



Home mentos

[Comercio Exterior](#)
[Clasificados](#)
[Cultura](#)
[Deportes](#)
[Economía](#)
[Ciencia y Salud](#)
[Sobre Ruedas](#)
[Turismo](#)

domingo, 08 de marzo de 2009 | Buenos Aires, Argentina

[Búsqueda rápida](#)


| [RSS](#)

| [Buscador](#)

| [Ed. Anteriores](#)

| [Encuestas](#)

| [Biblioteca](#)

 [Enviar comentario](#)

|  [Recomendar](#)

|  [Imprimir](#)

|  [Ampliar tamaño](#)

|  [Reducir tamaño](#)

Economía

LA ASIMETRIA DE INFORMACION GENERA CRISIS SOCIALES

Préstamos hipotecarios

01.03.2009 | Muchas familias han visto que las cuotas de sus créditos hipotecarios se han duplicado o hasta triplicado. Ningún usuario accede a una respuesta cierta, detallada y eficaz acerca de los componentes de la tasa de interés y su corrección.

Por Isabel Novosad (*)

Diversas familias que intentaron acceder a la vivienda propia cuando la estabilidad laboral generó una mejora de los salarios, sufren una fuerte incertidumbre a causa del aumento de las tasas de interés en sus créditos hipotecarios.

Parte de ese grupo de familias afectadas se están reuniendo para aunar criterios y defender sus derechos de forma conjunta, en organizaciones como ADEVIFRA, Deudores Hipotecarios de la Argentina, etc.. Desde la página de Internet [hipotecarios.org](#) dicen que ""en promedio, las tasas de los créditos hipotecarios se han triplicado, pasando del 8% inicial al 25% actual. Esto implica, que con estos aumentos, se ve afectado entre el 70% y hasta más del 100% del ingreso

familiar."". Es decir cuotas de \$ 1.000, ahora pasaron a \$ 2.000 y hasta \$ 3.000.

En principio ese aumento implicó una reducción del consumo de bienes y servicios que no eran de primera necesidad. Sin embargo dejar de ir al cine, a comer afuera, resignar los regalos para las fiestas de fin de año y también las vacaciones y hasta televisión por cable, no parece suficiente para resolver el problema.

OTRA TASACION

La mayoría de esos créditos fueron tomados en base a una tasación del inmueble superior a la actual. En la Argentina, incluso cuando los precios de inmuebles habían aumentado considerablemente desde la crisis de diciembre 2001, diversas voces clamaban que esos valores estaban alejados de los precios de Londres, Madrid y New York -como si existiera alguna razón por la cual los precios de los inmuebles de diversos países debieran tener un precio similar en dólares-. Desde ya que la aplicación de una tasa de interés del 9% anual sobre un capital de U\$S 100.000 asegurará al banco ingresos mayores que si hubiera prestado la mitad de dicho valor. En mi opinión, las entidades bancarias tenían una considerable cantidad de dinero con el cual querían obtener máximas ganancias, incluso a costa de la incertidumbre de sus propios clientes: los tomadores de préstamos y los ahorristas.

A pesar del significativo valor de la información para la toma de decisiones, las entidades bancarias nunca suministraron información detallada, eficaz y suficiente sobre las características principales de los contratos masivos pre redactados. Si bien los operadores bancarios conservan y reiteran en su discurso que las tasas de interés son altas porque hay mucho riesgo, hasta ahora y a pesar de las incertidumbres que terminan asumiendo los ahorristas y los tomadores de créditos, nunca explicaron de qué modo estiman esos riesgos que incluyen en las tasas de interés y tampoco explican cuáles fueron los riesgos verificados.

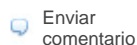
En los contratos masivos, a diferencia de lo que ocurre en los contratos individuales donde se negocia la tasa de interés y la forma de su corrección, ningún usuario accede a una respuesta cierta, detallada y eficaz acerca de los componentes de la tasa y su corrección. Esta información sobre cómo el banco llega a determinar la tasa del 9, 15 o 35% anual es la única forma de comprender el razonamiento del banco para entender de porqué la tasa fue o es del X % anual.

Si bien los tomadores de préstamos no conocen el origen y el costo del dinero que el banco presta, en sus resúmenes de caja de ahorro ven que el banco remunera sus depósitos con tasas que van del 0,6% al 0,05% anual. Estos depósitos representan el 30% de la masa prestable de dinero.

Mientras tanto algunos bancos ofrecen respuestas transitorias y posponen la solución de fondo, como el Nación que dice que durante los próximos dos años mantendrá la tasa del 9,5% anual y el Provincia que aplicará un tope del 15% anual durante 3 meses en las hipotecas de vivienda única permitiendo así un respiro para 22 mil familias. Ciertos bancos privados en algunos casos, ofrecen sólo soluciones individuales cuando el usuario plantea su imposibilidad de afrontar el pago de las cuotas, una de ellas es la reducción de la tasa pretendida conjuntamente con la reducción del plazo del crédito.

La falta de información sobre los componentes de la tasa que se aplica impide determinar si ésta es justa, equitativa y razonable y por lo tanto impide la necesaria transparencia del mercado bancario, donde la asimetría de información no se corrige ni a costa de las crisis de que causa.

(*) Directora Ejecutiva de PADEC, organización no gubernamental de defensa de los consumidores



Enviar comentario



Recomendar



Imprimir



Ampliar tamaño



Reducir tamaño