

# Guía de Ajuste de Alquileres con IPC CREEBBA

**Objetivo.** Explicar, en lenguaje claro, **cómo se actualizan los alquileres** usando el índice **IPC CREEBBA**, cuáles son las **distintas formas de calcular** y **cuál adoptamos** para los contratos. Al final, un **ejemplo real** paso a paso.

**Fuente oficial.** *Planilla “Serie IPC”* del CREEBBA (Índice de Precios al Consumidor, Bahía Blanca). Usamos el **Nivel general** mensual (base dic-2020 = 100, serie empalmada).

## 1) La idea central

Para actualizar un alquiler entre dos momentos, miramos **dos valores del índice** y calculamos un **cociente** (un “ratio”):

- **F** = el **mes anterior** a la fecha en que empieza a regir el nuevo alquiler.
- **S** = el **mes base** del tramo (ver métodos más abajo).
- **Factor** =  $I(F) / I(S)$
- **Nuevo alquiler** = **Alquiler vigente** × **Factor**

Esta forma es **robusta** (sirve aunque cambie la base del índice) y es la que mejor refleja lo pactado en la mayoría de los contratos.

## 2) Las 4 formas de calcular (y cuándo se usan)

### 1) Por tramo (no acumulativo) → *la que adoptamos*

- **Qué compara:** el mes **F** contra el mes **S** del **tramo** (entre ajustes).
- **Qué resuelve:** “¿Cuánto cambió el índice en este período específico del contrato?”
- **Usos típicos:** ajustes **cuatrimestrales**, **semestrales**, etc.
- **Cómo pedirlo en la calculadora de CREEBBA:** “Desde” el **1° del mes siguiente a S** hasta el último día de F.

## 2) Desde el inicio de contrato (acumulativo)

- **Qué compara:** siempre contra el **mes de inicio** del contrato.
- **Comentario:** si aplicás cada ajuste en fecha, **termina dando lo mismo** que el método por tramo (salvo redondeo).

## 3) Acumulado del año (YTD) — *lo que muestra la calculadora cuando ponés “enero→abril”*

- **Qué compara:** cada mes del año **contra diciembre del año previo**.
- **Comentario:** sirve para **informes de inflación**, **no** para ajustes de tramo, salvo que el contrato lo pida explícitamente.

## 4) Interanual (m vs m-12)

- **Qué compara:** un mes **contra el mismo mes** del año anterior.
- **Comentario:** útil en **reportes**; para fijar alquileres periódicos, su versión “incremental” termina siendo igual al **por tramo**.

## 3) ¿Qué elegimos y por qué?

Adoptamos **Por tramo (método 1)** porque:

- **Respetar la cláusula:** “ajusta cada X meses por índice” → compara **dos momentos del contrato**.
- **Es justo y transparente:** solo mide el **período pactado**.
- **Es estable:** el cociente  $I(F)/I(S)$  funciona aunque el organismo cambie la **base**.
- **Sirve para todos los índices:** IPC CREEBBA (mensual) y también UVA/ICL (diarios).

## 4) Cómo replicarlo en la calculadora CREEBBA

La calculadora compone **variaciones mensuales** entre un “desde” y un “hasta”. Para que te dé **exactamente**  $I(F)/I(S)$ :

- **Desde:** 1° de (S + 1 mes)

- **Hasta: último día de F**

Si ponés “enero→abril”, la calculadora te dará el **acumulado del año (YTD)**, que **no** es el tramo contractual.

## 5) Ejemplo paso a paso (contrato realista)

- **Monto inicial:** \$1.000.000
- **Inicio del contrato:** enero 2024
- **Ajuste cuatrimestral:** 01/05/2024 y 01/09/2024
- **Niveles CREEBBA usados:**
  - $I(2023-12) = 819,01$
  - $I(2024-01) = 1.005,15$
  - $I(2024-04) = 1.422,97$
  - $I(2024-08) = 1.713,70$

### Primer ajuste (rige 01/05/2024) — Por tramo (adoptado)

- **F = abril 2024, S = enero 2024**
- **Factor** =  $1.422,97 / 1.005,15 = 1.41568 \rightarrow +41.57\%$
- **Nuevo alquiler** =  $1.000.000 \times 1.41568 = **1.415.679**$
- **En la calculadora de CREEBA:** Desde **01/02/2024** hasta **30/04/2024** (feb + mar + abr).

¿Por qué no “enero→abril”? Porque eso da el YTD:

$1.422,97 / 819,01 = 1.73743 \rightarrow +73.7\%$  (otra base).

### Segundo ajuste (rige 01/09/2024) — Por tramo (adoptado)

- **F = agosto 2024, S = abril 2024**
- **Factor** =  $1.713,70 / 1.422,97 = 1.20431 \rightarrow +20.43\%$
- **Nuevo alquiler** =  $1.415.679 \times 1.20431 = **1.704.919**$
- **En la calculadora de CREEBA:** Desde **01/05/2024** hasta **31/08/2024** (may + jun + jul + ago).

**Control cruzado (opcional):** “Desde inicio” en la misma fecha da lo mismo:

$1.713,70 / 1.005,15 = 1.70492 \rightarrow \$1.704.919.$

## 6) Guía rápida

1. **Identificá F:** el mes **anterior** al ajuste.
2. **Elegí S:** el **mes de inicio** del tramo (o el **inicio del contrato** si el cliente quiere “desde inicio”).
3. **Calculá el factor:**  $I(F) / I(S)$ .
4. **Aplicá al alquiler vigente** y redondeá según la política acordada.
5. **Si querés validar en la calculadora:** “Desde 1° de (S + 1)” hasta “último día de F”.

## 7) Resumen ejecutivo

- **Lo que ajusta el alquiler** es el **cambio del índice en el tramo pactado**.
- Para medir ese cambio, basta con mirar **dos meses**: el **mes base** y el **mes previo al ajuste**.
- La fórmula es siempre **Factor =  $I(F)/I(S)$** .
- Esto es **claro, justo y estable**. Y lo podés **verificar** con la calculadora siguiendo el rango correcto.