***Colegio de Abogados del Departamento Judicial de Dolores.***

***Belgrano Nº 160 - 7100 Dolores (Bs. As)- Tel-Fax: (02245) 441592 / 441990 / 446343***

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

# CIRCULAR Nº 552/02

UNREGISTERED

**Dolores, 03 de diciembre de 2.002.-**

Created by Unregistered Version

# REF: " Definieron cómo indexar las deudas pesificadas ".-

**Secuelas de la devaluación: resoluciones para los créditos pesificados**

## La Cámara de Diputados sancionó el CER (Coeficiente de Estabilización de Referencia ), mientras el Indec informó el primer CVS (Coeficiente de Variación Salarial)

| **Todas las Variantes para indexar** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Créditos Hipotecarios** | | **Créditos Prendarios** | | **Créditos Personales** | | **Créditos Alquileres y Compra de lotes** | |
| **Para viviendas unicas, familiar, de ocupación permanente Hasta $ 250.000** | Se aplica el CVS y se reajusta la tasa de intereses. | **Menores a $ 30.000** | Se aplica el CVS y se reajusta la tasa de intereses. | **Menores a $ 12.000** | Se aplica el CVS y se reajusta la tasa de intereses. | **Alquileres para viviendas familiar, de ocupación permanente, sin limite de montos** | Se aplica el CVS. |
| **Que no sean para vivienda única Menores a $ 100.000** | Se aplicara al CER, pero se condona lo acumulado hasta septiembre. La indexación comienza en octubre. Se reduce la tasa. | **Entre 30.000 y 100.000 pesos** | Se aplicara al CER, pero se condona lo acumulado hasta septiembre. La indexación comienza en octubre. Se reduce la tasa. | **Entre 12.000 y 100.000 pesos** | Se aplicara al CER, pero se condona lo acumulado hasta septiembre. La indexación comienza en octubre. Se reduce la tasa. | **Alquileres restantes que no sean para vivienda familiar o pactados tras la Pesificación** | Se aplica el CER |
| **Viviendas únicas Mayor a $ 250.000 Créditos Entre 100.000 y 400.000 pesos** | El CER devengado se capitaliza. Se autoriza el reajuste de la cantidad de cuotas y las tasas para no modificar las mismas. | **Mayores a $ 100.000** | El CER devengado se capitaliza. Se autoriza el reajuste de la cantidad de cuotas y las tasas para no modificar las mismas. | **Mayores a $ 100.00** | El CER devengado se capitaliza. Se autoriza el reajuste de la cantidad de cuotas y las tasas para no modificar las mismas. | **Lotes para vivienda familiar, de ocupación permanente hasta $ 12.000** | Se aplica el CVS y se reajusta la tasa de interes. Los superiores a $ 12.000 se ajustan por el CER. |

- **El primero regirá en los créditos hipotecarios para vivienda familiar superiores a los $ 250.000**
- **El coeficiente de variación salarial fue del 0,02% en octubre**
- **Podría bajar el valor de las cuotas**

UNREGISTERED

Created by Unregistered Version

Por las vueltas del destino, el Congreso y el Instituto Nacional de Estadística y Censos (Indec) coincidieron ayer en la definición de los dos coeficientes indexatorios que deben aplicarse a los créditos pesificados tomados dentro del sistema financiero: el de estabilización de referencia (CER) y el de variación salarial (CVS).

Tras meses de marchas y contramarchas, proyectos antagónicos y decenas de reuniones, la Cámara de Diputados mantuvo su postura y aprobó, tras una maratónica sesión, su proyecto original que había sido retocado en el Senado.

El Indec, por su parte, anunció la metodología aplicada para calcular el CVS y comunicó el primer índice: 0,02 por ciento. Lo hizo casi dos meses después de la fecha prevista por el Ministerio de Economía cuando se ideó el coeficiente.

Para elaborar el indicador, el Indec incorporó datos de los salarios percibidos en el sector público nacional y provincial; en el sector privado formal -en su mayoría, empresas-, y en el sector informal, por medio de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH). Pero por disposición legal se excluyó del CVS los $ 100 no remunerativos que el Gobierno acordó con las empresas y los sindicatos pagar a los trabajadores en compensación parcial por la inflación.

Ambos índices sólo rigen para los créditos hipotecarios, personales y prendarios que fueron tomados en moneda extranjera (básicamente en dólares) y que en febrero pasado fueron pesificados. Pero con claras diferencias entre sí al medir su impacto real en las cuotas que abonarán los tomadores de los créditos.

En los casos más extremos en los que se aplica el CER, la indexación podrá ascender al 40% del capital en las cuotas por abonar la semana próxima. Esto ocurrirá en los créditos hipotecarios cuya deuda originaria superó los $ 400.000, para los que no se previeron modificaciones ni postergaciones para su aplicación.

En el caso del CVS, por el contrario, la aplicación de un coeficiente de apenas el 0,02% representa un impacto bajísimo en el valor de las

cuotas: para un crédito hipotecario que en septiembre ascendió a $ 700, subirá con indexación incluida a $ 700,14, aunque en la práctica puede que la cuota sea más baja.

Como el Ministerio de Economía y el Banco Central (BCRA) establecieron un reacomodamiento de las tasas de interés, puede que el deudor de un crédito pesificado esté de parabienes, con una cuota por ahora un poco menor.

En las deudas ajustadas por CVS, informó el Palacio de Hacienda, se "conservará la tasa de interés original, a no ser que sea superior al promedio de las tasas aplicadas por los distintos bancos, para el mismo tipo de obligación, durante el año 2001. Si la tasa original supera el promedio, deberá ser reemplazada por el promedio".

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

Esto es lo que ocurrió, por ejemplo, con el grueso de los deudores hipotecarios a los que se les aplicará el CVS en el Banco Río. La entidad comunicó este mes por carta a sus clientes que la tasa nominal anual por aplicar a partir de octubre es del 12,38%, una tasa efectiva del 12,84% anual.

"De nuestros 45.000 clientes hipotecarios y prendarios, al 60 por ciento se le bajó la tasa de interés cerca de 2 puntos porcentuales, en promedio", comentó a LA NACION Gustavo Massaro, gerente de Productos de Créditos Hipotecarios y Prendarios de la entidad. "Además, a partir de ahora la tasa de interés no sube ni baja más para esos deudores, sino que pasarán a depender de las oscilaciones en el coeficiente de variación salarial", abundó.

El CVS comenzará a aplicarse en los préstamos hipotecarios menores a los $ 250.000 destinados a la compra de una vivienda única, familiar y de ocupación permanente; los prendarios menores a $ 30.000; los personales menores a $ 12.000, y los obtenidos para la compra de lotes para la construcción de una vivienda única, familiar, que no superen los 12.000 pesos.

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

En el caso de que con el correr de los meses el CVS muestre una fuerte suba, la banca ya definió su posición. "La mayoría de los bancos es sumamente flexible. Por supuesto que nadie puede sorprenderse si el CVS sube razonablemente, pero si no es así o si se trata de casos puntuales, la política de gestión es alargar los plazos", comentó un ejecutivo del Banco Hipotecario. "Se verá caso por caso porque hay deudores a los que no les interesa extender el plazo", afirmó.

El primer riesgo para un recalentamiento del CVS se produciría si el Gobierno establece que los $ 100 definidos como "aumento no remunerativo" engruesen el salario. De haber sido así este mes, el CVS hubiera escalado hasta el 6,58 por ciento.

Juan Carlos del Bello, titular del Indec, lo descartó categóricamente. "¿Por qué habrían de incluirse esos 100 pesos cuando el Gobierno expresamente los excluyó del salario con un decreto de necesidad y urgencia? No tendría sentido", replicó al ser consultado por LA NACION.

**Perspectivas distintas**

Tras la definición de los coeficientes, los deudores vuelven a concentrarse en los préstamos originalmente pactados en pesos y las ejecuciones hipotecarias. "Los que tienen préstamos en pesos están desamparados. A esos deudores, los bancos los están matando, que también redoblaron su presión sobre quienes pueden perder sus casas", sostuvo Hilda Gumprich, dirigente de la Asociación de Deudores Argentinos (ADA).

El Banco Provincia, por caso, informa que "bonificó" la tasa de interés aplicada en sus créditos hipotecarios en pesos. Por ahora la tasa de interés asciende al 13%, aunque puede trepar hasta el 65 por ciento.

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

Dr. Adrián Rubén Lamacchia.-
**Presidente.-**

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version