



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

30 de Noviembre – 2018

Informe N° 65

Continuando con este exclusivo servicio, te presentamos (3) tres noticias relacionadas con el sector inmobiliario que buscan despertar tu interés en solo (3) tres minutos, lo lograremos?

MINUTO UNO: SIGUE EL INFIERNO DE LOS CREDITOS UVA



Sigue el infierno de los créditos UVA

Youtube C5N • 522,678 suscriptores • 1.2 K vistas • Hace 2 meses • 95%

[Acceder al artículo](#)

MINUTO DOS (Análisis Propio): PRÉSTAMOS UVAS – CONSULTA de SUCRIPTOR del 25 de Noviembre 2018

Caso planteado (Srita MARIA CONSTANZA MEDINA):

El año pasado accedí a un crédito hipotecario uva por \$591000 en el banco Galicia. En ese momento la primera cuota la pague en agosto del 2017. Eran \$4400. Cuando lo saqué trabaja en el banco HSBC. Ahora por reducción de personal ya no estoy en relación de dependencia.

El tema es que el monto adeudado es en uva (29435 uvas) y no recuerdo en ese momento cuál era la cotización del uva pero hoy en día es 29,50 Entonces pase de deber \$591.000 (el monto inicial del préstamo) a deber \$ 870.000. \$280.000 más en tan solo un año y 3 meses. Una locura!! Por esto que me quedé sin trabajo vendí un terreno que había comprado con mis ahorros de muchos años y lo invertí en lebacks y estuve viviendo de los intereses pero con la suba monstruosa del dólar esa plata que tenía paso a ser nada y me asusté y hace dos meses cambie esos 900.000\$ a dólares.

Por lo que tengo 20.000usd. Mi pregunta es si dado lo q está subiendo el capital adeudado del préstamo me conviene poner esos 20.000 usd en el crédito a modo de tratar de saldarlo (me cobran una penalidad del 3% más IVA) me dijeron 30.000\$ aproximadamente. O me conviene pasar mi plata a pesos e invertir en plazo fijo que me da 52.25 % de interés (no te digo lebacks porque parece que ya no va a haber más licitaciones) u otro instrumento de inversión

Estoy bastante desesperada y estoy segura que vos me podés ayudar a elegir la mejor opción.

Alternativa 1) SUSCRIBIR PLAZO FIJO UVA + TNA (Ejemplo banco nación, también podés consultar en tu Banco)

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

Concepto general del Instrumento: pagan lo que sube el índice de precios, permitiendo conservar el poder adquisitivo más un porcentaje que abona el Banco como tasa






Características

Estos instrumentos financieros, tienen características propias, pudiendo ser:

- Transferibles o no transferibles
- Cuentan con monto mínimo, cuyo valor depende de la entidad financiera en la cual quieras realizar el depósito, pero que oscila entre los \$1000 y los \$20.000
- El plazo mínimo es de 180 días, a diferencia de los plazos fijos tradicionales, los cuales se pueden constituir con una permanencia mínima de 30 días
- Solo puede ser constituido en pesos argentinos, no en moneda extranjera.
- A diferencia de los plazos fijos tradicionales, no puede ser renovado de manera automática. A su vencimiento se produce la acreditación del monto en la cuenta designada por el cliente.
- Tampoco pueden ser constituidos en las entidades consultadas por medios electrónicos, siendo la única opción válida la constitución por medio presencial

PLAZOS FIJOS EN UVA

DIEZ CLAVES PARA ENTENDERLOS

1		A DIFERENCIA DEL PLAZO FIJO TRADICIONAL, EL PLAZO FIJO EN UVA PROTEGE DE LA PÉRDIDA DEL PODER DE COMPRA
2		SI SE DEPOSITAN \$15.000 EN UN BANCO Y ESE MES EL ÍNDICE UVA ES 15, ENTONCES SE DISPONDRÁ DE 1.000 UVA
3		SI AL VENCIMIENTO ESE COEFICIENTE SE ENCUENTRA EN \$18, SE PERCIBIRÁN \$18.000 (1.000 UVA X 18)
4		LOS BANCOS SUELEN PAGAR UN PLUS DE INTERÉS (0,5% AL 1%). POR EJEMPLO: UVA + 0,5%
5		EL PLAZO MÍNIMO PARA CONSTITUIR ESTOS DEPÓSITOS ES DE 180 DÍAS

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN






Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



MERCADO INM en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

6		EL COEFICIENTE UVA AJUSTA SEGÚN ÍNDICE CER
7		EL CER REFLEJA EL IPC (ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR)
8		EL IPC MIDE AUMENTOS DE UNA CANASTA DE CONSUMO "CERRADA".
9		LA INFLACIÓN, A DIFERENCIA DEL ANTERIOR, MARCA LA SUBA "GENERALIZADA" DE PRECIOS
10		POR DEFINICIÓN, 1.000 UVA EQUIVALEN AL COSTO DE 1 METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN

Ejemplo: Si depositas por ejemplo (U\$S 20.000 x 39,08 = \$781.600), este monto se convierte en UVAs equivalentes. Si por el ejemplo ese día, el valor de la UVA es de 30, puedes acceder a 26.053 UVAs. Al momento de vencer el plazo fijo, 180 días después, si suponemos que el nuevo valor de la UVA es de 35, cobraremos \$911.866, que es el resultado de multiplicar 26.053 UVAs por su cotización al vencimiento.

Opinión personal: esta opción es recomendable toda vez que estas endeudada en UVAs y al suscribir como inversión otro instrumento que te cubre del sube y baja y además te paga un plus (Ej. Banco Nación el 10%) no solo te cubrirías de cualquier hecatombe financiera sino que ganarías **10% real en pesos** y lo que es más importante aún dormirías tranquila.

Alternativa 2) VENDER LOS DÓLARES Y CANCELAR EL CAPITAL ADEUDADO

En esta alternativa no solo no alcanza para su cancelación sino que te quedarías sin poder de maniobra para destinar al consumo.

Disminuirías el riesgo, casi en su totalidad, aunque todo dependerá de tu aversión al riesgo; en el sentido de que podrías jugar a que la suba del dólar le gane a la suba del UVAs

Entraríamos en un terreno que pocos pueden avizorar, ni el más entendido en la materia, miremos si no lo que le paso a MACRI.

Alternativa 3) COMPRAR BONOS con similar comportamiento al PLAZO FIJO UVA

Considerar los instrumentos indexados a través del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) es una alternativa válida, aunque se suma el riesgo soberano del país Argentina. La principal característica es que el capital de estos títulos se ajusta por inflación. De esta forma, ofrecen cobertura ante pérdida de poder adquisitivo.

En paralelo, ofrecen una tasa de interés real positiva que promedia el 5% (menor a la Alternativa 1). Es decir, pagan un margen o *spread* por encima de la inflación efectivamente

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



MERCADO INM en 3 minutos

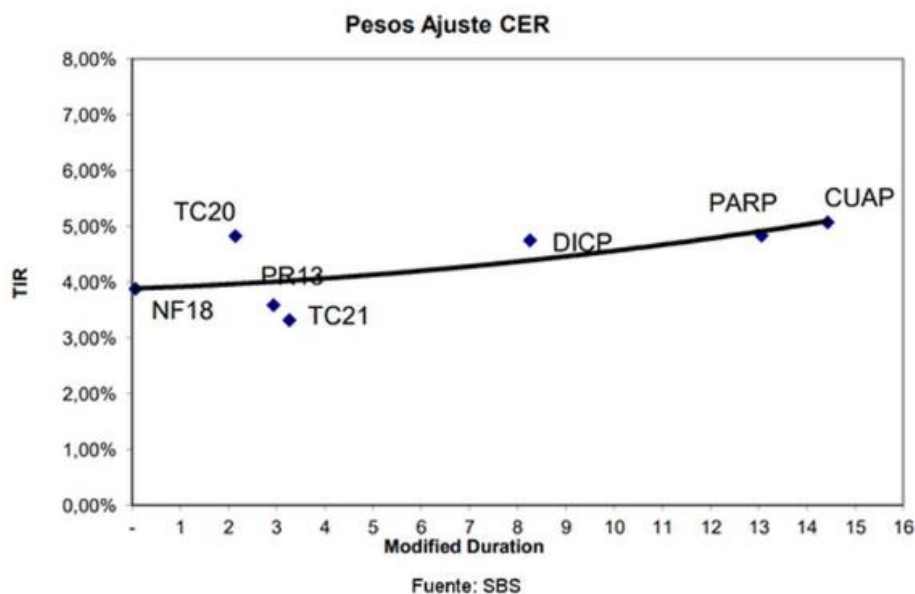
Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

verificada (*expost*). Los bonos CER más líquidos son el Discount en pesos (DICP), que vence en 2033, y los BONCER 2020 (TC20) y 2021 (TC21)

En este caso deberás abrir una cuenta custodia en tu banco y comprar los Bonos que anteriormente mencioné. Aquí tendrás una comisión por operación que oscila el 1,5% + IVA más una comisión por custodia de títulos que dependerá de cada banco

Gráficamente hablando



Opinión personal: los bonos antes mencionados rinden una TIR (tasa interna de retorno) que oscila entre un 4% - 7%. Es menor la renta prometida que un Plazo Fijo UVA + TNA y mayor el riesgo pues dichos bonos también fluctúan en función a oferta y demanda, riesgo soberano, riesgo político y riesgo internacional.

Pago de Impuestos a la Renta Financiera

Sin perjuicio de todo lo anterior los instrumentos **tributarán 15 por ciento de alícuota sobre el mínimo no imponible** cuando estén emitidos en **moneda extranjera o tengan cláusulas de ajuste**. Ocurre esto, por ejemplo, con los bonos que indexan por CER o con los plazos fijos UVA. En este caso, el impuesto se cobrará sobre los intereses y no sobre el capital ajustado.

Impuesto que no se deberá abonar en la Alternativa nro. 2, esto es vender los dólares y cancelar el capital

Como conclusión hay alternativas que te permiten cubrirte del riesgo de suba de las UVAs (es lo más importante) aunque deberás evaluar la posibilidad de quedarte sin nada y no tener riesgos (Alternativa nro. 2) o asumir un mínimo de riesgo y contratar a un Contador para abonar un mínimo de impuesto pero seguramente estarás más liquida y podrás jugar al “ver qué pasa”. Por último también existe la posibilidad de combinar dos estrategias pues promedias riesgos y

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



MERCADO INM en 3 minutos

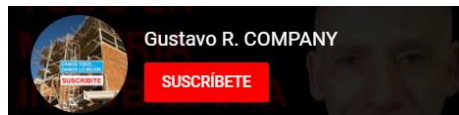
Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

beneficios, aunque si quieres estar totalmente líquida obviamente la Alternativa 1) sería la elegida.

Un gran saludo y aguardo devolución con dudas e inquietudes

MINUTO TRES (Análisis Propio): DEVOLUCIÓN DE RESPUESTA A CONSULTA DE MARIA CONSTANZA MEDINA



Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO