

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.

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 4º 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 1º 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 2º 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 3º 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

1º de octubre de 2002 en orden a lo dispuesto en el referido artículo 3º, como así también el nivel máximo de la tasa de interés que se aplicará para cada tipo de préstamo, a partir del 1º 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 4º del Decreto N° 214/02.

Que en razón de lo dispuesto por el artículo 3º 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 4º 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 1º — 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.

Art. 2º — Apruébase la «Metodología para el cálculo del Coeficiente de Variación de Sala-

rios (C.V.S.)» que como Anexo II forma parte integrante del presente decreto.

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

Art. 4º — Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. — DUHALDE. — Alfredo N. Atanasof. — Roberto Lavagna.

ANEXO I

ARTICULO 1º — 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 1º del Decreto N° 762/ 02, resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 1º 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 2º — Los préstamos originariamente otorgados por montos superiores a los valores consignados en los incisos b) y c) del artículo 1º del Decreto N° 762/02, continuarán regidos por las disposiciones contenidas en el artículo 4º 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 decretos.

ARTICULO 3º — A los efectos de la inclusión en el régimen, se considerará «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 compra-venta, 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 compra-venta, 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 4º — 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 5º de la presente reglamentación.

b) La tasa de interés que resultará aplicable al préstamo a partir del 1º de octubre de 2002, conforme a las previsiones establecidas en el artículo 9º 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 5º — 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

modificadorias y complementarias.

ARTICULO 6º — 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 1º del Decreto N° 762/ 02.

ARTICULO 7º — Los préstamos comprendidos en las disposiciones del citado artículo 1º, 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 8º — Los pagos efectuados por los deudores de los préstamos incluidos en el artículo 1º 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 4º 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 9º — A partir del 1º de octubre de 2002 los préstamos a que se refieren los incisos a), b) y c) del artículo 1º 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 1º 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 9º, aquellas obligaciones que se encuentren comprendidas por lo dispuesto en el artículo 7º 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 2º 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 contará con una estructura de 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 (CNO-91), 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:

$$CVS_d = [IS_{m-1} / IS_{m-2}]^{1/k}$$

Donde:

CVS_d : es la tasa diaria resultante de la variación entre el Índice de Salarios del mes de referencia y su inmediato anterior

$IS_{m-1; m-2}$: 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.