



Colegio de Abogados del Departamento Judicial de Dolores.

Belgrano N° 160 - 7100 Dolores (Bs. As)- Tel-Fax: (02245) 441592 / 441990 / 446343

Pagina web: www.colabdol.com.ar E mail: colabdol@fairweb.com.ar

CIRCULAR N° 329/02

UNREGISTERED

Created by Unregistered Version

Dolores, 17 de julio de 2.002.-

REF: “ Reglamentaron el cálculo, La renta de los alquileres será modificada por un índice salarial, Ajuste por salarios de créditos y alquileres ”.-
(La medida regirá a partir de octubre)

- El indicador será elaborado todos los meses por el Ministerio de Economía
- Se aplicará para los préstamos hipotecarios y el valor de los alquileres de vivienda familiar

El gobierno nacional aprobó la metodología para el cálculo del Coeficiente de Variación de los Salarios (CVS), que rige para la actualización de los préstamos hipotecarios gestionados para la compra de vivienda única, familiar y de ocupación permanente, y para ciertos alquileres.

En un anexo del decreto 1242/2002 (*), publicado ayer en el Boletín Oficial se detalla la metodología para el cálculo del CVS, que servirá para precisar el nivel de la tasa de interés por aplicar a los préstamos hasta el 30 de septiembre de 2002 y establecer la tasa por aplicar a partir de octubre, en niveles máximos para cada tipo de préstamo.

Más específicamente, otro decreto, el 762/02 (*), estableció este coeficiente para los casos de préstamos para vivienda única familiar y permanente convenidos en dólares u otra moneda extranjera, préstamos personales hasta 12.000 pesos o dólares, y préstamos personales con garantía prendaria hasta la suma de 30.000 pesos o dólares.

También, para los alquileres cuyo locatario sea persona física y el destino de la locación sea vivienda única, familiar y permanente.

Para todos estos casos, el CVS se aplicará desde octubre próximo.

Fórmula de cálculo

La forma de cálculo del CVS fue elaborada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (Indec) y quedó establecido en el decreto, conocido ayer, que la autoridad de aplicación será el Ministerio de Economía, cartera que fue facultada para dictar las normas complementarias y aclaratorias que resulten necesarias.

A partir del 1° de octubre próximo estos préstamos estarán sujetos al CVS, que se compondrá por la tasa de variación diaria obtenida de la evaluación mensual del Índice de Salarios (IS) publicado por el Indec, y devengarán la tasa de interés nominal anual convenida en el contrato de origen, vigente al 2 de febrero de 2002.

En el caso de que la tasa mencionada sea superior al promedio de las tasas vigentes en el sistema financiero durante 2001 que informe el Banco Central, se aplicará esta última.

LANACIONLINE | 16 de Julio de 2002 | Economía | Nota | Pág. 2

REORDENAMIENTO DEL SISTEMA FINANCIERO

* Decreto 1242/2002

Normas reglamentarias del Decreto N° 762/ 2002 respecto de los objetivos genéricos a cumplir por acreedores y deudores de los préstamos alcanzados por dicho Decreto. Nivel de las tasas de interés aplicables. Condición de “vivienda única, familiar y de ocupación permanente”, a ser acreditada por el deudor. Aplicación del Coeficiente de Variación de Salarios (C.V.S.). Metodología para su cálculo.

Created by Unregistered Version

Bs.As., 12/7/2002 VISTO la Ley N° 25.561 y los Decretos Nros. 214 del 3 de febrero de 2002, 320 del 15 de febrero de 2002 y 762 del 6 de mayo de 2002, y CONSIDERANDO:

Que en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 4° del Decreto N° 762/02, corresponde proceder a su reglamentación, a los efectos de posibilitar su aplicación.

Que para el encuadramiento de los préstamos deben considerarse los instrumentos jurídicos y las formalidades que se hubiesen materializado y, en el caso de que ello fuera menester, se atenderá a los elementos constitutivos de la operación entre las partes.

Que, en el mismo sentido, resulta necesario prever los mecanismos a adoptarse en aquellos supuestos en los que la condición de “vivienda única, familiar y de ocupación permanente” prevista en el inciso a) del artículo 1° del decreto que por el presente se reglamenta, sea cuestionada por el acreedor de la obligación.

Que corresponde extender las disposiciones que se refieren a la condición de “vivienda única, familiar y de ocupación permanente” en relación con los préstamos, a los contratos de locación comprendidos en el artículo 2° del Decreto N° 762/02.

Que asimismo, corresponde precisar el nivel de la tasa de interés vigente a aplicar a los préstamos hasta el 30 de septiembre de 2002, en orden a lo dispuesto en el artículo 3° del referido decreto y, las normas legales y reglamentarias que resultan de aplicación.

Que también es necesario establecer la tasa de interés a aplicar a los préstamos a partir del 1° de octubre de 2002 en orden a lo dispuesto en el referido artículo 3°, como así también el nivel máximo de la tasa de interés que se aplicará para cada tipo de préstamo, a partir del 1° de octubre de 2002.

Que debe preverse el tratamiento a otorgar respecto de las sumas percibidas por los acreedores de los préstamos, en los supuestos de que tales pagos hubiesen incluido importes originados en la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (C.E.R.) previsto en el artículo 4° del Decreto N° 214/02.

Que en razón de lo dispuesto por el artículo 3° del Decreto N° 762/02, el INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA Y CENSOS, organismo descentralizado en el ámbito de la SECRETARIA DE POLITICA ECONOMICA del MINISTERIO DE ECONOMIA, ha elaborado la metodología para la determinación del Coeficiente de Variación de Salarios (C.V.S.), que será de aplicación a los préstamos y locaciones alcanzados por la norma que se reglamenta.

Que corresponde establecer las obligaciones genéricas a cumplir por acreedor y deudor de los préstamos alcanzados por lo dispuesto en el decreto que se reglamenta.

Que resulta procedente establecer que el MINISTERIO DE ECONOMIA será la autoridad de aplicación e interpretación del presente decreto, estando facultado para dictar las normas complementarias y aclaratorias que resulten necesarias.

Que la DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS del MINISTERIO DE ECONOMIA ha tomado la intervención que le compete.

Que la presente medida se dicta en uso de las facultades previstas por el artículo 4° del decreto N° 762/02 y por el artículo 99, inciso 2. de la CONSTITUCION NACIONAL. Por ello, EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA DECRETA:

Artículo 1° — Apruébanse las normas reglamentarias del Decreto N° 762/02 conforme a las disposiciones que se establecen por el Anexo I, que forma parte integrante del presente decreto.

ARTICULO 2° — Apruébase la “Metodología para el cálculo del Coeficiente de Variación de Salarios (C.V.S.)” que como Anexo II forma parte integrante del presente decreto.

ARTICULO 3° — El MINISTERIO DE ECONOMIA será la autoridad de aplicación del presente decreto, estando facultado para dictar las normas complementarias y aclaratorias que resulten necesarias.

ARTICULO 4° — Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. —

ANEXO I

ARTICULO 1° — A los efectos de determinar el alcance de la inclusión de los préstamos otorgados a personas físicas dentro de las previsiones contenidas en el artículo 1° del Decreto N° 762/ 02, resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 1° del Decreto N° 320/02 y se efectuará considerando los instrumentos jurídicos y formalidades sobre los cuales se hubiera materializado dicha operación, cualquiera fuera la asignación o el destino al que el deudor hubiera aplicado total o parcialmente las sumas recibidas.

En aquellos casos en los cuales subsistieran dudas o discrepancias entre el acreedor y el deudor, se considerarán los elementos sobre los cuales se basó la operación, tales como el origen y naturaleza de la obligación asumida y las condiciones de aplicación o afectación de los fondos otorgados al deudor. No se considerará préstamo personal a los saldos deudores de cuentas a la vista, como así tampoco los saldos deudores de tarjetas de crédito o consumo.

ARTICULO 2° — Los préstamos originariamente otorgados por montos superiores a los valores consignados en los incisos b) y c) del artículo 1° del Decreto N° 762/02, continuarán regidos por las disposiciones contenidas en el artículo 4° del Decreto N° 214/02, sus modificatorias y complementarias, cualquiera sea el importe del saldo de la deuda que se registrara al momento de dictarse los referidos decreto.

ARTICULO 3° — A los efectos de la inclusión de los préstamos otorgados en condición “vivienda única, familiar y de ocupación permanente” cuando tal condición resulte de los términos consignados en el contrato de préstamo, o en el boleto de compraventa, o en el título de propiedad, o en la escritura por la que se constituyó la garantía hipotecaria. Dicha condición deberá ser acreditada por el deudor según se indica en el presente artículo, y verificarse al momento de entrada en vigencia del Decreto N° 762/02. La referida acreditación no resultará necesaria, cuando el contrato de préstamo, o el boleto de compraventa, o el título de propiedad, o la escritura que constituyera la garantía hipotecaria, consignaran tal carácter, de lo contrario, el deudor deberá acreditar tal condición presentando, ante el acreedor del préstamo, una declaración jurada con firma certificada, a opción del deudor, por escribano público, o autoridad judicial, u otra autoridad pública, o por una entidad financiera, expresando que la garantía hipotecaria recae sobre un bien que reviste tal carácter. El deudor podrá, además, ofrecer todo otro elemento de prueba para acreditar la referida condición, tales como certificados, recibos u otras constancias de las cuales pueda inferirse tal carácter. El acreedor de la garantía hipotecaria, mientras ésta subsista, podrá verificar o constatar, sin costo alguno para el deudor, cuantas veces así lo crea conveniente, la condición de “vivienda única, familiar y de ocupación permanente”.

ARTICULO 4° — El acreedor deberá informar debidamente al deudor y notificarlo en forma fehaciente respecto de:

- a) La aceptación por su parte del destino de “vivienda única, familiar y de ocupación permanente” o, en el caso contrario, de no tener por acreditada tal condición, que el préstamo se hallará sujeto a las previsiones del artículo 5° de la presente reglamentación.
- b) La tasa de interés que resultará aplicable al préstamo a partir del 1° de octubre de 2002, conforme a las previsiones establecidas en el artículo 9° de la presente reglamentación.
- c) Las modificaciones resultantes en el capital del préstamo, como en las obligaciones de pago a cargo del deudor.

d) Los actos a formalizarse para adecuar los instrumentos contractuales que vinculan a las partes.

ARTICULO 5° — En el supuesto que el deudor no acreditase la condición referida en el artículo tercero o cuando dicha condición se alterase o desapareciera, el préstamo pasará a regirse por las disposiciones del Decreto N° 214/02, sus modificatorias y complementarias.

ARTICULO 6° — La circunstancia de que el bien inmueble que constituye la garantía hipotecaria incluyera un local comercial o espacios aplicados a otro uso, además de una unidad de vivienda, no obstará para considerar al bien inmueble dentro de los alcances del artículo 1° del Decreto N° 762/ 02.

ARTICULO 7° — Los préstamos comprendidos en las disposiciones del citado artículo 1°, no estarán sujetos a ningún tipo de ajuste hasta el 30 de septiembre de 2002, período durante el cual devengarán intereses conforme a la tasa vigente, para cada operación, al 2 de febrero de 2002.

ARTICULO 8° — Los pagos efectuados por los deudores de los préstamos incluidos en el artículo 1° del Decreto N° 762/02, cuyos vencimientos operaron con posterioridad al 3 de febrero de 2002, que incluyeran amortización de capital y la tasa de interés vigente en el préstamo, tal como se define en el artículo 7 de la presente reglamentación, tendrán efecto cancelatorio de tales obligaciones, tanto por las cuotas pagadas como por la cancelación del importe pertinente del préstamo. En el supuesto que el acreedor del préstamo hubiera percibido pagos del deudor que incluyeran importes originados en la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (C.E.R.) previsto en el artículo 4° del Decreto N° 214/02, sus modificatorios y complementarios, deberá imputar dichos pagos a la cancelación de las inmediatas obligaciones subsistentes del préstamo. En el caso de no existir tales obligaciones, el importe correspondiente a dichos pagos deberá ser acreditado en una cuenta a nombre del deudor, todo ello aún cuando el deudor no hubiera efectuado los referidos pagos bajo protesto o reserva de derechos.

ARTICULO 9° — A partir del 1° de octubre de 2002 los préstamos a que se refieren los incisos a), b) y c) del artículo 1° del decreto que se reglamenta, estarán sujetos al Coeficiente de Variación de Salarios (C.V.S.), que se compondrá por la tasa de variación diaria obtenida de la evolución mensual del Índice de Salarios (I.S.), publicado por el INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA Y CENSOS, organismo descentralizado en el ámbito de la SECRETARIA DE POLITICA ECONOMICA del MINISTERIO DE ECONOMIA, y devengarán la tasa de interés nominal anual convenida en el contrato de origen, vigente al 2 de febrero de 2002. En el caso que la tasa mencionada en el párrafo anterior, para cada uno de los préstamos a que el mismo se refiere, sea superior al promedio de las tasas vigentes en el sistema financiero durante el año 2001 que informe el BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA, se aplicará esta última.

ARTICULO 10. — A los fines de determinar la cuota de capital e interés que devengará el préstamo a partir del 1° de octubre de 2002, el acreedor podrá establecer que ese monto sea igual al de la cuota devengada en el período anterior y aplicar a la cancelación del capital la diferencia resultante entre el valor de esa cuota anterior y el valor de la cuota obtenido con motivo de las nuevas condiciones.

ARTICULO 11. — Quedarán exceptuadas de la aplicación de las tasas de interés mencionadas en el artículo 9°, aquellas obligaciones que se encuentren comprendidas por lo dispuesto en el artículo 7° del Decreto N° 410/02.

ARTICULO 12. — Las disposiciones contenidas en el presente respecto de los préstamos, resultarán de aplicación a los contratos de locación comprendidos en el artículo 2° del Decreto N° 762/ 02, cuando ello así corresponda. En el supuesto de que el contrato de locación establezca el pago adelantado para un determinado período de la locación, corresponderá aplicar el Coeficiente de Variación de Salarios (C.V.S.) correspondiente a igual período inmediatamente anterior.

ANEXO II

METODOLOGIA PARA EL CALCULO DEL COEFICIENTE DE VARIACION DE SALARIOS (C.V.S.)

El indicador estimará a partir de la comparación de meses sucesivos las variaciones de los salarios tanto del sector público, como del privado en cada mes. Para la obtención de los salarios se efectuará una encuesta de periodicidad mensual a las Empresas del sector privado y se recabará información mediante los circuitos administrativos correspondientes del sector público. El Índice será del tipo Laspeyres y se calculará con una ponderación por ocupación y por rama de actividad. La información para obtener las ponderaciones de ocupación será tomada de los resultados de la Encuesta Permanente de Hogares. La información referente a la actividad provendrá del Sistema Integrado de Jubilaciones y Pensiones. En ambos casos, las ponderaciones corresponderán a masas salariales. Las ocupaciones, agrupadas según los criterios del Clasificador Nacional de Ocupaciones (CNO91), se seleccionarán a partir de la información relevada por la Encuesta Permanente de Hogares. Sobre la base de esta información se definirán los puestos de trabajo testigo, que serán obtenidos en las Empresas seleccionadas y en el sector público, respecto de los cuales se seguirá su evolución salarial. Para el relevamiento del sector privado se diseñará una muestra de Empresas sobre la base de la información del Sistema Integrado de Jubilaciones y Pensiones. La información originada en las Empresas y en el sector público corresponderá al salario correspondiente al mes de referencia. Los conceptos que integran el salario serán definidos oportunamente por el INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA Y CENSOS, organismo descentralizado en el ámbito de la SECRETARIA DE POLITICA ECONOMICA del MINISTERIO DE ECONOMIA. El salario estará referido a un puesto de trabajo y no a una persona física. El INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA Y CENSOS publicará mensualmente el nivel general del Índice de Salarios y la tabla “Coeficiente de Variación de Salarios”, en la que se incluirán las tasas diarias correspondientes al Índice, calculadas de acuerdo con la siguiente fórmula:

CVS d = [IS m1 / IS m2] 1/k

Donde:

CVS d :

es la tasa diaria resultante de la variación entre el Índice de Salarios del mes de referencia y su inmediato anterior IS m1; m2 :

son los valores correspondientes al Índice de Salarios del mes de referencia y del anterior a este. K: es la cantidad de días correspondientes al mes en curso.

REORDENAMIENTO DEL SISTEMA FINANCIERO

*** Decreto 762/2002**

Coefficiente de Estabilización de Referencia (C.E.R.). Exceptúase de su aplicación a los préstamos otorgados a personas físicas por entidades financieras, sociedades cooperativas, asociaciones, mutuales o personas físicas o jurídicas de cualquier naturaleza. Préstamos con garantía hipotecaria de vivienda única, familiar y de ocupación permanente. Préstamos personales con o sin garantía hipotecaria. Préstamos personales con garantía prendaria. Contratos de locación de inmuebles.

Bs.As., 6/5/2002

VISTO la Ley N° 25.561, los Decretos Nros. 214 de fecha 3 de febrero de 2002, 320 de fecha 15 de febrero de 2002 y 410 de fecha 1° de marzo de 2002, y CONSIDERANDO:

Que el Proyecto de Ley sancionado por el HONORABLE SENADO DE LA NACION el 14 de marzo de 2002 pasado en revisión a la HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS DE LA NACION propicia exceptuar de la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (C.E.R.) determinadas deudas de personas físicas.

Que el PODER EJECUTIVO NACIONAL tiene el deber de arbitrar las medidas necesarias para la eficaz resolución de los problemas planteados por las restricciones establecidas al retiro de dinero en efectivo del sistema financiero dispuestas a partir del dictado del Decreto N° 1570 de fecha 1° de diciembre de 2001.

Que todas las alternativas de solución encaradas requieren que —en forma previa— se dé adecuado tratamiento a los sistemas de actualización de los créditos otorgados por el sistema financiero.

Que la aplicación de un índice de actualización basado en variables que no se ajustan al ingreso familiar genera incertidumbre y afecta la capacidad de cobro de los créditos por parte de las entidades financieras.

Que debe darse igual tratamiento a situaciones similares existentes fuera del sistema financiero por razones de equidad.

Que en forma explícita o implícita la misma actualización entre créditos y salarios es tomada en cuenta para la fijación de alquileres, por lo que corresponde aplicar similar criterio de actualización que el que se establece para el sistema financiero.

Que en atención a la urgencia que existe de dar seguridad jurídica y certeza a las relaciones económicas, resulta necesario que el PODER EJECUTIVO NACIONAL adopte, sin dilación alguna, similar criterio que el aprobado por el HONORABLE SENADO DE LA NACION, en orden al consenso legislativo alcanzado.

Que la medida que se adopta ha tenido en cuenta que en la determinación de la capacidad de repago para la asignación del crédito, las entidades financieras normalmente fijan, conforme adecuadas técnicas bancarias, cuotas de amortización e intereses entre el VEINTICINCO POR CIENTO (25%) y el TREINTA POR CIENTO (30%) del ingreso familiar como máximo.

Que la DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS del MINISTERIO DE ECONOMIA ha tomado la intervención que le compete.

Que la naturaleza excepcional de la situación planteada hace imposible seguir los trámites ordinarios previstos por la CONSTITUCION NACIONAL para la sanción de las Leyes.

Que el presente se dicta en ejercicio de las facultades previstas en el artículo 99, incisos 1 y 3 de la CONSTITUCION NACIONAL. Por ello, EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA EN ACUERDO GENERAL DE MINISTROS DECRETA:

Artículo 1° — Exceptúase de la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (C.E.R.) a todos aquellos préstamos otorgados a personas físicas por entidades financieras comprendidas en la Ley N° 21.526, sociedades cooperativas, asociaciones, mutuales o por personas físicas o jurídicas de cualquier naturaleza, que se enumeran seguidamente:

a) los préstamos que tengan como garantía hipotecaria la vivienda única, familiar y de ocupación permanente, originariamente convenidos en DOLARES ESTADOUNIDENSES u otra moneda extranjera y transformados a PESOS por el Decreto N° 214/02 y sus modificatorios, dictados en el marco de emergencia declarada por la Ley N° 25.561, sin límite de monto.

b) los préstamos personales, con o sin garantía hipotecaria, originariamente convenidos hasta la suma de PESOS DOCE MIL (\$ 12.000) o hasta la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES DOCE MIL (US\$ 12.000) u otra moneda extranjera y transformados a PESOS por el Decreto N° 214/02 y sus modificatorios, dictados en el marco de emergencia declarada por la Ley N° 25.561.

b) los préstamos personales con garantía prendaria originariamente convenidos hasta la suma de PESOS TREINTA MIL (\$ 30.000) o DOLARES ESTADOUNIDENSES TREINTA MIL (US\$ 30.000) u otra moneda extranjera y transformados a PESOS por el Decreto N° 214/02 y sus modificatorios, dictados en el marco de emergencia declarada por la Ley N° 25.561.

ARTICULO 2° — Exceptúase de la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (C.E.R.) a los contratos de locación de inmuebles cuyo locatario fuere una persona física y el destino de la locación fuere el de vivienda única familiar y de ocupación permanente. Sus renovaciones o los nuevos contratos serán libremente pactados por las partes.

ARTICULO 3° — A partir del 1° de octubre de 2002 las obligaciones de pago resultantes de los supuestos contemplados en los artículos 1° y 2° del presente decreto, se actualizarán en función de la aplicación de un Coeficiente de Variación de Salarios (C.V.S.) que confeccionará y publicará el INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA Y CENSOS, dependiente de la SECRETARIA DE POLITICA ECONOMICA del MINISTERIO DE ECONOMIA. Hasta esa fecha se mantendrán las tasas de interés vigentes a la fecha del presente, de conformidad con las normas legales y reglamentarias aplicables. El PODER EJECUTIVO NACIONAL oportunamente determinará las tasas de interés aplicables al momento de entrada en vigencia del Coeficiente de Variación de Salarios (C.V.S.).

ARTICULO 4° — El MINISTERIO DE ECONOMIA elevará al PODER EJECUTIVO NACIONAL un proyecto de reglamentación de las presentes disposiciones, dentro de los TREINTA (30) días de la publicación del presente decreto en el Boletín Oficial.

ARTICULO 5° — Las disposiciones que anteceden son de orden público y serán de aplicación a los préstamos contemplados en el artículo 1° y a los contratos de locación de inmuebles a que se refiere el artículo 2° del presente decreto, vigentes al 3 de febrero de 2002.

ARTICULO 6° — Dése cuenta al HONORABLE CONGRESO DE LA NACION.

ARTICULO 7° — Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. —

Dr. Alberto O. Belén.-
Secretario General.-

Dr. Adrián Rubén Lamacchia.-
Presidente.-

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version