# Indexación de alquileres por IPC

## 1. Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Definición del IPC:

El Índice de Precios al Consumidor (IPC) en Argentina es una medida crucial que evalúa la variación de los precios de una canasta representativa de bienes y servicios. Esta herramienta es esencial para comprender la situación económica del país y es utilizada como indicador clave de la inflación.

### Desarrollo: Cálculo del IPC y Precios Consultados:

El cálculo del IPC se basa en una metodología que combina la recopilación de precios y el peso relativo de cada bien y servicio en la canasta de consumo. Se selecciona una muestra representativa de productos y servicios, cuyos precios se rastrean en diferentes puntos de venta durante un período determinado. Estos precios se ponderan según su importancia relativa en el gasto total de los hogares argentinos, reflejando así los patrones de consumo reales. El IPC se calcula como el promedio ponderado de estos precios, con ajustes periódicos para reflejar cambios en los hábitos de consumo y en la disponibilidad de productos y servicios. Esta metodología proporciona una medida representativa de la variación de precios experimentada por los consumidores en Argentina.

## 2. Índice de Contratos de Locación (ICL)

### Definición del ICL:

El Índice de Contratos de Locación (ICL) es un es un indicador elaborado por el BCRA para poder establecer parámetros para la celebración de contratos de alquiler. Este indicador está conformado en partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (Ripte). Este indicador se publica diariamente.

## 3. Evolución del IPC últimos 12 meses:



## 4. INCONVENIENTES EN LA APLICACIÓN DEL IPC.

A-Falta de publicación de índice al momento de actualizar.

B-Diferenciar variación de precios respecto de inflación del mes y de inflación acumulada.

C-Falta de definición o ambigüedad en cláusulas del contrato.

D- Cálculo del valor de depósito.

E-Cálculo del valor del impuesto a los sellos.

5. PROBLEMA IPC:  
  
No refleja aumentos de salarios. (para tomar aumento de salarios, hay que computar RIPTE).

Si bien es un índice útil para acompañar la evolución de precios del mercado, no representa fielmente un rendimiento constante sobre la inversión realizada.

No está directamente vinculado con los objetivos del inversor.

6. EJERCICIO PRACTICO

Para calcular la actualización por IPC, primero necesitamos obtener la inflación acumulada desde el inicio del contrato hasta la fecha de actualización. Luego, aplicaremos esta inflación acumulada al monto inicial del contrato.

1. Calcular la inflación acumulada:

- Inflación en enero: 15%

- Inflación en febrero: 12%

- Inflación en marzo: 13%

La inflación acumulada es el producto de (1 + tasa de inflación) para cada período. Entonces:

- Inflación acumulada hasta febrero: (1 + 0.15) \* (1 + 0.12) - 1 = 1.15 \* 1.12 - 1 ≈ 0.288

- Inflación acumulada hasta marzo: (1 + 0.15) \* (1 + 0.12) \* (1 + 0.13) - 1 = 1.15 \* 1.12 \* 1.13 - 1 ≈ 0.4554

2. Calcular el nuevo monto del contrato:

- Monto inicial del contrato: $100,000

- Inflación acumulada hasta marzo: 0.4554

- Nuevo monto del contrato: $100,000 \* (1 + 0.413) ≈ $145.544

Entonces, el nuevo monto del contrato después de la actualización trimestral sería aproximadamente $145.544.

Otra opción para realizar el ajuste y siempre considerando que la inflación es comparativa con el mes anterior. Es tomar la Base precio del último mes del período a actualizar, en este caso Marzo y dividirlo por el mes anterior al inicio del contrato (en el caso citado Diciembre) y el valor obtenido aplicarlo al monto del contrato.

En el citado ejemplo. Los coeficientes serían:

-Base precio Diciembre: 100

- Base precio Enero: 115

- Base precio Febrero: 128.80

- Base precio Marzo. 145.54

El cálculo del ajuste surgirá de realizar 145.54/100 x 100.000= 145.544.

## 7. ALTERNATIVAS ANTE LA FALTA DE PUBLICACION DE INDICE AL MOMENTO DE ACTUALIZAR:

Siguiendo el ejemplo anterior, si al momento de actualizar el monto del contrato, no se encontrará publicado el índice de marzo, se puede optar por las siguientes opciones:

Utilizar índices de inflación de diciembre a febrero. Método conveniente en épocas de inflación decreciente

Utilizar promedio de los primeros dos meses del trimestre y replicar dicho aumento. Método conveniente en épocas de inflación decreciente.

Replicar la inflación del último mes publicado. Método conveniente en épocas de inflación decreciente.

Utilizar REM (Relevamiento de expectativas de Mercado), publicado por el BCRA. Es una estimación hecha por consultoras y publicada por el Banco Central de la República Argentina. Si bien otorga una estimación aproximada de la inflación, puede quedar desactualizado por cambios repentinos en las variables que impactan en el contexto económico.

Elaborar la actualización con los últimos 3 índices publicados y luego realizara el recalculo y ajuste una vez publicado el índice faltante. Método conveniente para contextos de inflación creciente.

**Es muy importante dejar bien en claro la forma de actualizar, una buena opción es aclarar el mes que se utilizara como base de precio de ajuste, por ejemplo, si es enero, utilizar diciembre 2023 ya que la inflación siempre es comparativa con el mes anterior. También se puede dejar en claro todas las bases y coeficientes que se utilizaran en el contrato. De esta forma, se deja establecido el método para que solo haya que incorporar valores.**

## 8. Clausula modelo:

***El alquiler mensual, en adelante denominado “ALQUILER”, será de pesos ... ($...) más IVA, reajustable cada TRES (3) meses, por el porcentaje de variación del “Índice de precios al consumidor” (“IPC”) o cual lo reemplace, durante el período trimestral inmediato anterior, según estadísticas del INDEC. 2- Si en algún mes el INDEC se retrasara en la publicación del IPC, el ajuste se hará con las cifras publicadas respecto al mes inmediato anterior y el ALQUILER será abonado provisoriamente como “a cuenta” del definitivo y hasta que se publique la variación mensual retrasada. 3- El LOCADOR realizará el cálculo indexatorio de ajuste con una anticipación de QUINCE (15) días al vencimiento de cada trimestre. 4- Cada nuevo monto reajustado del ALQUILER se informará al LOCATARIO por vía electrónica, al menos DIEZ (10) días antes que venza el ALQUILER.***