es el acceso a fuentes de trabajo en términos de distancia y tiempo de viaje. Asimismo, se deberá considerar el costo y la disponibilidad de transporte público.

Conveniencia de la ubicación con relación a las compras: es la disponibilidad de

comercios, en términos de distancias, transporte y tiempo.

Conveniencia de la ubicación con relación a escuelas: es la disponibilidad de escuelas cercanas a la propiedad tasada. Debe considerarse también la facilidad de acceso y tiempo de viaje hasta las mismas.

Conveniencia de la ubicación con relación a lugares de recreación: es la proximidad y facilidad de acceso a lugares de recreación. El número, tipo y calidad de las alternativas de recreación debe ser tenido en cuenta.

Disponibilidad de transporte público adecuado: es la disponibilidad y facilidad de acceso a transporte público en la zona. Deberá tenerse en cuenta los costos y calidad del transporte disponible.

Disponibilidad de servicios adecuados: es el suministro en cantidad y calidad de servicios en la zona, comparado con otras zonas en competencia. Deben tenerse en cuenta los servicios públicos, privados e individuales.

Seguridad pública / protección de situaciones de riesgo: se refiere al grado de ausencia de riesgos y disponibilidad de servicios para emergencias.

Reputación de la zona: se refiere a cómo es percibida la zona en el mercado y el grado de reconocimiento que tiene en función a características tales como: tipo de personas que la habitan, edad y estado de las edificaciones (por ejemplo: edificios históricos), ubicación cercana a centros de atracción, etc.

Este es un listado parcial. Deben considerarse todos aquellos elementos que hacen al interés del comprador e inciden en la calidad de la ubicación de la propiedad tasada. Los elementos de la propiedad tasada deben ser comparados con los de aquellas de precio similar o con las de ubicaciones similares o que compitan con ésta. Cuando se evalúa la posición relativa de una propiedad o vecindario, el Tasador deberá tener en cuenta sus características competitivas, en términos de ubicación, condiciones físicas y condiciones imperantes, a la fecha, en el mercado.

Los siguientes, son ejemplos de las distintas categorías:

Ubicación Mala

La ubicación de una propiedad puede considerarse mala si, por ejemplo, linda con una vía de ferrocarril y el cruce más cercano para dirigirse al centro de la ciudad se encuentra a varios kilómetros de distancia. Esta calificación es aplicable siempre que las otras propiedades de la zona no presenten esta característica adversa. Como resultado de lo antes mencionado, la propiedad tendría menor valor que en otras ubicaciones.

Ubicación Regular

En zonas donde los habitantes no poseen automóviles o prefieren no usarlos, el acceso al transporte público es importante. Si la propiedad en cuestión no está ubicada en las inmediaciones de una parada de colectivo, subterráneo o estación ferroviaria, la propiedad podría calificarse como en ubicación regular, en comparación con otras ubicaciones con mejor acceso al transporte público.

Ubicación Promedio

La ubicación de una propiedad puede ser considerada ubicación promedio, si ésta se encuentra en una calle con edificación dispar mientras otra vivienda similar se encuentra localizada en una calle de construcciones homogéneas.

Ubicación Buena

La ubicación de una propiedad puede ser considerada buena cuando presente una característica que sea percibida por el mercado como una ventaja competitiva sobre otras viviendas similares, como por ejemplo podría ser la proximidad a escuelas, comercios y centros de trabajo.

Ubicación Excelente

Una propiedad podrá ser considerada como bien ubicada si está frente a un parque y cuenta con una vista agradable del área circundante, mientras otras similares están a dos o tres cuadras de distancia y carecen de dicho tipo de vista. Se podrá categorizar como ubicación excelente si la vista al parque es muy atractiva.

Valor Comercial

En este campo deberá consignarse la opinión del Tasador respecto de la posibilidad de comercialización o venta que presenta la propiedad. Dicha opinión se fundamentará en el nivel de atracción que la propiedad en su conjunto ejerce sobre los potenciales compradores, teniendo en cuenta todas las características o atributos de la misma.

Una vez consideradas individualmente las distintas características, se deberá arribar a una conclusión global, utilizando una escala que varía de escaso a excelente (detallada a continuación).

- | | |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Escaso | Esta categoría indica que las características de la propiedad en cuestión son considerablemente inferiores a las propiedades ubicadas en zonas competidoras y que esto afectará el precio y/o tiempo de comercialización de la propiedad. |
| Regular | Esta categoría describe a propiedades cuyas características son algo inferiores a las de aquellas ubicadas en zonas competidoras. Estas características harán que tanto el precio como el tiempo de comercialización se vean levemente afectados. |
| Normal | Esta categoría indica características típicas para el área de mercado y son consideradas aceptables en comparación con propiedades de otras ubicaciones competidoras. La mayoría de las propiedades se encontrarían dentro de esta calificación. La propiedad promedio tendrá un plazo y precio de venta similar al de las propiedades cercanas. |
| Bueno | Esta categoría describe a las propiedades cuyas características son algo superiores a las ubicadas en zonas competidoras. Estas características harán que la propiedad se venda en un plazo menor que el promedio y en un precio levemente mayor al que podría esperarse. |

Excelente Esta categoría indica que las características del bien son sustancialmente superiores a las encontradas en las ubicaciones competidoras. El Tasador espera que la propiedad se venda en un período considerablemente menor que el promedio de su categoría. El precio debiera reflejar la calificación de excelente que presenta esta propiedad.

Los factores importantes que deberán ser tenidos en cuenta al momento de evaluar la posibilidad de comercialización incluyen:

Ubicación - el emplazamiento de la propiedad en cuestión.

Atributos del terreno, incluidos dimensiones, forma y topografía - la dimensión total del terreno, su configuración y característica topográficas, incluidas su pendiente.

Calidad de lo construido - aspectos cualitativos de la residencia u otras estructuras permanentes, ubicadas en, o adheridas al terreno. Deben tenerse en cuenta tanto los materiales como la mano de obra utilizada en la construcción.

Antigüedad y estado de lo construido - la antigüedad de la vivienda o de las instalaciones permanentes ubicadas o agregadas al terreno y su estado.

Tamaño de las mejoras - se refiere al tamaño global de la vivienda o de las instalaciones permanentes ubicadas en la propiedad (en metros cuadrados).

Diseño y apariencia - grado de atracción del diseño arquitectónico y de la decoración de las instalaciones.

Otras características atractivas - atractivos tangibles o intangibles de la propiedad que realzan su aceptación pero que no son esenciales para su uso.

La lista anterior es enunciativa. El Tasador deberá tomar en cuenta todo atributo relevante para el comprador y que influya en el tiempo de comercialización y en el precio.

A continuación, se brindan algunos ejemplos de la clasificación de las posibilidades de comercialización:

Escaso: Se refiere a una propiedad cuyo fondo es muy ruidoso, para lindar con las vías de un ferrocarril que son frecuentemente transitadas por trenes de carga y de pasajeros. Si otras propiedades de la zona no presentan este inconveniente y si el Tasador cree que el tiempo de comercialización y precio de la propiedad resultarán afectados negativamente y en forma sustancial, entonces deberá clasificar su posibilidad de comercialización como escaso.

Regular: En zonas donde las personas carecen o prefieren prescindir de l uso de sus vehículos, la disponibilidad de medios de transporte público se torna importante. Si la propiedad en cuestión no se encuentra ubicada a una distancia razonable de una parada de ómnibus, estación de subterráneo o de ferrocarril, su posibilidad de comercialización deberá ser marcada como regular, siempre que el Tasador opine que esa distancia no impedirá la venta de la propiedad pero reducirá levemente su precio, comparado con el de otras propiedades de mejor acceso a transporte público.

Normal: Se refiere a una unidad ubicada en la mitad de un edificio en propiedad horizontal de diez pisos, en una calle que incluye diferentes tipos de edificación, tales como casas, dúplex y otros edificios en propiedad horizontal. Si otros inmuebles similares en venta están ubicados en entornos de características parecidas y su comercialización no se ve afectada por este tipo de zonificación, entonces la propiedad sería clasificada con posibilidades de comercialización media.

Bueno: Un inmueble que posee para los potenciales adquirentes una característica diferencial, como podría ser su ubicación, la cual es cercana a escuelas, comercios y fuentes de trabajo, tendría una comercialización superior a otras propiedades ubicadas a mayor distancia de los mismos. En tal caso, la propiedad podría ser vendida en menor tiempo y, por lo tanto, su posibilidad de comercialización debería ser clasificada como buena.

Excelente: Si la propiedad en cuestión estuviera ubicada frente a un parque con una consiguiente vista agradable, en tanto que otras propiedades no tuvieran vistas tan atractiva, probablemente podría ser vendida más rápido que el promedio del mercado y se le asignaría una buena posibilidad de comercialización. Si la vista fuera excepcionalmente buena y el parque muy atractivo, podría ser vendida probablemente más rápido aún y por ello ser considerada de excelente posibilidad de comercialización.

Promedio de Impuestos Inmobiliarios Mensuales

En este campo se deberá ingresar el valor promedio mensual del impuesto requerido para pagar la totalidad de los tributos a la propiedad. Este monto se calcula a base de los valores de los impuestos correspondientes a los seis meses más recientes.

Tipo de Techo

En este campo se deberá describir el tipo de materiales predominantes en la construcción del techo. Si se trata de un edificio de departamentos, se deberá describir el tipo de construcción del techo de dicho edificio. La construcción del techo define los elementos y materiales que constituyen el cerramiento principal que protege los espacios interiores de la vivienda. El Tasador deberá especificar tanto el tipo de techo como la clase de materiales empleados. Los techos más comunes incluyen:

Techo de vigas y cambios de madera - indicar la madera usada, en un corte de la residencia, y los miembros estructurales hechos de madera, que dan forma y soportan la cubierta del techo.

Tableros y vigas de madera - tableros de madera sin terminar los elementos portantes de carga principales de madera que, combinados, dan albergue al espacio interior. El enmarcado en tableros y vigas de madera no deja espacios ocultos disponibles para alojar tuberías de aire, cañerías ni tendido eléctrico, salvo cuando se usa una estructura en capas o miembros estructurales espaciados.

Cabriada de madera - reticulados planos, triangulares, prediseñados y prefabricados, contruidos de madera.

Sistema de techo de viga de malla abierta prediseñados y prefabricados en longitudes, espesores y capacidad portante normalizadas. Cada viga es anclada firmemente a su estructura portante y la plataforma del techo debe ser anclada a todos los soportes.

Sistema de techo de viga de malla abierta - prediseñados y prefabricados en longitudes, espesores y capacidad portante normalizadas. Cada viga se anclada firmemente a su estructura portante y la plataforma del techo debe ser anclada a todos los soportes.

Techos de hormigón premoldeado - componentes estructurales de hormigón que no son colados en sitio, sino moldeados separadamente o en otra localidad.

Techos de losa de hormigón armado - Hormigón reforzado con barras, varillas o malla de hierro.

Materiales para techos:

Composición en sitio - la cobertura del techo con papel de fieltro con uniones solapadas y sellado con asfalto caliente o compuesto para techo. La capa final puede ser de asfalto o asfalto cubierto con arena.

Tejas de madera - similares a las tejas, pero hechas de madera y reforzadas combinando varias entre sí.

Pizarra - cobertura de techo hecha con baldosas naturales de pizarra.

Mosaico - arcilla o cemento moldeado y quemado o una combinación de muchos materiales para techado.

Chapa acanalada - una cubierta de techo formada con chapa metálica, acanalada para lograr rigidez y canalizar el derrame del agua de lluvia.

Un ejemplo de la anotación a consignar sería **“Techo de vigas y cambios de madera con tejas de madera”**.

¿Posee Espacios Comerciales?

En este campo se deberá detallar si la propiedad a tasar cuenta con algún espacio para uso comercial, ingresando “sí” o “no” según sea el caso.

Este concepto se refiere al espacio habitable interior de la propiedad o cualquier otra mejora incorporada al inmueble que sea usada con otra finalidad que no sea residencial. Es decir, lugares en los cuales se efectúen actividades comerciales, de negocios, industriales o fabriles.

Si hay espacio comercial, el Tasador debe verificar sus dimensiones y estimar su contribución al valor de la propiedad. El Originante debe ser consultado por el Tasador, en procura de mayor orientación. Los Tasadores deben verificar la posible existencia de edificaciones exteriores o secundarias, que puedan permitir actividad comercial.

Calidad de Construcción

La calidad de construcción se refiere a la artesanía observable en toda la residencia, así como también la calidad y durabilidad de los materiales y equipos que componen la propiedad. Se trata de una evaluación de cuán adecuada es la construcción, comparada con la de otras propiedades similares.

El Tasador debe evaluar estos factores con relación a los observables en el mercado de propiedades similares. Después de haber analizado cada factor en forma individual, se deberá llegar a una conclusión general, usando una escala que va desde mala hasta excelente. A continuación, se explica esta escala con más detalle:

Mala Indica que las características de la construcción de la propiedad son sustancialmente inferiores a las observadas en el mercado. Seguramente evidenciarán errores y defectos en la construcción. Las referidas características serán tan inferiores como para afectar materialmente el valor de la propiedad.

Regular: Describe propiedades con características de construcción algo inferiores a las observadas en el mercado. El Tasador deberá poder identificar los errores u omisiones de edificación, como así también señalar con claridad el empleo de materiales inferiores o inadecuados. Estas deficiencias serán de menor cuantía, como asimismo el impacto eventual en el valor de la propiedad.

Media: Indica que las características de construcción de la propiedad a tasar constituyen el patrón para el segmento de mercado al cual pertenece. La mayoría de las propiedades estarán en esta categoría. Los ítems o áreas en los que la calidad de materiales o artesanía sean inferiores al promedio deberán ser casi inexistentes. Asimismo, este tipo de inmuebles muy probablemente presentarán algunas características especiales que muestren clara superioridad de artesanía o materiales.

Buena: Las características de construcción de estas propiedades se ubicarán por encima del promedio del mercado. Estas cualidades superiores en artesanía o materiales deberán ser elementos valorados y/o buscados en el mercado inmobiliario por los potenciales compradores.

Excelente: Indica que la calidad de la propiedad en cuestión es sustancialmente superior a la del promedio de su mercado. Esta superioridad en la edificación, reflejará artesanía y materiales claramente por encima a los de las propiedades similares que podrían tener un fuerte impacto en el precio.

Cuando se haya arribado a una conclusión global sobre la calidad constructiva de la propiedad, se marcará la casilla apropiada.

Calidad de Mantenimiento

En este campo se anotará la calidad de mantenimiento, que resultará de un análisis de las condiciones actuales de la propiedad. Para esto se deberá tener en cuenta su estado, antigüedad y otros factores que afecten su conservación.

Se deberá analizar, a la fecha de inspección, su estado con relación al de otras propiedades comparables. Así se arribará a una conclusión global, usando una escala que va desde mala hasta excelente, como se detalla a continuación.

Mala: Indica que el estado de la propiedad es sustancialmente inferior al de las otras propiedades comparables y que la falta de mantenimiento es la causa de la mala calificación. La propiedad puede presentar varios ítems de mantenimiento

que no han sido realizados y por consiguiente reducirán su precio considerablemente.

Regular: Describe propiedades con un estado de conservación inferior al de su mercado. Dicho estado debería afectar levemente su precio frente a otras propiedades comparables.

Media: Indica que su estado de conservación es similar al de la mayoría de las demás propiedades comparables en cuanto a antigüedad y calidad edilicia. No deberán presentar requerimientos importantes de mantenimiento a la fecha de inspección. La mayoría de las propiedades estarán en esta categoría.

Buena: Describe propiedades cuyo estado es en parte superior a otras del mercado, evidenciando un cierto grado de mantenimiento preventivo. El estado de la propiedad será lo suficientemente superior al de su mercado como para que ello se refleje levemente en el precio de venta. En estas propiedades casi no debe haber indicios de mantenimiento diferido.

Excelente: Indica que el estado de la propiedad y su nivel de mantenimiento son significativamente superiores a los de su mercado. No deberán existir indicios de falta de mantenimiento alguno y deberán observarse muestras de mantenimiento preventivo. Su estado será lo suficientemente superior como para influir muy positivamente en su precio de venta.

Cuando se haya arribado a una conclusión global sobre la calidad de conservación de la propiedad se marcará la casilla apropiada.

Orientación

Describe la orientación de la propiedad en su espacio. Consignar la dirección de la orientación primaria de la residencia, según los puntos cardinales (norte, sur, este u oeste, etc.). La orientación primaria de la residencia es casi siempre señalada por aquella pared o dirección que contenga la mayor superficie de ventanas y/o patios o balcones.

Luminosidad

Detallar brevemente las características de luminosidad que presenta la propiedad. La misma dependerá tanto de la posibilidad de recibir luz natural como de la aptitud de su diseño y configuración que permitan aprovechar la luz natural disponible en beneficio de sus ocupantes.

Las anotaciones a usar en este campo son: mala, regular, promedio, buena y excelente.

Los muros internos pueden bloquear o inhibir la iluminación natural. En este sentido, salvo que su ausencia comprometa tanto la funcionalidad y privacidad, una división interior que inhiba la iluminación natural es indeseable.

Por razones obvias, la hora del día en que el Tasador puede evaluar las condiciones de luminosidad influirán en su apreciación y ello debe asentarse en el formulario

Un ejemplo de propiedad con luminosidad regular podría ser un departamento ubicado en un piso intermedio en un contrafrente y rodeado de edificios de gran altura que inhiben, en gran parte, el ingreso de luz natural al pulmón de manzana.

En cambio, una propiedad con luminosidad excelente sería aquel departamento que ocupa un piso entero de un edificio en torre, con ventanas en los cuatro costados. Casi con seguridad, la mayor parte de las habitaciones recibirán abundante luz natural. En consecuencia, el asiento en el formulario debe indicar excelente.

Estacionamiento

Este campo se refiere a los lugares disponibles para estacionamiento con que cuenta la propiedad, para cada una de las categorías mencionadas en el formulario. La suma de dichas categorías debe ser igual al total de unidades de estacionamiento con que cuenta la propiedad.

Garaje - unidad de estacionamiento no ubicada en la vía pública y totalmente techada y cerrada por paredes.

Garaje Semicubierto - albergue de estacionamiento no ubicado en la vía pública y techado.

Garaje Descubierta - lugar de estacionamiento no ubicado en la vía pública y descubierta.

No Posee - posee estacionamiento en la vía pública solamente.

Otro - lugar de estacionamiento no ubicado en la vía pública y que no cumple ninguno de los requerimientos anteriores.

Indicar si posee cocheras “fijas” o “móviles” o si permite cualquier tipo de derecho de uso exclusivo.

Ejemplo de Garaje Descubierta: Un dúplex en el que se pueden estacionar dos vehículos al frente de la propiedad. Si el lugar donde están estacionados no está techado, anotar “2” en el campo marcado “garaje descubierta”. El Tasador debe anotar si los lugares son reservados para uso exclusivo por determinado usuario.

Ejemplo de Garaje Semicubierto: en el caso de que se pueda estacionar un vehículo al frente de la propiedad, si ese lugar está techado pero no cerrado por paredes, anotar “1” en el campo marcado “garaje semicubierto”.

Ejemplo de Garaje: Cuando un departamento en un edificio de consorcio tiene espacio para estacionamiento de vehículos en el subsuelo. Si tiene una sola cochera y es fija, anota “1 - fija” en el campo marcado “garaje”. Si no hay espacio para estacionamiento de vehículos en todo el edificio, entonces anotar “no posee!” en el campo marcado estacionamiento.

Descripción de las habitaciones

En los campos que corresponda se deberá indicar la cantidad de habitaciones correspondientes a cada categoría. En el caso de no haber habitaciones que correspondan a una determinada categoría, se deberá consignar “0” (cero).

Otro

En esta categoría anotar la cantidad de otras habitaciones no listadas en forma específica.

Total de Cuartos

Consignar en este campo la suma de las habitaciones anotadas arriba en forma individual. Se deberá tener especial cuidado de no marcar un mismo cuarto dos veces.

Calefacción

Si la propiedad cuenta con calefactor central, consigne en este campo **"central"**. Si en cambio tiene uno o más calefactores individuales, marque **"individual"** y si no posee ninguno, anote **"inexistente"**.

Un calefactor central es una unidad única que suministra calor a toda la residencia. Uno individual suministra calor por sectores.

Aire Acondicionado

Si la propiedad tiene aire acondicionado central, en el campo aire acondicionado, marcar **"central"**. Si en cambio tiene uno o más acondicionadores de aire individuales, consigne **"individual"** y si no posee ingresar **"inexistente"**.

Ejemplo: En un departamento que cuenta con una unidad de aire acondicionado instalada en la pared de la sala de estar y otra en la pared del dormitorio principal, se deberá ingresar **"individual"**.

Agua caliente

Se deberá utilizar igual especificación que la usada en los dos ítems inmediatos anteriores: "central", "individual" e "inexistente"

Otros

Detallar otros servicios no descriptos en los apartados anteriores.

Doble Circulación

Se deberá consignar si la propiedades cuenta con esta características, indicando "i" o "no".

Doble circulación se refiere a la existencia o no de un corredor o pasillo que permite el libre movimiento dentro del área íntima de la residencia, sin tener que pasar por el estar y/o comedor.

Sauna

Se deberá consignar si la propiedad cuenta con esta comodidad, indicando "si" o "no".

Piscina

Se deberá consignar si la propiedad cuenta con una pileta de natación propia, indicando “sí” o “no”.

El Tasador debe describir brevemente, en el anexo, las características físicas de la pileta de natación. Dicha descripción deberá especificar si la pileta está construida en el terreno sobre o bajo nivel, si tiene recubrimiento interno de mosaico o pintura, etc.

Baulera o depósito

Se deberá consignar si la propiedad cuenta con baulera o depósito, indicando “sí” o “no”.

Grupo Electrónico

Se deberá consignar si la propiedad cuenta con grupo electrógeno, indicando “sí” o “no”.

Otros

Si la propiedad tiene otras comodidades o atributos no mencionados anteriormente, deben ser detalladas en este campo. Estas deben ser excluidas, es decir para el confort de los ocupantes de la residencia. Toda otra comodidad de naturaleza común, como por ejemplo las que pudieran existir en un consorcio o barrio privado, debe ser asentada en la Sección III.

Ejemplos de comodidades a ser incluidas en este campo son:

- Canchas de tenis
- Biblioteca
- Jardín privado
- Campo de juegos exteriores
- Edificaciones exteriores (quincho, vestuarios, para pileta, etc.)
- Gimnasio
- salones de juegos.

Características Adicionales

Este espacio se utilizará para detallar otros atributos especiales de la propiedad que no hayan sido completamente descritos en el resto de la evaluación. Los tasadores deberán preguntarse si la lectura de la sección Descripción de la Propiedad brinda una visión adecuada y completa. En caso contrario deberán agregar comentarios adicionales en esta sección del formulario o en hojas adjuntas. A continuación se dan ejemplos de estos atributos adicionales:

Terminaciones y artefactos interiores de calidad superior - modificaciones o terminaciones de mejor calidad o aspecto que lo habitual, en los interiores y en equipos o elementos instalados dentro de la residencia o incorporados en forma permanente al edificio o terreno.

Artefactos o equipos electrónicos incorporados - artefactos o equipos, de naturaleza eléctrica, que han sido agregados a la propiedad o instalados en el interior de la residencia.

Cielos rasos interiores tipo catedral - cielos rasos interiores que han sido elevados o que tienen mayor altura que la habitual.

Chimeneas especiales - una chimenea más grande, de mayor calidad que lo habitual, ya sea en tamaño o en diseño más atractivo.

Habitaciones de mayor tamaño - habitaciones de mayor tamaño que el habitual en residencias familiares.

Espacio extra en placares - placares más espaciosos que lo habitual, con mayor capacidad de almacenaje.

Características Adversas/Deficiencias

Este campo deberá emplearse para describir cualquier característica o defecto que pueda tener un impacto negativo en el precio de la propiedad. Es importante declarar todas las características adversas y deficiencias, a los fines de la titulación.

A continuación, se dan ejemplos de características adversas y deficiencias:

Artefactos y terminaciones interiores de calidad inferior - modificaciones inferiores a lo habitual, en la calidad o aspecto de interiores y en equipos o mejoras, instalados dentro de la residencia o instalados en forma permanente al edificio o terreno.

Cantidad insuficiente de baños - una propiedad con menos baños que los necesarios, de acuerdo a su cantidad de dormitorios y cantidad total de habitaciones.

Inexistencia o insuficiencia de servicio de ascensores - la propiedad no cuenta con servicio de ascensores o su servicio es inadecuado, debido a su antigüedad, estado o capacidad.

Cocina demasiado chica - una cocina de menor tamaño que el normal.

Aislación de paredes y cielorraso insuficiente - calidad o cantidad insuficiente, en función de las condiciones externas de ruido, climáticas, etc.

Ejemplo de comentario: La propiedad sujeta a tasación tiene tres dormitorios ubicados en el segundo piso de la casa. La escalera que proporciona el acceso al segundo piso solo tiene un ancho de 1 metro y es de difícil circulación. Además, la escalera tiene una restricción de paso debida a la altura del cielo-raso al subir a mitad de camino. Dado que esta escalera constituye el único acceso al segundo piso, estas limitaciones no pueden ser evitadas.

Observaciones sobre su Estado de Conservación

Este campo deberá utilizarse para señalar cualquier comentario significativo sobre la condición actual de la residencia y su funcionalidad. El término condición se refiere al presente estado físico de la residencia. El término utilidad se refiere a la funcionalidad de la distribución y del diseño de la propiedad. Utilidad funcional se refiere al modo en que la distribución de la propiedad facilita la función individual de cada habitación.

Aquí se deberá comentar hasta qué punto la condición física de una propiedad es atípica para

su respectiva área de mercado y si ello afecta al valor de la propiedad en forma positiva o negativa.

Por ejemplo, un techo recién instalado puede incrementar el valor de una propiedad. En cambio un techo con signos de goteras indica una falta de mantenimiento y probablemente reducirá el valor de la propiedad. Ello debería consignarse en este campo. “Comentarios Sobre Condición Física y Utilidad”.

También deberá comentarse hasta qué punto la utilidad de una propiedad es atípica y ello afecta su valor, ya sea en forma positiva o negativa. La utilidad de una propiedad generalmente está relacionada con su distribución. Ejemplos de malas distribuciones incluyen un comedor alejado de la cocina y un único baño ubicado de manera que deba cruzarse un dormitorio para alcanzarlo. Estas distribuciones no son funcionales y pueden reducir el valor de la propiedad. En cambio, las buenas distribuciones minimizan o eliminan estos problemas y crean ambientes agradables y deseables. Un dormitorio ubicado en la parte posterior de una propiedad cerca de un jardín, en lugar de estar en el frente cerca de la calle, contribuirá a hacer más deseable una residencia.

Ejemplo de comentario: Según mi inspección, la propiedad actualmente se encuentra en muy buen estado. La residencia fue pintada y muestra signos de pequeños arreglos y mejoras efectuados recientemente. Como resultado de ello, la residencia es muy atractiva y luce muy bien. El agente inmobiliario informó que la mayoría de los presuntos compradores efectuaron comentarios sobre la buena condición de la vivienda e indicó que creía que, como resultado, la vivienda se vendió más rápidamente.

Breve Descripción de Mejoras Previstas

Si fuera aplicable, ingresar una breve descripción de las mejoras previstas en este campo. Las mejoras que se propongan son aquellas que han sido planeadas y cuya construcción se espera para un futuro próximo, pero que todavía no han sido llevadas a cabo. El Tasador deberá distinguir cuidadosamente entre las mejoras a ser financiadas mediante fondos provenientes de la solicitud de préstamo, que dio lugar a la tasación, y aquellas mejoras que serán realizadas por el propietario sin la utilización de dichos recursos.

Las mejoras propuestas que se describan deberán ser tangibles y contar con una fecha de finalización determinada. Si las mismas fueran sustanciales, deberían existir planos de la residencia o permisos de construcción que el Tasador pueda examinar.

Si la propiedad en cuestión incluyera mejoras propuestas que no hayan sido completamente descritas en otra parte, será necesario hacerlo aquí y/o en hojas suplementarias, a fin de completar el panorama para el lector.

Si existieran mejoras propuestas, deberán mencionarse en esta parte del formulario el valor de la propiedad una vez completada la mejora. Todas las otras partes deberán describir la propiedad en su estado actual.

Ejemplo de Comentario: La propiedad en cuestión será ampliada mediante el agrado de un dormitorio y de un comedor con un total de 100 metros cuadrados, ubicados en la parte posterior de la residencia y adosados a la pared norte, adyacente a la cocina existente. El presupuesto propuesto para la construcción de este proyecto es de \$ 15.000. El Tasador examinó los planos de construcción preparados por el Arquitecto Roberto Martínez fechados

en Julio de 1995. La fecha prevista para el inicio de la construcción proyectada es Octubre de 1995 y su duración se estima en 4 meses. Adicionalmente a este proyecto, el propietario indicó que el exterior de la vivienda será repintado una vez que se haya completado la construcción proyectada.

III. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO DE DEPARTAMENTO, BARRIO PRIVADO, (SI CORRESPONDIERE)			
CANTIDAD DE UNIDADES		MANTENIMIENTO DEL AREA COMUN	ESTADO DE LAS AREAS COMUNES
PROMEDIO MENSUAL DE EXPENSAS		PORCENTUAL DE EXPENSAS	GASTOS COMUNES PENDIENTES DE REALIZACIÓN
GASTOS IMPORTANTES PRESUPUESTADOS		TIPO DE ESTACIONAMIENTO	
CANTIDAD DE PISOS	ASCENSOR <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> ADECUADO <input type="checkbox"/> INADECUADO	CANTIDAD DE ASCENSORES	VIGILANCIA <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
BREVE DESCRIPCIÓN DE COMODIDADES COMUNES:			

Propósito de esta Sección

Tiene por finalidad proporcionar al Originante una idea de las características de los alrededores inmediatos de la propiedad en cuestión y/o si la misma se encuentra ubicada dentro de un consorcio regido por la Ley de Propiedad Horizontal (departamento o barrio privado).

Cantidad de Unidades

Ingrese el número total de unidades de vivienda que conforman el edificio de consorcio o el barrio privado. Este dato frecuentemente puede ser obtenido del administrador y debe ser confirmado por otra fuente en caso de que existiera alguna duda sobre el informe de recuento de unidades.

Mantenimiento del Area Común

Ingrese en este campo el nombre de la compañía a cuyo cargo se encuentra la administración de las superficies comunes del consorcio o barrio privado.

Dependiendo del tipo de estructura societaria de la administradora, es posible que sea necesario consignar el nombre del gerente o administrador responsable del barrio privado o consorcio. De coexistir dos o más personas/empresas responsables por la administración de los espacios comunes, consignar el de mayor relevancia (en función a sus responsabilidades) y mencionar que existe otro u otros.

Estado de las Areas Comunes

En este campo se deberá ingresar el estado/condición de la superficie común, tal cual se la observó en la fecha de su inspección. La superficie común se refiere a los espacios contenidos dentro de la comunidad que no son de uso exclusivo.

El Tasador debe evaluar y describir la condición actual de la superficie común en relación con aquellas de propiedades comparables. Para ello debe inspeccionar el vecindario a fin de obtener un acabado conocimiento de las características generales y de la condición de los espacios comunes. Posteriormente la condición debe ser calificada, utilizando una de las siguientes categorías.

Mala Significa que la actual condición, diseño, atractivo y funcionalidad de la superficie común se encuentra en un nivel muy bajo. ello indica que la condición de dicha superficie es sustancialmente inferior a aquellas de consorcios comparables, a

tal punto que resultará en una significativa reducción de los valores de la propiedad.

Regular: Indica que el actual nivel de deterioro, las insuficiencias de diseño, atractivo y funcionalidad de la superficie común, son claramente superiores a lo normal. Existe un evidente desmedro que sin embargo no es tan grave como el de la categoría “mala”. Esta categoría también indica que su condición es algo inferior a la de propiedades comparables. La condición regular de las superficies comunes será lo suficientemente inferior como para reducir levemente el valor de la propiedad o para demorar su comercialización.

Promedio: Significa que la condición del espacio común es consistente con el deterioro, diseño y atractivo de consorcios de antigüedad similar con características normales de mantenimiento y conservación. Esto indica que el estado de dicha superficie es igual a la “norma” del mercado a la cual pertenece y que es considerada aceptable para aquellos inmuebles comparables. La mayoría de las propiedades estarán en esta categoría.

Buena: Significa que la condición de la superficie común está por encima del promedio y que el nivel de deterioro e insuficiencia es inferior al esperable debido al nivel de deterioro normal, para consorcios de similar antigüedad. Esta categoría indica que el estado del área común es algo superior a la de consorcios comparables. La condición será superior a punto tal de incrementar levemente el valor de la propiedad o de acortar su tiempo de comercialización.

Excelente: Significa que el estado de la superficie común muestra una condición ampliamente superior al deterioro normal y a la obsolescencia funcional que presentan consorcios similares y de parecida antigüedad. Existe una clara distinción en un consorcio en excelente condición: tendrá muy poco deterioro y un diseño, atractivo y utilidad funcional superior. Esto indica que la condición de la superficie común es sustancialmente superior a la de otras, a punto tal de incrementar fuertemente el valor de la propiedad.

Ejemplo de Mala Condición: El inmueble que está siendo tasado es una unidad dentro de un edificio en propiedad horizontal con 20 años de antigüedad que contiene, por ejemplo, las siguientes deficiencias que no son observables en edificios comparables

- dos ascensores de los cuales solo uno funciona
- los pasillos comunes dentro del edificio tienen insuficiente iluminación debido a que algunas de las lámparas eléctricas no funcionan; y
- la puerta de entrada principal a la residencia está rajada.

Ejemplo de Buena o Excelente Condición: El inmueble que está siendo tasado es una unidad dentro de un edificio en propiedad horizontal con 20 años de antigüedad al cual, por ejemplo, se le han realizado las siguientes renovaciones que no son observables en edificios comparables: en el curso del año anterior se ha reemplazado el ascensor; los pasillos de la superficie común tienen un piso nuevo de madera y las plantas situadas en las áreas comunes son frescas y coloridas.

Promedio Mensual de Expensas

En este campo se deberá ingresar el monto promedio necesario para cubrir las expensas comunes, incurridas por el consorcio del edificio o barrio privado. Los gastos de los últimos seis meses deberán ser utilizados para calcular el promedio mensual. Generalmente, dichos gastos pueden ser obtenidos del administrador o del vendedor.

Porcentual de Expensas

Porcentaje que le corresponde a la propiedad tasada en el total de expensas.

Trabajos Comunes Pendientes de Realización

Se deberán detallar los trabajos y/o las necesidades comunes que no han sido cubiertas o realizadas. Las necesidades no cubiertas se refieren a cualquier aspecto del consorcio que sea insuficiente para satisfacer las necesidades de los ocupantes. Además de la inspección personal, el Tasador deberá entrevistar al gerente y al corredor inmobiliario para corroborar la existencia de las condiciones antedichas. Estas pueden incluir, pero no se limitan, a:

Reemplazar o mejorar la parquización - cualquier parte del parque que sea insuficiente y que requiera ser reemplazada o modificada debe ser descripta. Si la misma se encontrara incompleta o arruinada por el tiempo por degradación o falta de mantenimiento, ya sea funcionalmente o en apariencia, el Tasador debe apuntar que existen necesidades pendientes de atención.

Repavimentar calles - cualquier parte de las calles que tengan insuficiente pavimento o daño significativo de la superficie debe ser considerada.

Agregar estacionamientos adicionales - el Tasador deberá tomar nota de la existencia de una insuficiente cantidad de espacios de estacionamiento y qué clasificación (según este Manual) presenta la insuficiencia: garaje semicubierto, etc.

Las eventuales explicaciones adicionales de cualesquiera de estas necesidades deben ser incluidas en un anexo. Si no existieran, indicar "ninguna".

Gastos Importantes Presupuestados

Indicar si existe cualquier gasto significativo que haya sido presupuestado por el consorcio o barrio privado. Las mismas podrán realizarse mediante una erogación de dinero en efectivo o la obtención de un préstamo para adquirir o mejorar un bien existente. Frecuentemente se va ahorrando dinero para afrontar dichos gastos. Estos pueden tener un efecto positivo sobre el valor de la propiedad.

El Tasador deberá contactarse con el administrador y/o el vendedor para informarse sobre estos temas. Los mismos pueden incluir, pero no se limitan, a:

- Construcción o mejora de una pileta de natación
- Reemplazo de cercados y accesos de seguridad existentes
- Modernización o reemplazo de ascensores

Una explicación de cómo estos gastos afectarán el valor de la propiedad deberá ser incluida en un apéndice. De no existir los mismos, indicar “ninguno”.

Tipo de Estacionamiento

En este campo se deberá consignar tanto el número total de espacios de estacionamiento contenidos dentro del consorcio (edificio o barrio privado) como así también si son fijos o móviles, en una ubicación fuera de la vía pública (garaje, garaje semicubierto, etc.) o en la calle.

Cantidad de Pisos

consignar en este campo la cantidad de pisos. Como regla, no se cuenta la planta baja dentro del número de pisos y cada piso, hacia arriba (Comenzando por el piso N° 1) se numera de allí en adelante en forma secuencial.

Ascensor

En este campo se deberá marcar si el consorcio cuenta o no con servicio de ascensor/es. Asimismo, se deberá indicar si los ascensores prestan un servicio adecuado o inadecuado, en función a la utilización que se les da. Por ejemplo, cuando ante la ausencia de un montacargas/ascensor de servicio, el ascensor principal es utilizado para el transporte de objetos o cargas.

Cantidad de Ascensores

En este campo se deberá consignar la cantidad de ascensores con que cuenta la propiedad.

Vigilancia

Consignar si cuenta o no con un servicio de vigilancia.

Breve Descripción de Comodidades Comunes

Este campo deberá ser utilizado para enumerar las comodidades adicionales contenidas en el consorcio. Un área de esparcimiento es un beneficio tangible o intangible de una propiedad inmueble que incrementa su atractivo pero que no es esencial para su uso. Los ejemplos de comodidades incluyen las siguientes:

Pileta de natación

Sauna

Hidromasaje

Canchas de tenis

Salas o áreas de esparcimiento (ejemplo: salones para recepciones, fiestas y juegos)

Ejemplo: Si la propiedad es una unidad de un edificio que incluye una pileta, sauna y una sala de gimnasia, el detalle a ingresar sería el siguiente: “las áreas de esparcimiento comunes dentro del consorcio incluyen pileta, sauna y gimnasio”.

IV. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO		
TIPO / DESIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN		AUTORIDAD DE CONTRALOR
TOPOGRAFÍA	FORMA Y DIMENSION PERIMETRALES	VISTA
DESAGÜE	RIESGO DE INUNDACIÓN <input type="checkbox"/> SIGNIFICATIVO <input type="checkbox"/> MINIMO <input type="checkbox"/> NO EXISTE INFORMACIÓN	TERRENO (METROS CUADRADOS) _____ DESCUBIERTOS _____ CUBIERTOS _____ TOTALES
CALIDAD / ESTADO DE CALLES DE ACCESO		
SERVICIOS		
ELECTRICIDAD <input type="checkbox"/> PÚBLICA <input type="checkbox"/> PRIVADA <input type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN	GAS <input type="checkbox"/> PUBLICA <input type="checkbox"/> PRIVADA <input type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN	TELÉFONO <input type="checkbox"/> PÚBLICA <input type="checkbox"/> PRIVADA <input type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN
AGUA <input type="checkbox"/> PÚBLICA <input type="checkbox"/> PRIVADA <input type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN	CLOACA <input type="checkbox"/> PÚBLICA <input type="checkbox"/> PRIVADA <input type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN	DESAGÜE PLUVIAL <input type="checkbox"/> PÚBLICA <input type="checkbox"/> PRIVADA <input type="checkbox"/> SIN CONEXIÓN
OBSERVACIONES SOBRE EL LOTE		

Propósito de esta Sección

Esta sección tiene por finalidad proporcionar una descripción detallada del terreno sobre el cual se encuentra emplazada la propiedad sujeta a tasación. Dicho lote debería ser, en general, de un tamaño, forma y topografía concordante y aceptable para su correspondiente segmento de mercado. Asimismo, debería poseer similares servicios, tipos de calles, etc. que los disponibles para terrenos comparables. El Tasador tendrá que detallar aquellas características atípicas para la plaza que puedan influir, en forma negativa o positiva, sobre la comercialización. Además deberá consignar, de corresponder, la posible reticencia por parte de los potenciales compradores hacia las particularidades del terreno no fueran compatibles con las del vecindario o con los requisitos competitivos del mercado.

Tipo/Designación de Zonificación

En este campo se deberá consignar la clasificación zonal exactamente como las denomina el código local de zonificación. Además, tendrá que anotarse el tipo de zonificación utilizado por la correspondiente municipalidad para describir el uso permitido. Las abreviaturas como "R1" o "A1", por sí solas, no deberán ser empleadas dado que pueden variar de una comuna a otra. Un ejemplo de un ingreso correcto sería "Residencial - Unifamiliar" o "Residencial - 1-4 Unidades". Esta información se encuentra generalmente disponible a través del departamento de zonificación del municipio.

Autoridad de Contralor

Consignar el organismo responsable de determinar el tipo de zonificación permitido en el área donde se ubica la propiedad. Generalmente se trata del municipio en el cual está ubicado el inmueble.

Topografía

Consignar en este campo una breve descripción del relieve del terreno en cuestión. Esto se refiere a las características topográficas o a la configuración de la superficie de la misma. Esta

deberá ser consignada en dos partes. La primera se refiere a la pendiente y se empleará una de las siguientes denominaciones:

Nivelada - una superficie plana con gradiente cero.

Levemente ondulada - la superficie presenta leves ondulaciones, casi insignificadamente más inclinada que la nivelada, pero no obstante presenta un gradiente mayor que cero.

Pendiente moderada - una superficie moderadamente inclinada, pero notablemente más inclinada que una levemente ondulada.

Fuerte pendiente - una superficie fuertemente inclinada.

Si el emplazamiento es inclinado, ya sea moderada o fuertemente, debe indicarse la dirección de la pendiente. Por ejemplo, “fuerte pendiente hacia el sur”, sería un correcto ingreso en este campo.

La segunda parte indica la ubicación relativa del terreno respecto de la línea de la calle. Debe usarse una de las siguientes respuestas:

- Sustancialmente bajo nivel
- Levemente bajo nivel
- A nivel en líneas generales
- A nivel
- Levemente sobre nivel
- Sustancialmente sobre nivel

Un ejemplo de una correcta integración que combina ambas secciones sería “levemente sobre nivel con moderada pendiente hacia el oeste”.

Forma y Dimensiones Perimetrales

En este campo describir la forma del terreno y consignar sus correspondientes dimensiones perimetrales. Los siguientes ejemplos pueden ser utilizados para describir las formas:

- Cuadrado
- Rectangular
- Triangular
- Forma de “L”
- Forma de bandera - es un lote que tiene una parte o sección muy angosta que conecta la parte principal del lote a la calle.
- Irregular - lote sin forma definida.

Las formas arriba indicadas pueden ser modificadas con calificativos tales como “básicamente” “levemente” o “muy”. Por ejemplo, un lote puede ser: “básicamente cuadrado”, “levemente irregular” o “muy irregular”

Vista

En este campo se deberá indicar la calidad de la vista con que cuenta el terreno. Las

siguientes frases pueden usarse para describir la correspondiente vista:

No tiene vista - La vista corresponde solamente a la calle al frente o vecindario inmediato.

Alguna vista - Vista del área circundante. Vista a espacio abierto tal como parque o alguna otra vista atractiva, vista limitada del horizonte.

Vista importante - Vista del horizonte, espejo de agua o río, muy buena vista, u otra característica escénica muy deseable.

Desagüe

Detallar las características de drenaje del lote en cuestión en este campo. Drenaje se refiere a los sistemas de desagüe, como por ejemplo, caños y conductos destinados a eliminar aguas pluviales o subterráneas como así también los de descarga y cloacales. El Tasador deberá distinguir si el drenaje corresponde al lote o al vecindario. Si el lote en cuestión tiene características adecuadas de drenaje, marcar la casilla "Adecuado", en caso contrario marcar "inadecuado".

Ejemplo: Una casa que está ubicada al pie de una colina y en cuyo jardín drenan las aguas provenientes de dicha colina debiera ser calificado como inadecuado.

Riesgo de Inundación

En este campo se deberá indicar el nivel de riesgo que podría correr la propiedad en caso de inundación.

el Tasador deberá tener en cuenta no solamente la probabilidad de ocurrencia de inundaciones en la región, sino también la pendiente topográfica y demás características del terreno. Si este riesgo es considerado significativo sobre la base de datos conocidos de previas inundaciones o es oficialmente considerada como una zona que presenta peligro de inundaciones, marcar la casilla "Significativo".

Si el riesgo de inundación es considerado bajo o muy bajo en función de la experiencia previa en la zona, marcar la casilla "Mínimo". Si no hay información disponible para el lote en cuestión y el Tasador no dispone de información sobre previas inundaciones, marcar la casilla "No existe información". El Tasador, en lo posible, deberá contactarse con las autoridades locales de planeamiento a fin de obtener esta información.

Terreno

En este campo se deberán consignar tres datos, expresados en metros cuadrados, con relación a las siguientes superficies:

Descubierta, que se compone del área libre en el frente, laterales y fondo del lote,

Cubierta, que se refiere a las áreas construidas o con mejoras, y

Total, que se refiere a la superficie perimetral o tamaño del terreno de la propiedad.

Para unidades individuales de edificios, ingresar el área total del terreno del consorcio.

Calle / Estado de Calles de Acceso.

Describir en este campo la calidad y condiciones de la calle de acceso correspondiente al terreno de la propiedad a ser tasada. Los factores a considerar serán, entre otros: tipo de calle, ancho, terminaciones (asfalto u hormigón, cordones, desagües pluviales, iluminación, etc.) y velocidad de tránsito. La categorización a ser empleada es la siguiente:

- Malo** La calidad y condiciones de acceso son marcadamente inferiores a los de las propiedades comparables, a tal punto que el valor de la propiedad se verá reducido considerablemente
- Regular:** Esta categoría indica que la calidad y la condición de acceso son levemente inferiores a las de las propiedades comparables. Esta condición reducirá tenuemente el valor de la propiedad en cuestión.
- Promedio:** La calidad y condición de acceso es igual a la norma o media del mercado y es considerada aceptable. La mayoría de las propiedades se ubicarán dentro de esta categoría.
- Bueno:** Las características del acceso son superiores a aquellas de propiedades comparables lo cual será lo suficientemente significativo como para incrementar levemente el valor del inmueble.
- Excelente:** La calidad y condición del acceso es sustancialmente superior al de las propiedades comparables. Su condición será tan superior como para mejorar marcadamente el valor de la propiedad.

Servicios

Los servicios enumerados fueron divididos en tres sub-campos:

- Público** son aquellos suministrados por una empresa de servicios, sea pública o privada.
- Privado** son aquellos suministrados, ya sea por un sistema de usuario único o un sistema de pocos usuarios.
- Sin conexión:** son aquellos que no cuentan con alguno de estos servicios. En estos casos el Tasador deberá verificar la disponibilidad del servicio.

Electricidad

Gas

Teléfono

Agua

Cloaca

Desagüe Pluvial

Observaciones sobre el Lote

Este campo deberá ser utilizado para brindar aquellos detalles sobre las características especiales del terreno que no han sido plenamente descritos en otra parte del Informe de Tasación. El propósito es brindar al lector un panorama lo más completo posible a fin de que tenga una acabada visión del terreno (de ser necesario utilizar hoja anexa). Además el Tasador (de ser posible) deberá tratar de obtener de la parte vendedora informes de suelo o informes ambientales. Estos debieran resumirse aquí. Ante la imposibilidad de obtener dichos informes, los comentarios se basarán en sus observaciones personales.

a continuación se detallan un par de ejemplos:

Terreno arenoso - puede dar origen a posibles deficiencias de capacidad portante.

Manchas oscuras en el terreno - posible contaminación del terreno.

V. DESCRIPCIÓN DEL BARRIO			
TIPO <input type="checkbox"/> URBANO <input type="checkbox"/> INTERURBANO <input type="checkbox"/> RURAL	CONSTRUIDO <input type="checkbox"/> MÁS DEL 75% <input type="checkbox"/> 25-75% <input type="checkbox"/> menos del 25%	INDICE DE CRECIMIENTO <input type="checkbox"/> CRECIENTE <input type="checkbox"/> ESTABLE	SERVICIO DE VIGILANCIA DEL BARRIO <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
VALORES DE LA PROPIEDAD <input type="checkbox"/> CRECIENTE <input type="checkbox"/> ESTABLE <input type="checkbox"/> DECRECIENTE		DEMANDA / OFERTA <input type="checkbox"/> ESCASA <input type="checkbox"/> EQUILIBRADA <input type="checkbox"/> EXCESO DE OFERTA	TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN <input type="checkbox"/> MENOS DE 3 MESES <input type="checkbox"/> 3-6 MESES <input type="checkbox"/> MAS DE 6 MESES
VALORES DE VIVIENDAS EN ÁREAS VECINAS DESDE \$ HASTA \$ (PRECIO TOTAL) DESDE \$ HASTA \$ (POR METROS CUADRADOS)		ANTIGÜEDAD DE VIVIENDAS EN ÁREAS VECINAS DESDE HASTA (EN AÑOS)	
USO DEL TERRENO (%) RESIDENCIAL INDUSTRIAL	COMERCIAL OTRO	CAMBIOS PRINCIPALES EN EL USO DEL TERRENO <input type="checkbox"/> IMPROBABLES <input type="checkbox"/> PROBABLES <input type="checkbox"/> EN PROCESO (EXPLICAR)	FACILIDADES DE ESTACIONAMIENTO TÍPICO
CARACTERÍSTICAS DEL BARRIO.			
FACTORES QUE INFLUYEN EN LA COMERCIALIZACIÓN DE LAS PROPIEDADES EN BARRIO (PROXIMIDAD A LUGARES DE TRABAJO Y ENTRETENIMIENTOS. ESTABILIDAD DEL EMPLEO, ATRACTIVO DEL MERCADO, ETC.)			
OBSERVACIONES SOBRE LAS CONDICIONES DEL MERCADO (TENDENCIAS, EMPLEO (PRINCIPALES EMPLEADORES, OTROS FACTORES QUE INFLUYEN EN EL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES)			

Propósito de esta sección

Tiene por objetivo brindar el Originante un cabal entendimiento de las características del vecindario cercano a la propiedad y además cómo se define y diferencia éste de otros. Esta sección define los límites y dimensiones del vecindario, describiendo la homogeneidad del mismo.

Cuando la propiedad se encuentra ubicada dentro de un consorcio (edificio o barrio privado), esta sección debe describir la zona que rodea al mismo.

Un barrio podría ser definido como un grupo de tierras con un uso complementario, siendo sus límites la zona geográfica que ejerce influencia sobre el valor de la propiedad.

Estos límites pueden coincidir con cambios en el uso que se le da al terreno, características físicas tales como: trazado de calles, terrenos, vegetación y tamaño de los terrenos. Asimismo, las características naturales frecuentemente pueden representar importantes límites de la zona, como por ejemplo los cursos de agua y cambios en la altura del terreno.

Algunos elementos que contribuyen a delimitar los barrios son:

- Esquemas de uso de la tierra
- Terreno y vegetación
- Densidad de estructuras edilicias
- Disponibilidad y calidad de los servicios
- Accesos a servicios públicos.

Reputación del barrio
Tamaño y dimensiones del lote
Trazado de calles y su ancho
Mantenimiento y cuidado de las propiedades
Molestias y peligros
Accesos a fuentes de trabajo

Tipo

En este campo se deberá indicar la clase de vecindario donde está ubicada la propiedad, las cuales pueden ser:

Urbano barrio localizado dentro de la parte central o principal de una ciudad;

Suburbano: barrio ubicado adyacente a la parte principal o central de una ciudad; y

Rural: hace referencia al campo abierto o cualquier zona más allá de la suburbana.

Construido

En este campo se deberá indicar el grado de urbanización del barrio, el cual presenta tres alternativas que se enuncian más abajo. El grado de urbanización se refiere al porcentaje de tierra disponible que ha sido edificado dentro de un barrio.

- “más del 75 %”,
- “entre 25 % y 75 %”,
- “menos del 25 %”.

Por ejemplo, si un barrio tiene aproximadamente 100 lotes, de los cuales 10 permanecen baldíos, el Tasador marcará la casilla “**más del 75 %**”.

Esta información puede obtenerse de un plano de la zona o contando/estimando el número de lotes baldíos/construidos o en construcción y el total de los lotes que conforman el barrio.

Indice de Crecimiento

En este campo se deberá indicar la tendencia al desarrollo que está experimentando el barrio. No es un cálculo porcentual preciso del número de construcciones que ocurren cada año, sino más bien una indicación general de la actividad del desarrollo de la misma. Cuando en un vecindario se está desarrollando un número creciente de obras, deberá indicarse el sub-campo “creciente”. Cuando la construcción se mantiene a un ritmo constante en el barrio o el mismo se ha desarrollado totalmente y por lo cual detenido su crecimiento, debe marcarse el campo “**estable**”.

Servicio de Vigilancia del Barrio

Indicar si el barrio cuenta con servicio de vigilancia privada abonado por los vecinos, parcial o total.

Valores de la Propiedad

Se deberá indicar la tendencia en los valores de la propiedad en el barrio en cuestión. Por lo general, esta se evalúa en función de una norma común, tal como puede ser el precio promedio por metro cuadrado. Cuando los valores de la propiedad dentro del barrio están subiendo, deberá marcarse el sub-campo **“creciente”**. Cuando estos valores no sufren variaciones, debe marcarse el sub-campo **“estable”**. Cuando los mismos bajan debe marcarse el sub-campo **“decreciente”**.

Demanda/Oferta

Este campo se subdivide en tres (“Escasa”, “Equilibrada” y “Exceso de Oferta”), con la finalidad de que el Tasador consigne la relación entre el número de propiedades vendidas en un barrio y el número de propiedades disponibles para la venta.

La demanda es una medida del deseo general de acceder a ese barrio, mientras que la oferta es una medida de la cantidad de propiedades disponibles en dicho lugar.

Un mercado puede tener 20 ventas y 20 nuevas ofertas en un determinado mes, mientras que otro, puede tener dos ventas y dos nuevas ofertas en el mismo período.

En estos casos ambas debieran clasificarse como “Equilibradas”. Si hay más ventas que ofertas, debe marcarse la casilla “Escasa”. Si por el contrario, hay más ofertas que ventas debe marcarse la casilla “Exceso de Oferta”. Por lo general, la fuente de información más accesible es el corredor inmobiliario.

Tiempo de Comercialización

El tiempo de comercialización es la cantidad promedio de tiempo que una propiedad similar a la que será tasada, en el mismo mercado que ésta, tardará en ser vendida cuando se la ofrezca a un precio cercano a su valor real de mercado. Es una estimación de la medida del tiempo de oferta necesario hasta que la propiedad se venda. La misma se hará en función al tiempo de comercialización para propiedades (de características similares) en el barrio, siendo su clasificación.

- **“Menos de 3 Meses”**,
- **“3-6 Meses”**, y
- **“Más de 6 Meses”**.

Valores de Viviendas en Areas Vecinas

En este campo se ingresará el rango de valor correspondiente a las propiedades ubicadas en las inmediaciones. Esto se refiere a la variación que pudiera existir entre los valores monetarios predominantes, excluida cualquier anomalía producto por ejemplo de una propiedad atípica.

El rango comienza con el menor valor monetario, terminando con el mayor. Deberá indicarse en las líneas correspondientes el valor mínimo y máximo para el barrio, expresado en términos de precio total y precio por metro cuadrado.

Antigüedad de Viviendas en Areas Vecinas

Se deberá indicar en este campo el rango en la antigüedad de las construcciones del barrio. Dicho ingreso tendrá que corresponder a la variación entre las distintas hechas de construcción (originales) predominante en el vecindario, excluyendo cualquier anomalía. El rango comienza con la de menor antigüedad, terminando en la de mayor. Deben indicarse en las líneas correspondientes la antigüedad mínima y máxima de las construcciones del barrio.

Uso del Terreno

En este campo se consignarán los porcentajes correspondientes a los diferentes destinos que se le han dado a los terrenos del barrio en cuestión. Estos destinos se clasifican de la siguiente forma:

- Residencial:** terrenos utilizados para el desarrollo de unidades de vivienda.
- Industrial:** terrenos desarrollados especialmente para uso fabril,
- Comercial:** terrenos utilizados para el desarrollo de espacio de oficinas y comercios, y
- Otro:** aquellos utilizados para cualquier otro uso.

Como se señalara anteriormente, los destinos deberán ser cuantificados y expresados en términos porcentuales, debiendo ser la suma igual a 100 %. Por ejemplo un vecindario puede ser 80 % residencial, 15 % comercial, 0 % industrial y 5% de otros usos.

Cambios Principales en el Uso del Terreno

En este campo se deberá indicar la probabilidad de que en el futuro ocurra en el barrio un cambio importante en el uso dado a los terrenos. Si hay poca probabilidad, marcar la casilla "Improbables". Si hay alta probabilidad de que ocurra algún cambio importante, marcar "Probables". Si hay algún cambio importante produciéndose, marcar "En proceso". Si se ha marcado la casilla "Probables" o "En proceso", agregar un breve comentario del cambio en el ítem "Características del Barrio". A continuación se brindan unos ejemplos de cambios en el uso de la tierra.

Para usos comerciales o industriales - Cambia las características del barrio, positiva o negativamente.

Nuevas calles, rutas y autopistas - Amplia modificación de la superficie de un barrio para la construcción de calles, rutas y autopistas.

Nuevas instalaciones recreativas - La creación de éstas ocupa baldíos o altera parcelas cuyo destino primitivo era otro.

Facilidades de Estacionamiento Típico

En este campo describir la clase de estacionamiento típico que se puede encontrar en el barrio en cuestión. Estos pueden ser:

Garajes cerrados - Construcciones para uso como estacionamiento de vehículos.

Espacio de estacionamiento - Espacio techado sin paredes para estacionamiento.

Estructuras de estacionamiento multinivel - Estructura separada de más de una planta utilizada exclusivamente para estacionamiento de automóviles fuera de la vía pública.

Superficie de estacionamiento en la vía pública - Espacios de estacionamiento solamente en la vía pública no incluidos de ninguna forma dentro de la propiedad.

Características del Barrio

Se deberá incluir una breve descripción de las características del barrio, así como cualquier ampliación o explicación adicional que sea requerida para describir en forma mas clara los elementos contenidos en los ítems previamente mencionados. Esto debe brindar una comprensión general del estado actual del barrio en que se ubica la propiedad a tasar.

Factores que influyen en la Comercialización de las Propiedades en el Barrio

Este campo deberá ser utilizado para comentar los factores que inciden en la comercialización de las propiedades de la zona. Este comentario debiera incluir los ítems tratados anteriormente así como cualquier otro que afecte el valor de la propiedad tasada. En especial debieran hacerse comentarios sobre cualquier factor favorable o desfavorable que pueda tener incidencia, tanto en el presente como en el futuro, en la estabilidad a largo plazo de los valores de las propiedades en el barrio.

La facilidad de comercialización de las propiedades en el vecindario se refiere a su posibilidad de ser vendidas. Además de la proximidad a fuentes de trabajo y áreas de esparcimiento, estabilidad de empleo, etc., se deberá considerar la calidad de las escuelas y/o servicios educativos en el área, parques públicos, aspectos característicos del barrio y el efecto de cualquier ruido u olores molestos que pudieran resultar objetables. La mejor fuente de información en este sentido lo constituyen generalmente los agentes inmobiliarios que operan en la zona.

Observaciones sobre las Condiciones del Mercado

El Tasador deberá incluir en este espacio cualquier comentario relevante sobre las condiciones del mercado. Esto se refiere a las condiciones actuales del mercado inmobiliario, que puedan incidir sobre los valores monetarios de los inmuebles de la zona. Deberán incluirse comentarios sobre las tendencias inmobiliarias tales como el crecimiento de la demanda de permisos de obra y actividad de construcción, la disponibilidad de trabajo y/o empleo en la zona y cualquier otro factor importante que influya en el valor de la propiedad en el área en cuestión.

VI. COMPARABLE				
COMPARABLE				
PRECIO	VENTA O COTIZACIÓN	FECHA DE VENTA O COTIZACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD (CALLE Y NÚMERO, PISO, DEPARTAMENTO, LOCALIDAD, PROVINCIA, CÓDIGO POSTAL)				
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	ÁREA DE VIVIENDA	PRECIO POR M2	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE DEL TERRENO
COMPARACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS				
ANTIGÜEDAD <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	ESTADO DE MANTENIMIENTO <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	COMERCIALIZACIÓN <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	ESTACIONAMIENTO <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	CALIDAD DE UBICACIÓN <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> SUPERIOR	COMODIDADES <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	CANTIDAD DE HABITACIONES <input type="checkbox"/> INFERIOR <input type="checkbox"/> EQUIVALENTE <input type="checkbox"/> SUPERIOR	
OBSERVACIONES SOBRE SIMILITUDES O DIFERENCIAS CON LA PROPIEDAD TASADA				
VALOR DE LA PROPIEDAD TASADA EN RELACIÓN CON EL COMPARABLE:				

Propósito de esta Sección

Dentro del procedimiento de Valor de Mercado, existen dos partes que son importantes en dicho proceso.

- La adecuación de ventas y cotizaciones recientes comparables y la confiable confirmación de los datos relativos a dichas operaciones y cotizaciones, y
- El análisis de los comparables y la ponderación de la información recabada trasladada a la propiedad a tasar, llevan a una conclusión confiable del valor de mercado.

La selección adecuada de ventas comparables exige que el Tasador obtenga información sobre aquellas ventas y cotizaciones de propiedades cercanas y de características similares a la considerada. Estos comparables deberán representar transacciones, ofertas de compra o avisos clasificados recientes. Entre las fuentes típicas de información se cuenta con:

- Inspecciones del barrio y de la zona, realizadas con el objetivo de identificar las propiedades que se encuentren en venta.
- Conversaciones con agentes inmobiliarios que poseen conocimientos de la zona en que se encuentra la propiedad, y

- Revisión de avisos clasificados publicados recientemente en diarios u otros medios especializados.

Una vez que el Tasador ha terminado el análisis de cada venta comparable y se ha formado una opinión del rango de valores para la propiedad en función de cada comparable, estará en condiciones de comenzar el paso final del proceso de tasación.

El proceso de arribar a una conclusión sobre el valor final de la propiedad se denomina “reconciliación” y representa el punto de proceso de tasación en el cual el Tasador considera todos los datos pertinentes sobre la propiedad en cuestión, las propiedades comparables y las condiciones económicas del mercado inmobiliario actuales y esperadas, formulándose su opinión final sobre el valor. Esta opinión deberá estar basada en las características del valor de las propiedades comparables. No será una cifra calculada matemáticamente tal como un promedio aritmético de los tres valores. El Tasador deberá formarse una opinión del valor de la propiedad que refleje la ponderación relativa de cada propiedad comparable, en función del grado de semejanza o diferencia, el grado de confiabilidad de la información referida a los comparables y cualquier otra información pertinente sobre el mercado que el Tasador considere necesario.

Precio

En este campo se deberá indicar el precio de venta, oferta de compra o cotizaciones de la propiedad comparable. Este precio debe ser el precio de venta real. Si el precio de venta está sujeto a cualquier tipo de concesión o condicionamiento, éstos deberán ser comentados e informados en la sección “Observaciones sobre similitudes o diferencias con la propiedad tasada”.

Esta información, como así también toda otra relativa a las propiedades comparables, deberá ser confirmada por lo menos por una de las partes involucradas (comprador, vendedor, corredor inmobiliario, escribano interviniente).

Venta o Cotización

En este campo se deberá indicar si la propiedad comparable es una venta, oferta de compra o cotización.

A los fines de este manual, una “venta” se define como el acto por el cual se traslada el dominio de una propiedad y el precio es abonado por el comprador al vendedor.

Una “oferta de compra” está dado por el momento en el tiempo en que un comprador calificado, capacitado y dispuesto a comprar, presenta una oferta de buena fe y a su vez el vendedor la acepta, ya sea en forma tácita o escrita. Una “cotización” representa solamente el precio pedido por una propiedad.

Fecha de Venta o Cotización

En este campo se deberá consignar la fecha de venta, oferta de compra o cotización

En el caso de que el comparable sea una cotización, la fecha a indicar deberá ser aquella en la cual la propiedad fue por primera vez publicada.

De existir variaciones en la cotización, éstas deberán ser comentadas en la parte inferior del

formulario indicando las respectivas fechas en que fueron modificadas.

Nuevamente, esta información, como así también la referida a las propiedades comparables seleccionadas, deberá ser confirmada por lo menos por una de las partes involucradas en la venta (comprador, vendedor, corredor inmobiliario, escribano interviniente).

Tipo de Propiedad

Consignar en este campo el tipo de propiedad, siendo su clasificación la siguiente:

A) Casa (incluye chalet) o Dúplex con:

perímetro libre (sin medianeras)
perímetro semi-libre (con una medianera)
entre medianeras (con dos o más medianeras)

B) Departamentos en propiedad horizontal

El Tasador además deberá consignar claramente en este casillero cuando se trate de una propiedad sujeta al régimen de propiedad horizontal.

En consecuencia, algunos tipos de propiedad posible son:

Casa entre medianeras
Dúplex perímetro semi-libre bajo régimen propiedad horizontal
Chalet perímetro libre
Departamento

Deberá indicarse uno de los tipos de propiedad descriptos arriba. Si ésta no cuadra dentro de la anterior clasificación, consigne “otros” en el campo y suministre, en un anexo, una descripción detallada del tipo de propiedad de que se trata.

Dirección de la Propiedad

Consignar en este campo la dirección del comparable.

Si la dirección de la propiedad no identifica en forma clara y completa a la propiedad a tasar, se deberá incorporar en este campo o en un apéndice, información adicional tales como números o letras identificatorias de la unidad.

Tipo de Construcción

En este campo deberá consignar los materiales predominantes usados para construir la propiedad. El tipo de construcción se refiere a la construcción total del inmueble, incluyendo sus componentes estructurales, paredes exteriores y techos.

Area de Vivienda

Esta deberá ser expresada en metros cuadrados y se define como el área habitable construída entre las paredes exteriores de la propiedad y que es utilizada específicamente para vivienda. Esta definición engloba espacios habituales tales como living, cocina, dormitorios, dependencias de servicio, pasillos, placares/vestidores, baños, lavadero (con

acceso desde el interior de la propiedad) y escaleras que conecten los distintos ambientes de la vivienda.

Las áreas que no debieran incluirse son superficies tales como:

- espacios para estacionamiento o guarda de vehículos,
- balcones (cubiertos o descubiertos).
- patios (cubiertos o descubiertos).
- galerías, incluyendo aquellas con cerramientos metálicos,
- depósitos/bauleras contiguas o no a la vivienda, que carezcan de acceso directo desde el interior de la propiedad,
- áticos sin mejoras significativas que los tornen habitables o aquellos que poseen dichas mejoras pero cuya altura es igual o inferior a 2,5 mts.
- lavaderos a los que pueda accederse solamente desde el exterior,
- escaleras que lleven al estacionamiento o a áticos sin mejoras significativas que los tornen habitables o aquellos que poseen dichas mejoras pero cuya altura es igual o inferior a 2,5 mts.

Precio por Metro Cuadrado

En este campo se deberá ingresar el precio por metro cuadrado. Este puede ser calculado dividiendo el precio indicado más arriba por los metros cuadrados del "Área de Vivienda".

Año de Construcción

En este campo se consignará el año en que fue construida la propiedad usada como comparable. Si este dato no está disponible, efectuar su cálculo e indicar que la información consignada es una estimación, colocando "(e)" a continuación de la fecha.

Superficie del Terreno

En este campo deberá ingresarse la superficie del terreno de la propiedad usada como comparable expresada en metros cuadrados.

Comparación de las Características

La "Comparación de las Características", enumeradas en el formulario, se dividen en tres sub-campos, a saber:

Inferior: Indica que las características de la propiedad comparable son inferiores a las que corresponden a la propiedad que es objeto de la tasación, a tal punto que el precio de la comparable requerirá un ajuste hacia arriba a efectos de compensar dicha especificación.

Equivalente: Indica que las características de la propiedad comparable son, en términos generales, similares a las que corresponde a la propiedad a tasar, no requiriéndose, por lo tanto, ningún ajuste para compensar este factor.

Superior: Indica que las características de la propiedad comparable son superiores a las que corresponden a la propiedad a tasar. Dichas características serán

superiores a tal punto que el precio de la comparable requerirá un ajuste hacia abajo a efectos de compensar dichas especificaciones.

Observaciones sobre Similitudes o Diferencias con la Propiedad Tasada

Hay dos aspectos principales que deban ser considerados en este ítem. El primero indica cómo una característica de la propiedad comparable se relaciona con su contraparte de la propiedad a tasar. Para este ítem, el Tasador deberá indicar por qué dicha especificación es inferior, equivalente o superior según lo concluido más arriba.

En segundo lugar, el Tasador deberá asegurarse que todos los factores que inciden significativamente sobre el valor de la propiedad a tasar sean incluidos en estos comentarios

De omitirse temas relevantes, el Tasador Revisor supondrá que los mismos no han sido considerados.

La información a ser incorporada en este campo se relaciona con las características enumeradas en los siguientes ítems del formulario: antigüedad, estado de mantenimiento, comercialización, estacionamiento, estado de construcción, calidad de ubicación, comodidades y cantidad de habitaciones. Sin embargo, deberá tenerse en cuenta que no todos estos factores deben ser comentados, sino solamente aquellos que puedan ejercer una influencia significativa sobre el valor de las propiedades en el mercado inmobiliario

Por otra parte, y a pesar de que los terrenos (lotes) y áreas residenciales no están incluidos en el formulario, éstos constituyen un factor importante para los compradores potenciales. Por lo tanto, deberán ser incluidos comentarios sobre estos dos aspectos.

Las distintas características tendrán diferentes niveles de significación en cada zona, por lo cual el Tasador deberá investigar cuáles son los factores relevantes en el mercado en que la propiedad a tasar está ubicada.

El Tasador deberá preguntarse si el precio que estaría dispuesto a pagar un comprador por la propiedad, podría variar en más o en menos 2,5 % por la sola incidencia de la característica en cuestión. Si la respuesta es afirmativa, dicha especificación deberá ser informada y comentada.

Valor de la Propiedad Tasada en Relación con los Comparables Nos. 1, 2 y 3

En este campo el Tasador deberá ingresar el rango de valores más ajustado que pueda razonablemente estimar para la propiedad comparable en cuestión.

Además deberá explicar en este espacio el proceso seguido para analizar, ponderar y sumar cada una de las especificaciones comentadas en el campo anterior, a fin de estimar su influencia conjunta sobre el valor de la propiedad.

IV. VALUACIÓN			
VALOR COMERCIAL ESTIMADO (EN EL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRA)	VALOR UNA VEZ FINALIZADO (DE HABER MEJORAS PROYECTADAS)		FECHA DE TASACIÓN
\$ VALOR TOTAL \$ (POR M2.)	\$ VALOR TOTAL (POR M2)		
COMPONENTES	TOTAL METROS CUADRADOS	PRECIO POR M2. (U\$S.)	TOTAL (U\$S.)
TERRENO			
SUPERFICIE CUBIERTA			
SUPERFICIE SEMI-CUBIERTA			
SUPERFICIE DESCUBIERTA			
ESTACIONAMIENTO			
COMODIDADES			
BAULERA / DEPOSITO			
OTROS			
TOTAL			
EXPRESAR OPINION DEL VALOR EN RELACIÓN CON COMPARABLES:			
DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD TASADA		PROPIEDAD INSPECCIONADA <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
NOMBRE TASADOR		NOMBRE TASADOR SUPERVISOR SI CORRESPONDIERE)	
FIRMA	FECHA	FIRMA	FECHA
X		X	

Propósito de esta Sección

Es el de reconciliar los rangos calculados para las tres propiedades comparables y arribar a un valor final para el inmueble a tasar. A tal fin, debe recordarse que se tasa la propiedad para su uso residencial, ya sea vivienda permanente o vivienda no permanente. No deben tomarse en cuenta los espacios comerciales que la propiedad pudiera tener, salvo que dichos espacios comerciales puedan ser convertidos sin necesidad de modificaciones sustanciales en espacios de vivienda. A modo de ejemplo, si se tasa la propiedad de un profesional que en un dormitorio tiene su oficina, si debe ser tomada en cuenta dicha superficie como dormitorio. Si por el contrario, la propiedad incluye un local comercial que por sus características sólo puede ser utilizado como local comercial, dicha superficie no debe ser tomada en cuenta, aunque si su efecto positivo o negativo en el valor de la propiedad residencial

Valor Comercial Estimado

En este campo se indicará tanto un valor total como un valor por metro cuadrado de superficie habitable cubierta. El valor comercial estimado deberá fundarse en el estado y condición en que se encuentra la propiedad a la fecha indicada de tasación (generalmente, la fecha en que la propiedad fue inspeccionada).

Valor una vez finalizado

Este dato es relevante cuando la propiedad a tasar tiene proyectada la construcción de mejoras y el Originante solicita una estimación del valor de la propiedad que esté basada en la condición de obra terminada. Al igual que en el punto anterior, se deberá ingresar el valor al que se arribe, expresando como valor total y como valor por metro cuadrado de superficie habitable cubierta.

El Tasador deberá exponer y describir todas aquellas mejoras importantes o sustanciales que no van a ser financiadas con recursos provenientes de préstamos. Estas mejoras deberán ser descriptas y tomadas en cuenta en este campo, siempre y cuando las mismas cumplan las siguientes dos condiciones:

- Son lo suficientemente significativas como para requerir un permiso de obra, y
- Se terminarán dentro de un plazo de 12 meses desde la fecha de inspección para la tasación.

toda aquella mejora propuesta que no cumpla con estas condiciones no deberá ser tenida en cuenta en este campo.

Fecha de Tasación

En este campo se deberá consignar la fecha en la cual fue estimado el valor de la propiedad tasada. Generalmente, esta será la fecha en que la propiedad fue inspeccionada.

Componentes

en los campos siguientes (Terreno, Superficie habitable cubierta, Superficie semicubierta, Superficie descubierta, Estacionamiento, Comodidades y Baulera-Depósito) el Tasador deberá desglosar los componentes del Valor Comercial Estimado al que arriba, mediante la utilización del método de valuación de comparables. Dicho desglose no tiene por finalidad reemplazar el método antes mencionado ni imponer al Tasador una metodología a seguir en la determinación de su opinión del valor. Su propósito es proveer al lector información más detallada.

El Tasador deberá expresar los datos requeridos para cada componente en:

- metros cuadrados,
- precio por metro cuadrado y
- precio total, el que resultará de multiplicar los dos datos anteriores.

Si el componente no corresponde o no es significativo en la valuación de la propiedad, indicar en el correspondiente campo "N/A" (no aplicable).

Terreno

El valor a ser ingresado en este campo resultará de multiplicar las dimensiones perimetrales del terreno descubierta por el precio asignado por metro cuadrado. Dicho precio deberá ser la

resultante de ponderar todas las características contenidas en la Sección IV, Descripción del Terreno, ajustadas (de corresponder) en función del método de valuación de comparables.

Superficie Habitable Cubierta

Esta deberá ser expresada en metros cuadrados y se define como el área habitable construida entre las paredes exteriores de la propiedad y que es utilizada específicamente para vivienda. Esta definición engloba espacios habitables tales como living, cocina, dormitorios, dependencias de servicio, pasillos, placares/vestidores, baños, lavadero (con acceso desde el interior de la propiedad) y escaleras que conecten los distintos ambientes de la vivienda.

La determinación de la superficie del área habitable deberá obtenerse de fuentes confiables, tales como los planos finales de obra o mediante mediciones realizadas por el Tasador. En todos los casos el Tasador deberá asumir la responsabilidad por la precisión de los datos. Al determinar esta superficie, se computará en el caso de medianeras el 50 % de las mismas. Las paredes perimetrales se tomarán al 100 %.

el valor a ser ingresado en este campo resultará de multiplicar las dimensiones de la superficie habitable cubierta por el precio asignado por metro cuadrado. Este precio será el resultante de ponderar todas las características contenidas en las Secciones II, III, IV y V del Informe de Tasación, ajustadas (de corresponder) en función del método de valuación de comparables.

Superficie Semicubierta

Estas son definidas como las áreas que tienen, por lo menos, un lado abierto y sus características permiten a los ocupantes del inmueble utilizarlas como una prolongación de la superficie habitable cubierta. Esta categorización incluye, también aquellos espacios que han sido cubiertos mediante cerramientos metálicos, de aluminio, etc. ejemplos de estos pueden ser quinchos, galerías y balcones que no sean meramente ornamentales.

El valor a ser ingresado en este campo resultará de multiplicar las dimensiones de la superficie semi-cubierta por el correspondiente precio asignado por metro cuadrado. Este precio será el resultante de ponderar todas las características contenidas en las Secciones II, III, IV y V del Informe de Tasación, ajustadas (de corresponder) en función del método de valuación de comparables.

Es de esperar que estas superficies tengan un valor por metro cuadrado inferior al asignado a la superficie habitable cubierta. Generalmente, tendrá un rango de valor de hasta el 60 % de dicha área.

Superficie Descubierta

El valor a ser ingresado en este campo resultará de multiplicar las dimensiones del área descubierta por el correspondiente precio asignado por metro cuadrado. Este precio será ajustado (de corresponder) en función del método de valuación de las propiedades comparables. Se pueden citar como ejemplos de éstas a los patios y jardines.

Estacionamiento

El importe a incluir en este campo deberá corresponderse con los valores estándar del área de mercado respectivo; ajustado (de corresponder) en función del método de valuación de comparables.

Comodidades

Este campo incluye a aquellas características adicionales que agregan valor a la propiedad y que son de uso exclusivo de sus ocupantes. Ejemplos de estas pueden ser piletas y saunas. Para las casas, estas comodidades podrían extenderse a canchas de tenis, riego por aspersión, grupo electrógeno, etc. El valor que deberá ser consignado será la sumatoria de los valores individuales de cada comodidad ajustados (de corresponder) en función del método de valuación de las propiedades comparables.

Baulera/Depósito

En este campo se incluirán solamente aquellas a las que se accede desde el exterior de la vivienda o se encuentren separadas de la misma. El valor a ser consignado estará en función de las dimensiones, calidad de la construcción, comodidad de acceso, etc., ajustado (de corresponder) en función del método de valuación de comparables.

Otros

En este campo el Tasador deberá incluir aquellos componentes que considere relevantes y que no fueron contemplados en la anterior categorización.

Total

Será la sumatoria de los valores correspondientes a los componentes arriba descriptos.

Algunos de los valores que correspondan a la categorización anterior, como por ejemplo el estacionamiento, baulera/depósito y superficie descubierta, podrán ser cercanos a cero o inclusive negativos si no reúnen los requisitos mínimos para aquellas otras propiedades que integren el mismo segmento de mercado.

Expresar Opinión del Valor en Relación con Comparables

El campo deberá incluir comentarios sobre cuáles propiedades comparables han sido utilizadas como referencia para llegar al valor estimado final y por qué fueron elegidas. Generalmente, se utilizarán con mayor frecuencia aquellos comparables cuya naturaleza global sea más acorde con la propiedad a tasar y que simultáneamente requieran la menor cantidad de ajustes a los valores de sus características.

A continuación, se transcribe un ejemplo de un texto apropiado para ser incluido en este campo:

“El rango de valor estimado entre \$ 175.000 y \$ 165.000 suministrado por la venta comparable número dos fue considerado como el mejor indicador del valor de la propiedad a tasar. Lo anterior es debido a que se trataba de una venta reciente, en un edificio similar en el barrio de la propiedad a tasar. La venta comparable número uno, que proporcionó un rango de valor

estimado de entre \$ 180.000 y \$ 190.000, era bastante similar a la propiedad en cuestión, con la excepción de que su ubicación y áreas de esparcimiento eran superiores. Esta venta comparable fue útil a la evaluación aunque, en el análisis final, se le asignó un peso ligeramente menor. La venta comparable número tres, con un rango de valor estimado de entre \$ 170.000 y \$ 180.000, tenía numerosas características que requerían ser ajustadas. Además, el martillero que realizó la venta no suministró muchos detalles sobre la misma, hecho que redujo la confianza del Tasador en lo referente a la exactitud de la información. Se asignó muy poco peso a esta venta. Finalmente y asignando el mayor peso a la venta número dos, es la opinión de este Tasador que el valor final, en el estado y condición en que se encontraba la propiedad en cuestión al 11 de septiembre de 1995, es de \$ 180.000”.

Dirección de la Propiedad Tasada

El dato a ingresar deberá ser el mismo que el consignado en la Sección I. “Información sobre la Tasación”.

Nombre del Tasador

Al igual que con las empresas tasadoras, el nombre del Tasador debe ser incluido para que la entidad financiera pueda monitorear la calidad de las tasaciones presentadas.

Firma

En este campo está previsto que se inserte la firma de la persona que efectuó la tasación.

Fecha

Será aquella en la que se complete el informe de tasación.

Propiedad inspeccionada

El Tasador supervisor deberá indicar “sí” o “no” efectuó personalmente una inspección de la propiedad.

Nombre Tasador Supervisor

Este es el Tasador supervisor, perteneciente a la firma de tasadores de la entidad financiera, que ha revisado la tasación. Esta información debe ser incluida a fin de que el Originante y otras partes involucradas conozcan quien es responsable por la información y conclusiones presentadas en la tasación.

Firma

Este espacio está destinado a la firma de la persona que supervisó la tasación.

Fecha

Será aquella en la que se efectúe la revisión del informe de tasación.

B.C.R.A.	ESTANDARIZACION DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS SOBRE LA VIVIENDA	ANEXO III A LA COM. "A" 2563
----------	----------------------------------------------------------------	------------------------------------

**PAUTAS MINIMAS DEL CONTRATO DE CREDITO
CON GARANTIA HIPOTECARIA**

PAUTAS MINIMAS DEL CONTRATO DE CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA

En la Ciudad de, Provincia de, a losdías del mes de de, COMPARECEN:, personas capaces y de mi conocimiento. INTERVIENEN., en su propio nombre (tomador del crédito), en adelante el DEUDOR y en nombre y representación de....., en adelante EL BANCO o EL ACREEDOR. Los COMPARECIENTES resuelven celebrar el siguiente contrato de crédito con garantía hipotecaria sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

I – CONTRATO DE CREDITO

Primera. Objeto. Monto. Destino del crédito.

Segunda. Declaración jurada del tomador. EL DEUDOR declara bajo juramento: a) que posee la capacidad legal, patrimonial, económica y financiera requerida por la normativa que regula el crédito como así también conoce todas y cada una de las disposiciones y normas del Banco Central de la República Argentina relativas a este tipo de financiaciones, incluso las sujetas a condiciones especiales, a las que se compromete a atenerse en un todo; b) que la antigüedad de la edificación del inmueble, no supera los años; c) que el monto del crédito no supera el% del valor total del inmueble; d) que tanto el tomador del crédito como el grupo familiar conviviente, dispone de ingresos mensuales permanentes y suficientes que aseguran el reintegro del mismo en los plazos y condiciones pactadas; e) que acepta expresamente las verificaciones que realizará el acreedor y que en caso de comprobarse la falta de veracidad, falseamiento u ocultamiento total o parcial de la información suministrada, ello originará la caducidad de plazos en los términos de la cláusula Decimoprimeras del presente, a más de las sanciones civiles y penales que correspondan. Las personas intervinientes bajo la denominación común de DEUDOR asumen responsabilidad solidaria frente a todos los efectos de este contrato.

Tercera. Plazo. El crédito se otorga por el plazo de por lo cual el vencimiento de la última cuota de amortización según se pacta en la cláusula siguiente operará el

Cuarta. Forma de amortización del capital. (La siguiente redacción se aplica cuando los créditos utilizan el sistema francés o el sistema alemán. Otras tipologías podrán tener otra redacción). Si se prevé sistema de amortización francés, redactar: El DEUDOR se obliga a restituir el capital en cuotas mensuales y consecutivas, con vencimiento la primera el día y las restantes el de cada mes o el siguiente día hábil bancario en su caso, cuyo importe resultará de la aplicación del denominado “sistema francés”, conforme la fórmula establecida en la Comunicación del B.C.R.A. (Incluir la tabla de desarrollo). (Si el préstamo es a tasa fija redactar: “El importe de cada cuota se fija en la suma de U\$S”. Si el préstamo es a tasa variable redactar: “La cuota inicial se fija en la suma de U\$S, dicho importe variará mes a mes de acuerdo con la determinación de la tasa de interés estipulada en la cláusula Quinta”). Si se prevé sistema de amortización alemán, la cláusula Cuarta se redactaría de la siguiente forma: El DEUDOR se obliga a restituir el capital en cuotas mensuales y consecutivas, con vencimiento la primera el día..... y las restantes el de cada mes o el siguiente día hábil bancario en su caso. El importe de cada cuota será equivalente a la cantidad que resulte de la división del saldo de capital adeudado por el número de cuotas a vencer, incluida la que motiva el cálculo.

Quinta. Interés. (La siguiente redacción se aplica cuando los créditos utilizan el sistema francés o el sistema alemán. Otras tipologías podrán tener otra redacción). Si se prevé sistema de amortización francés, redactar: A partir del día de la fecha y hasta su efectivo pago, el préstamo devengará un interés compensatorio vencido sobre saldos pagadero por períodos mensuales, conjuntamente con las cuotas de amortización de capital. (Si se pacta tasa fija, redactar; “La tasa de interés del préstamo será del% nominal anual, equivalente al% efectivo mensual”. Si el préstamo es a tasa variable redactar: “Junto con cada cuota de capital el deudor deberá pagar un interés variable calculado sobre el saldo del capital adeudado, por el plazo mensual transcurrido. Dicho interés será equivalente a (cada acreedor fijará criterios objetivos de definición) excluido el Impuesto al Valor Agregado o cualquier otro impuesto vigente o futuro, que en caso de corresponder, será a cargo de la parte deudora y se cancelará conjuntamente con cada pago de interés. La parte deudora se compromete a informar al Acreedor su situación frente al IVA y en caso de no hacerlo, el Acreedor la considerará como responsable no inscrita con todas las consecuencias fiscales respectivas emergentes de dicha categoría tributaria. La tasa del primer período será de% nominal anual, equivalente al% efectivo mensual”.

Sexta. Gastos y comisiones. Retenciones Impositivas. A la cuota de capital con más los intereses pactados de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Quinta precedente se adicionará la suma correspondiente al pago del seguro de vida y sobre el inmueble, que se establecen en el presente contrato. Todas las sumas de dinero pagaderas por el DEUDOR bajo el presente Contrato serán abonadas libres y exentas, sin retención o deducción, de cualquier impuesto, tasa o gravamen de cualquier índole, presente o futuro, aplicado, gravado, cobrado o retenido por cualquier autoridad, salvo que la retención o deducción de tales impuestos, tasas o gravámenes esté requerida por la ley o disposición aplicable. En tal caso, el DEUDOR pagará los importes adicionales necesarios para que los montos netos que perciba el ACREEDOR (luego de tomar en cuenta tal retención o deducción) sean iguales a los montos que el ACREEDOR hubiera recibido de no haberse requerido la retención o deducción de dichos impuestos o derechos. Queda expresamente establecido que la presente cláusula será de aplicación aun en los casos en que las retenciones o deducciones no hubiesen correspondido ser efectuadas, o bien efectuadas a una tasa diferente, de no haberse producido una cesión del crédito instrumentado por la presente.

Séptima. Moneda de pago en pesos o en dólares estadounidenses. (En caso de que se trate de préstamos en dólares estadounidenses se incluirá el siguiente párrafo). Todos los pagos estipulados en el presente contrato deberán efectuarse en dólares estadounidenses de libre disponibilidad, y no en otra moneda y el Deudor reconoce en forma expresa, firme, irrevocable e incondicional que la totalidad de las obligaciones de pago a su cargo emanadas del presente crédito se mantendrán vigentes y exigibles hasta tanto el ACREEDOR hubiere recibido la exacta cantidad de dólares estadounidenses que correspondiere ser abonada bajo el crédito que por el presente se instrumenta.

Octava. Domicilio de pago. Los pagos deberán efectuarse –sin necesidad de aviso previo o requerimiento de ninguna naturaleza- en el domicilio del ACREEDOR o donde éste indique por escrito en el futuro al DEUDOR, dentro de la misma plaza y del horario de atención al público, en la moneda pactada en billete o transferencia, a la cuenta que indique el ACREEDOR. El DEUDOR reconoce y acepta que toda demora en el pago no imputable al ACREEDOR y derivada de pagos efectuados mediante valores para ser presentados al cobro (cheques, giros, etc.) o por intermedio de bancos, correo, comisionistas, terceros eventuales, etc., correrá a su cargo y se considerará exclusivamente causada y de responsabilidad exclusiva del DEUDOR, y que se considerará fecha de pago válida a todos los efectos únicamente a aquélla en la cual resulte posible al ACREEDOR hacer efectivo el cobro de sus créditos bajo el presente. En caso de que las fechas de pago de capital o intereses bajo el presente Contrato vencieran en días inhábiles bancarios o un día en el cual el ACREEDOR no realice operaciones con el público en la plaza del domicilio de pago, los pagos correspondientes deberán efectuarse el día hábil bancario inmediato posterior. A este efecto, se considerará día inhábil bancario todo aquél en el cual las entidades financieras estuvieran obligadas a tener cerradas sus puertas al público por disposición de autoridad competente en la Ciudad de Buenos Aires, no considerándose tales los que fueran feriados optativos. Todos los demás días calendarios se considerarán hábiles bancarios.

Novena. Débito automático. Otras compensaciones. El ACREEDOR queda expresamente facultado para debitar, previa conversión a la moneda pactada, si correspondiere, todo importe adeudado bajo el presente contrato ya sea capital, intereses, intereses punitivos, impuestos, gastos, comisiones o cualquier otro importe cuyo pago o reembolso esté a cargo del DEUDOR bajo el presente contrato (ya sea en las fechas originales de pago previstas en el presente contrato o en la fecha anterior que corresponda de declararse la caducidad anticipada del crédito de conformidad con lo previsto en la cláusula Decimoprimera) en las cuentas corrientes, cajas de ahorro u otras cuentas del DEUDOR (ya sea abiertas a su nombre o con otras personas), aun en descubierto y sin interpelación alguna, sin que esos débitos configuren novación, por lo que se mantendrán vigentes las garantías existentes incluyendo la hipoteca que por la presente se constituye en un todo de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 3109 y 803 del Código Civil y 773 del Código de Comercio. Los gastos originados en las eventuales operaciones de cambio serán a cargo del DEUDOR. El DEUDOR presta conformidad para que los intereses que se devenguen con motivo de los saldos deudores que se produzcan en su cuenta corriente sean debitados y capitalizados una vez por mes calendario y en la fecha que el ACREEDOR determina, previa notificación al deudor. Las facultades del ACREEDOR establecidas en la presente cláusula podrán ser ejercidas por cuenta propia mientras detente la titularidad del crédito que por la presente se instrumenta, así como por cuenta y orden de los futuros cesionarios del crédito en caso que el ACREEDOR continuase a cargo de la cobranza de los pagos como agente de cobro de los cesionarios.

Décima. Mora. La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna por incumplimiento de las obligaciones pactadas en el presente contrato. La mora se originará también de pleno derecho por: a) la solicitud del DEUDOR de su quiebra, o su petición por terceros o solicitud de concurso o su declaración en quiebra, y/o b) la formación de un acuerdo preconcursal con parte o todos los acreedores del DEUDOR, y/o c) la falsedad de cualquiera de las declaraciones juradas presentadas por el DEUDOR para obtener el presente crédito, y/o d) el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en este contrato, en especial, las asumidas al constituir la hipoteca que garantiza el mismo, y/o e) la comprobación por el ACREEDOR o por la autoridad competente del incumplimiento de toda disposición legal o de todo otro requisito impuesto por el Banco Central de la República Argentina u otra autoridad competente necesario para el otorgamiento o mantenimiento del crédito y/o f) si el inmueble que por la presente se hipoteca sufriera deterioro de grado tal que no cubra satisfactoriamente las obligaciones del DEUDOR, siempre que el DEUDOR no reponga la garantía disminuida por el deterioro o la refuerce o pague en efectivo una cantidad proporcional al deterioro del inmueble, dentro del plazo de quince días contados desde la fecha de la notificación del ACREEDOR en tal sentido. En todos los casos de mora, el ACREEDOR podrá compensar total o parcialmente su crédito con fondos o valores u otros bienes de cualquier naturaleza que estuvieren depositados en la entidad acreedora o en cualquiera de sus filiales en el exterior a nombre u orden del DEUDOR, sin necesidad de interpelación alguna, pudiendo el ACREEDOR proceder a la venta de los mismos al precio de mercado y aplicar el neto producido de la venta a fin de hacer efectiva la compensación.

Decimoprimer. Caducidad de plazos. La mora en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el DEUDOR en virtud del presente contrato, en especial la falta de pago en término de los servicios de amortización e intereses o el acaecimiento de cualquiera de los supuestos enumerados en la cláusula Décima permitirá al ACREEDOR declarar la caducidad de todos los plazos y, en consecuencia, a exigir la inmediata e íntegra devolución y reembolso del capital desembolsado, y la aplicación de los intereses compensatorios y punitivos pactados hasta la total devolución del capital adeudado con más los intereses y las costas y costos que se originen como consecuencia del procedimiento de ejecución. Ambos intereses, en caso de mora, se pacta expresamente que se capitalizarán en forma(diaria, semanal, mensual, trimestral, etc., según lo determine cada Institución).

Decimosegunda. En todos los casos de mora, el saldo de capital adeudado devengará, además del interés compensatorio pactado, un interés punitivo equivalente al (cada acreedor fijará criterios objetivos de definición, ajustados a las disposiciones vigentes en la materia, establecidas por el Banco Central).

Decimotercera. Cesión del crédito. El ACREEDOR podrá transferir el presente crédito hipotecario por cualquiera de los medios previstos en la ley, adquiriendo el o los cesionarios los mismos beneficios y/o derechos y/o acciones del ACREEDOR bajo el presente contrato. De optar por la cesión prevista en los artículos 70 a 72 de la Ley 24.441, la cesión del crédito y su garantía podrá hacerse sin notificación al DEUDOR y tendrá validez desde su fecha de formalización, en un todo de acuerdo con lo establecido por el artículo 72 de la ley precitada. El DEUDOR expresamente manifiesta que tal como lo prevé la mencionada ley, la cesión tendrá efecto desde la fecha en que opere la misma y que sólo podrá oponer contra el cesionario las excepciones previstas en el mencionado artículo. No obstante, en el supuesto que la cesión implique modificación del domicilio de pago, el nuevo domicilio de pago deberá notificarse en forma fehaciente al DEUDOR. Se considerará medio fehaciente la comunicación del nuevo domicilio de pago contenida en la respectiva boleta de pago enviada por el acreedor al DEUDOR. Habiendo mediado notificación del domicilio de pago, no podrá oponerse excepción de pago documentado, en relación a pagos practicados a anteriores cedentes con posterioridad a la notificación del nuevo domicilio de pago.

Decimocuarta. Cancelaciones anticipadas. En la presente operación, el plazo se presume establecido en beneficio de ambas partes, dejando a salvo la facultad del DEUDOR de precancelar el crédito en cualquier momento, abonando la totalidad de la deuda incluyendo los intereses devengados hasta la fecha de la precancelación. En este último caso, el ACREEDOR tendrá derecho a exigir el pago del% del capital adeudado como compensación por cancelación anticipada, si la precancelación se hiciera efectiva antes de que hubiere transcurrido la cuarta parte del plazo total estipulado, compensación que el DEUDOR expresamente acepta como compensación razonable a los fines del artículo 51 de la ley 24.441, renunciando en forma expresa e irrevocable a efectuar reclamo alguno en tal sentido. Asimismo, el DEUDOR deberá hacerse cargo de todos los gastos y costos, inclusive (aunque no limitado a) los impositivos, que dicha precancelación originare. A los efectos del ejercicio de esta opción el DEUDOR deberá comunicar al ACREEDOR su decisión de cancelar el crédito en forma anticipada de manera fehaciente (decisión que, una vez comunicada, será irrevocable) con una anticipación no menor a tres días de la fecha de precancelación e intereses. Si el DEUDOR acordare con el ACREEDOR la efectivización de pagos anticipados parciales, el ACREEDOR tendrá derecho a exigir el pago de los siguientes cargos por precancelación parcial(a llenar por cada ACREEDOR). En el caso de cancelaciones parciales anticipadas los intereses se recalcularán sobre el nuevo saldo de capital adeudado.

Decimoquinta. Ausencia de novación. En caso de modificaciones relativas a aumentos o disminuciones de capital, prórroga del plazo, renovación del crédito o diferimiento del pago o por cualquier otro motivo no se producirá novación y se conservará con todos sus efectos del origen del crédito y la antigüedad de la obligación del DEUDOR, manteniéndose todas las garantías constituidas vigentes. Expresamente se conviene en que si por la naturaleza del caso se interpretara que existió novación subsistirá plenamente la garantía hipotecaria, puesto que el ACREEDOR se reserva expresamente dicha subsistencia (artículos 803 y 804 del Código Civil).

Decimosexta. Seguro de Vida. Para protección del crédito y sus accesorios, el ACREEDOR podrá contratar en su beneficio un seguro de vida e incapacidad a nombre del DEUDOR, siempre y cuando éste revista el carácter de asegurable, en una entidad aseguradora debidamente autorizada para operar en el ramo por una suma asegurada equivalente al saldo de la deuda derivada del crédito. El ACREEDOR será el beneficiario de dicho seguro, que se contratará conforme a las normas legales y de práctica, para lo cual el DEUDOR autoriza al ACREEDOR a efectuar los actos necesarios y se obliga a cumplir con los actos personales que se requieran para dicha contratación y sus renovaciones, las cuales el DEUDOR se compromete a llevar a cabo treinta días antes de su vencimiento. El costo del seguro estará exclusivamente a cargo del DEUDOR; quien deberá abonar las primas respectivas conjuntamente con las cuotas de amortización del crédito. La tarifa a aplicar se establecerá sobre el saldo DEUDOR al inicio de cada período, y estará a disposición del DEUDOR en el domicilio del ACREEDOR, con quince días de anticipación al comienzo del período respectivo. La falta de pago de las primas en la oportunidad convenida, o el no cumplimiento de los requisitos exigidos por la compañía aseguradora para la vigencia del seguro, hará incurrir al DEUDOR en mora de pleno derecho, y serán de aplicación las cláusulas de incumplimiento. El ACREEDOR podrá contratar un seguro de desempleo a beneficio del deudor y a cargo del mismo.

Decimoséptima. Gastos, comisiones, etc. Todos los gastos, comisiones, honorarios o impuestos actuales o futuros que graven las operaciones instrumentadas bajo la presente, incluyendo la constitución y cancelación de la garantía hipotecaria que se constituye por este acto, serán a cargo del DEUDOR.

II. CONTRATO HIPOTECARIO.

En garantía de todas y cada una de las obligaciones que para el DEUDOR emergen del contrato de crédito precedente y de las que en especial se pacten como condiciones de la hipoteca siguiente y sin perjuicio de la responsabilidad que asume de responder con todos sus demás bienes presentes y futuros el DEUDOR GRAVA con DERECHO REAL DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO DE PRIVILEGIO a favor del ACREEDOR, el inmueble cuyas características se deslindarán de inmediato con todas las mejoras que contiene y las que se introduzcan en el futuro quedando incluida la obligación del DEUDOR de mantener activa y bajo su titularidad la línea telefónica N° instalada en el mismo así como cualquier otra línea telefónica que fuera instalada en el inmueble. El inmueble se encuentra ubicado en (DESCRIPCION COMPLETA DEL INMUEBLE) y su NOMENCLATURA CATASTRAL es la siguiente: La presente hipoteca se constituye por el monto total de con más sus intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3111 del C.C. solicitando el DEUDOR que así se registre. Enterados los representantes del ACREEDOR del contenido de la presente hipoteca a favor del mismo, en su nombre manifiestan conformidad y aceptación de la misma. El DEUDOR declara que se encuentra en posesión del inmueble que hipoteca, que no tiene gravámenes, embargos, ni restricción alguna a su dominio, que no reconoce contratos de locación, comodato, ni ningún derecho real, y que no a deuda expensas, impuestos fiscales ni servicios de ninguna naturaleza. La hipoteca se registrará por las siguientes cláusulas y condiciones.

II.1. Mientras subsista la obligación hipotecaria el DEUDOR se obliga a:

a) Mantener el bien gravado en perfectas condiciones de mantenimiento excepto el deterioro que el buen uso y el paso del tiempo puedan ocasionar, absteniéndose de ejecutar o permitir que se ejecute todo acto o contrato que pueda perjudicarlo o disminuir su valor. El ACREEDOR queda facultado para visitar o inspeccionar el inmueble en cualquier momento. b) No gravar, arrendar, alquilar, ceder, transferir, hipotecar o celebrar contratos constitutivos de anticresis, servidumbre, uso, comodato, habitación, "leasing" u otros derechos que impliquen restricción sobre los bienes gravados ni permitir que un tercero ejerza derechos de retención sobre el inmueble ni reconocer ninguna especie de restricción sobre el inmueble ni efectuar cualquier otro acto o hecho de disposición material o jurídica no enumerado en el presente párrafo que tenga por objeto o como consecuencia la disminución de la garantía hipotecaria que por la presente se instrumenta sin el consentimiento expreso del ACREEDOR. c) Mantener al día el pago de los impuestos, tasas, contribuciones y servicios correspondientes al inmueble gravado, tanto los presentes como los que más adelante puedan establecerse incluyendo los suministros de agua, gas, electricidad y servicio telefónico así como las demás cargas de cualquier orden o naturaleza que graven o afecten al inmueble. d) Mantener al día el pago de las expensas comunes correspondientes al inmueble gravado. e) Suministrar al ACREEDOR a su primer requerimiento, la información y documentación que acrediten la situación del inmueble, la situación económico financiera de su grupo familiar, y la autenticidad de las informaciones suministradas en oportunidad de gestionar el acuerdo del crédito. En particular, dentro de las 48 horas de haberse producido el hecho, el DEUDOR deberá notificar al ACREEDOR de: a) todo cambio sobreviniente en su situación laboral o profesional, en su deuda bancaria y con proveedores o en sus ingresos o flujo de fondos que razonablemente afectaren las condiciones o informaciones sobre el DEUDOR que el ACREEDOR tuvo en cuenta al momento de otorgar el crédito, b) cualquier garantía otorgada a terceros o c) cualquier destrucción o deterioro del inmueble. La infracción por parte del DEUDOR a cualquiera de las obligaciones contraídas en esta cláusula, lo colocará en mora en las condiciones y con las consecuencias previstas para el caso de incumplimiento. f) Levantar cualquier embargo u otra medida cautelar trabada sobre el inmueble en la primera oportunidad procesal disponible, no introducir en el inmueble alteraciones o desmejoras que disminuyan o puedan disminuir su valor de garantía, a solo criterio del ACREEDOR y no modificar su destino de vivienda familiar. El ACREEDOR se reserva el derecho mientras esté vigente esta hipoteca de exigir al DEUDOR la exhibición de los recibos que constaten el pago puntual de todas las obligaciones antes citadas, en cuyo caso el DEUDOR deberá presentarlos inmediatamente al ACREEDOR. El ACREEDOR podrá tomar a su cargo cuando lo considere conveniente la atención de dichas obligaciones, en cuyo caso podrá exigir al DEUDOR el depósito o reintegro de las cantidades de que se trate con más un por ciento de las cargas a pagar en compensación de gastos.

II.2 Seguro de Inmueble. El DEUDOR se obliga a mantener el inmueble asegurado contra incendio y todo otro riesgo asegurable que, a juicio del ACREEDOR sea necesario o conveniente cubrir (incluyendo terremoto, de ser de práctica cubrir dicho riesgo en la localidad donde se encuentra el inmueble) durante toda la vigencia del crédito, hasta su total cancelación, en una o más compañías de seguro de primera línea a satisfacción del ACREEDOR, designándose como primer beneficiario al ACREEDOR. Asimismo, el DEUDOR se obliga a renovar, y en su caso, extender los riesgos cubiertos por dicho seguro treinta días antes de su vencimiento, debiendo entregar al ACREEDOR con anterioridad al vencimiento de ese plazo, la constancia de las renovaciones. El DEUDOR por la presente autoriza al ACREEDOR a contratar directamente dicho seguro y sus renovaciones por cuenta y orden del DEUDOR y a debitar los gastos que su gestión ocasione así como el importe de las primas y actualizaciones pertinentes de cualquiera de las cuentas del DEUDOR, a cuyo efecto será de aplicación lo dispuesto en la cláusula Novena. Se establece en forma expresa que ante la falta de pago de las primas correspondientes o los reajustes de las sumas aseguradas o de las sumas debitadas por cualquier otro concepto relacionadas con el seguro podrá el ACREEDOR, a su exclusiva opción: a) declarar caducos los plazos acordados, sin necesidad de interpelación previa de ninguna naturaleza, y exigir el pago inmediato de este crédito hallándose facultado, asimismo, para ejecutar la presente garantía; b) abonar las citadas primas por cuenta y orden del DEUDOR, y c) contratar un nuevo seguro de conformidad con las pautas precedentemente expresadas. en los dos supuestos que preceden, el ACREEDOR se hallará facultado para debitar las sumas abonadas de la Caja de Ahorros y/o la Cuenta Corriente del DEUDOR –total o parcialmente- en su caso aun en descubierto. Si el DEUDOR no abonara dichas sumas dentro del término de diez días de requerido podrá el ACREEDOR, sin perjuicio del pago efectuado o de la nueva póliza contratada, proceder conforme a los términos del apartado a) del presente punto II.2, en cuyo caso la deuda total será incrementada con los gastos que el ACREEDOR haya debido soportar en el concepto indicado de seguros y cuyo pago queda también garantizado con la presente hipoteca. Salvo acuerdo en contrario, en caso de siniestro, la indemnización será aplicada para reparar o restaurar el inmueble si dicha reparación o restauración fuera, a criterio del ACREEDOR, económicamente viable, o no afectare o disminuyere el valor de la garantía hipotecaria. De lo contrario, dicha suma será aplicada en primer lugar al pago del saldo total adeudado en razón del crédito, se encontrare o no vencido, y el remanente, de existir, será entregado al DEUDOR.

II.3. Procedimiento de ejecución. El incumplimiento del DEUDOR a cualquiera de las obligaciones asumidas en los términos del presente contrato de mutuo hipotecario, habilitará al ACREEDOR a iniciar en forma inmediata el trámite de ejecución, pudiendo el acreedor optar, a su exclusivo criterio, por la vía de ejecución judicial o la de ejecución especial previsto en el Título V de la Ley 24.441, prestando el DEUDOR expresa conformidad al efecto. El ACREEDOR podrá solicitar la venta judicial del inmueble al contado o a plazos, en bloc o subdividido, y en la forma que lo crea más conveniente, por el martillero que el mismo designe, sirviendo de base para la venta el importe de capital adeudado que resulte establecido, con más un treinta por ciento (30%) de dicho importe que las partes fijan expresamente como tasación especial. En caso de fracaso del primer remate, se llevará a cabo media hora después un nuevo remate sin base, adjudicándose el inmueble al mejor postor. Queda expresamente pactado que en caso de resultar el ACREEDOR o sus cesionarios adquirentes en subasta, quedarán eximidos de pagar seña y podrán compensar total o parcialmente el precio de compra con la deuda, debiendo calcularse esta última a la fecha en que el comprador deba depositar el saldo de precio. Las costas y gastos que origine el DEUDOR con motivo del incumplimiento quedan a su exclusivo cargo. Los montos adeudados por este concepto devengarán desde la fecha de su erogación, intereses a la tasa que rija en el Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuentos a treinta días, incrementada en un cincuenta por ciento. Estos intereses se capitalizarán cada treinta días corridos.

(PARRAFO A INCLUIR PARA HIPOTECAS EN CUALQUIER JURISDICCION SALVO CAPITAL FEDERAL Y EL RESTO DE LAS JURISDICCIONES QUE HAYAN ADAPTADO SUS CODIGOS PROCESALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 24.441). Dentro de los 10 días de dictada la sentencia de trance y remate, el DEUDOR deberá desocupar el inmueble, facultando al ACREEDOR a solicitar el desalojo y desahucio del inmueble por la fuerza pública a costa del DEUDOR.

II.4. Cesión a favor del Banco Hipotecario Nacional. Queda expresamente establecido que, para el supuesto de mediar la cesión del presente contrato de crédito con garantía hipotecaria a favor del Banco Hipotecario Nacional, este último podrá optar por recurrir al procedimiento de ejecución extrajudicial que contempla su Carta Orgánica (Ley 22.232 y sus modificatorias), como así también ejercer todas las prerrogativas y facultades que le acuerda dicho cuerpo legal.

II.5. Reinscripción de la hipoteca. El DEUDOR autoriza al ACREEDOR a reinscribir la presente hipoteca cuantas veces fuera necesario, mientras no hubiere cancelado totalmente el capital y los intereses y demás accesorios del crédito. Los gastos y honorarios correspondientes a dicha reinscripción estarán a cargo del DEUDOR, pudiendo el ACREEDOR exigir al DEUDOR el depósito de las sumas que deban abonarse.

II.6. Letras Hipotecarias. El DEUDOR se obliga al otorgamiento de letras hipotecarias en los términos del Título III de la Ley 24.441, si el ACREEDOR así lo requiriere. A tal fin, el ACREEDOR podrá en cualquier momento intimar al DEUDOR a que en un plazo no mayor de cinco días hábiles de recibida la notificación concorra a suscribir las letras hipotecarias que instrumenten el saldo adeudado a su momento, sea bajo la forma cartular o escritural, y a suscribir la escritura pública modificatoria de la presente, y todo otro documento que sea necesario para concluir satisfactoriamente, a criterio del ACREEDOR, la emisión de letras hipotecarias, por ante el escribano que el ACREEDOR designe, siendo todos los gastos que se deriven de dichos actos a cargo del DEUDOR, por cuanto –la presente es condición esencial para el otorgamiento del crédito. El DEUDOR, y en su caso la hipotecante si fuere persona distinta del DEUDOR, aceptan la reserva formulada por el ACREEDOR en los términos del artículo 803 del Código Civil, de manera tal que en caso de emitirse letras hipotecarias, la hipoteca subsistirá en todos sus términos, para garantizar las obligaciones derivadas de las letras hipotecarias. La hipotecante, en su caso, se obliga expresamente a avalar, a requerimiento del ACREEDOR, las letras hipotecarias que se emitan conforme a lo pactado en esta cláusula. En caso de incumplimiento por parte del DEUDOR o de la hipotecante de las obligaciones y compromisos asumidos en esta Cláusula, el ACREEDOR podrá decretar la caducidad de los plazos y solicitar el pago total de la deuda, ejecutando la hipoteca que garantiza el crédito.

II.7. Gastos e Impuestos.

II.8. Poder especial irrevocable. El DEUDOR confiere al ACREEDOR PODER ESPECIAL IRREVOCABLE, en los términos de los artículos 1977, 1980 y concordantes del Código Civil, por el plazo de vigencia del crédito o hasta la cancelación total de las obligaciones derivadas del mismo, el que fuere mayor, para que realice los siguientes actos en su nombre y representación: (a) reinscriba la presente hipoteca cuantas veces fuere necesario, y (b) suscriba Letras Hipotecarias en los términos previstos en la Cláusula II.6, sea bajo forma cartular o escritural, y suscriba la escritura pública modificatoria de la presente hipoteca y todo otro documento que fuera necesario para concluir satisfactoriamente, a criterio del ACREEDOR, la emisión de Letras Hipotecarias, por ante el escribano que el ACREEDOR designe.

II.9. Expropiación. En el caso de expropiación total o parcial del inmueble que por la presente se hipoteca por cualquier autoridad nacional, provincial o municipal de conformidad con las leyes y reglamentaciones aplicables, la indemnización debida al DEUDOR queda por la presente irrevocablemente cedida a favor del ACREEDOR, otorgando por la presente el DEUDOR a favor del ACREEDOR un poder irrevocable en los términos de los artículos 1977 y 1980, que subsistirá mientras el DEUDOR no cancele la totalidad de sus obligaciones bajo el presente Contrato, para que notifique ante quien corresponda la mencionada cesión. En el caso de expropiación total o expropiación parcial cuyo resultado sea la disminución del valor del inmueble en grado tal que, al solo criterio del ACREEDOR, no cubra satisfactoriamente las obligaciones del DEUDOR bajo el presente Contrato, la indemnización será aplicada de inmediato por el ACREEDOR en primer lugar al pago del saldo total del capital adeudado bajo el crédito que por la presente se instrumenta (se encuentre o no vencido) y cualquier otra suma adeudada a la fecha del pago de dicha indemnización por cualquier otro concepto bajo el presente y el remanente, de existir, será entregado al DEUDOR. En cualquier otro caso de expropiación parcial, la indemnización será mantenida por el ACREEDOR como garantía de las obligaciones del Deudor por el presente Contrato y será aplicada por el ACREEDOR al pago de las sumas adeudadas bajo el presente a su vencimiento de conformidad con lo previsto en el mismo. Queda expresamente establecido que el DEUDOR sólo podrá aceptar la indemnización que ofrezca pagar la autoridad que dispone la expropiación con el previo consentimiento del ACREEDOR el cual no podrá ser irrazonablemente denegado en la medida que el importe de la indemnización sea suficiente como para afrontar el pago del saldo total de capital adeudado bajo el crédito que por la presente se instrumenta (se encuentre o no vencido) y cualquier otra suma adeudada bajo el presente Contrato o bien se trate de un supuesto de expropiación parcial cuyo resultado no sea la disminución del valor del inmueble en grado tal que, al solo criterio del ACREEDOR, no cubra satisfactoriamente las obligaciones del DEUDOR bajo el presente Contrato.

II.10. Derechos del ACREEDOR. En el caso de que en cualquier momento durante la vigencia del crédito se inicie una acción legal como consecuencia de la cual los derechos del ACREEDOR sobre el inmueble en virtud de la garantía hipotecaria que por la presente se constituye se pudieran ver significativamente afectados, el ACREEDOR tendrá derecho, pero no estará obligado, a llevar a cabo las acciones que sean necesarias para proteger el valor del inmueble y sus derechos sobre el mismo. Dichas acciones podrán incluir, entre otras, el pago de cualquier crédito que tenga privilegio sobre el presente crédito, presentaciones judiciales, pago de honorarios legales y a la realización de cualquier tipo de reparaciones en el inmueble. A los efectos de habilitar al ACREEDOR a llevar a cabo las acciones antes mencionadas, el DEUDOR por la presente confiere al ACREEDOR PODER ESPECIAL IRREVOCABLE en los términos de los artículos 1977 y 1980 del Código Civil que subsistirá mientras el DEUDOR no cancele la totalidad de sus obligaciones bajo el crédito que se instrumenta por la presente. Los importes que sean desembolsados por el ACREEDOR como consecuencia de lo dispuesto en la presente cláusula deberán ser reintegrados de inmediato por el DEUDOR al ACREEDOR al solo requerimiento de este último y mientras tanto devengarán intereses desde la fecha del desembolso a las tasas compensatorias y, en su caso, punitivas, aplicables al presente crédito de conformidad con lo establecido en la Cláusulas Quinta y Decimosegunda, respectivamente.

(INCLUIR SI LA PARTE HIPOTECANTE ES CASADA Y EL INMUEBLE NO ES BIEN PROPIO)
CONSENTIMIENTO. PRESENTE a este acto desde su comienzo, NOMBRE Y DATOS DEL CONYUGE, casada/o en Nupcias con el DEUDOR, mayor de edad, hábil y de mi conocimiento, de que doy fe, y dice: Que le han sido explicadas las condiciones del crédito hipotecario formalizado mediante la presente por su cónyuge por lo que las acepta expresamente y que PRESTA EL CONSENTIMIENTO requerido por el artículo 1277 del Código Civil para con la hipoteca que constituye su cónyuge en los términos que anteceden y para con su reinscripción si correspondiere.

III. Depósito del Título de Propiedad. El título de propiedad del bien gravado y el que corresponda a la garantía hipotecaria quedarán depositados en el ACREEDOR, sus cesionarios y/o en quién éstos indiquen. Este depósito subsistirá hasta la extinción de la obligación garantizada con hipoteca.

IV. Jurisdicción y domicilios. A todos los efectos del presente contrato de crédito con garantía hipotecaria, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de
o de la Capital Federal, a opción del ACREEDOR y constituyen domicilios: el ACREEDOR en
..... y el DEUDOR en Cualquier nuevo domicilio del DEUDOR deberá estar ubicado en la misma localidad, y su modificación sólo será oponible a la otra parte si mediare una notificación fehaciente con cinco días hábiles de antelación. Allí serán válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se practiquen.

ATESTACIONES NOTARIALES LEIDA Y RATIFICADA.....