

Revista

de

Ciencias Económicas

PUBLICACION MENSUAL DE LA
Facultad de Ciencias Económicas, Centro de Estudiantes
y Colegio de Graduados.

La Dirección no se responsabiliza
de las afirmaciones, los juicios y
las doctrinas que aparezcan en esta
Revista, en trabajos suscriptos por
sus redactores o colaboradores.

DIRECTORES:

Dr. Nicolás A. Avellaneda

Por la Facultad

Néstor B. Zelaya

Por el Centro de Estudiantes

Juan José Silva
Por el Centro de Estudiantes

REDACTORES:

Dr. Alejandro M. Unsain

Dr. Jorge Cabral

Por la Facultad

Juan B. Courbet

Armando Luis Raggio

Por el Centro de Estudiantes

Luis Moreno
Eugenio A. Blanco
Por los Graduados

ADMINISTRADOR: Bernardo J. Matta

Año XI

Octubre de 1923

Serie II. Nº 27

DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN
CHARCAS 1835
BUENOS AIRES

La Colonización

(Continuación. Véase Nos. 23, 24, 25 y 26)

QUINTA PARTE

La Colonización Hipotecaria

SU FRACASO Y SU REMEDIO

Vamos a tratar algo extensamente la colonización emprendida por el Banco Hipotecario Nacional, pues se fundaron sobre ella esperanzas desmedidas que fracasaron de una manera absoluta, valiendo, pues, la pena desentrañar sus causas, ya que ello será muy útil para el porvenir de la colonización.

En 1917 el Banco eleva al P. E. el siguiente proyecto de reformas a la ley orgánica del mismo:

Inciso 2 del art. 2.º — Acordar préstamos hipotecarios en cédulas dentro de las condiciones establecidas, para cada caso por la presente Ley, y de acuerdo con los reglamentos del Banco.

- a) Sobre plantaciones de viñedos y frutales en plena producción. Etos préstamos no podrán exceder del cincuenta por ciento del valor del bien ofrecido en hipoteca, los que deberán ser acordados por dos tercios de votos de los directores presentes y el Banco podrá exigir la renovación de los árboles perdidos cuando su número exceda del treinta por ciento de los existentes al tasarse el inmueble. La falta de cumplimiento de esta exigencia, dentro del año de la notificación al deudor, dará derecho al Banco para ejecutar la hipoteca si lo creyere necesario.
- f) Sobre lotes rurales que no excedan de doscientas hectáreas y no disten más de veinte kms. de una estación ferroviaria o puerto, dentro de la zona agrícola de la República.

Estos préstamos podrán sólo acordarse a los agricultores y hasta el ochenta por ciento del precio de compra, siempre que el propietario o la sociedad propietaria del inmueble hayan convenido con el Banco la forma de división y la tasación del precio y la venta se efectúe en remate público, sujeto a la aprobación inmediata del Directorio del Banco, la que deberá efectuarse por dos tercios de votos de los directores presentes.

Hasta los seis meses subsiguientes al remate podrá el Banco seguir vendiendo privadamente y en las mismas condiciones de la venta pública, por cuenta y orden del propietario los lotes que no hubieran sido vendidos públicamente, siempre que el precio no exceda del obtenido en la subasta y fuere proporcional, para cada lote, a la tasación efectuada por el Banco para el remate.

- g) Sobre lotes en colonias agrícolas o mixtas, en tierras fiscales, que el P. E. resuelva vender por intermedio del Banco Hipotecario Nacional, a los efectos de su colonización de acuerdo con las leyes de tierras fiscales. Sobre estos lotes se podrá acordar hasta el 75 % del precio de venta.
 - h) Sobre lotes rurales pertenecientes a instituciones públicas. A estos lotes se les aplicarán las mismas disposiciones del ítem f).
 - i) El Banco podrá acordar préstamos por cuotas para fomento ganadero, los que se tramitarán en forma análoga a los de edificación, con el propósito de cercar los campos destinados a explotaciones ganaderas o granjas, establecer aguadas para las haciendas, bretes, bañaderos, etc., y edificar galpones o viviendas modestas u otras obras útiles para esas explotaciones, pudiendo el Banco retener un tanto por ciento del importe del préstamo, para entregarlo cuando esté concluida la obra.
- Estos préstamos se acordarán dentro del porcentaje establecido en el art. 55.
- j) Al emitirse cada serie de cédulas, el Banco, por dos tercios de votos del total de los directores, fijará el máximo porcentaje sobre dicha serie, que corresponderá a los préstamos establecidos en los ítem f, g, h, i, del art. 2.º. Dicha resolución deberá ser aprobada por el P. E. cuando exceda del veinte por ciento del total que representa la serie a emitir...

El proyecto termina con estas palabras del entonces Presidente del Banco, Dr. Herrera Vegas: "Ésas son a grandes rasgos las normas que regirán los préstamos agrícolas y de los cuales espera el Directorio los más favorables resultados".

En la memoria de 1917, decía el Dr. Herrera Vegas sobre el proyecto elevado: "Sancionada esta ley — la de las reformas citadas — cree el Directorio, que especialmente los préstamos de colonización, pueden alcanzar un desarrollo inesperado, preparando de este modo en el Banco Hipotecario Nacional, los fundamentos del futuro Banco Colonizador de la República, llamado a ser una de las grandes instituciones del país".

Elevado dicho proyecto de reformas al Congreso en Agosto de 1917, fué sancionado, con las reformas que vamos a ver, en 1919.

La Comisión presidida por el diputado Martínez Zuviría, suprimió el ítem referente a la colonización de tierras fiscales aduciendo las siguientes razonables observaciones: "La tierra pública está regida por una ley que a la vez que otorga al interesado facilidades extraordinarias, casi mayores que las que el mismo Banco podría darle, le impone condiciones que debe llenar, so pena de caducidad del contrato de venta".

"Por ejemplo, el art. 4.º de la ley 4167, fija el precio mínimo de cada hectárea en las tierras regidas por ella, en dos pesos y medio y establece que un colono, puede comprobar hasta doscientas hectáreas que equivaldrían a \$ 500, a pagarse en seis anualidades que comienzan a vencer al año de estar el colono cultivando la tierra. Son por año \$ 83, más el interés al 6 %.

"¿Qué colono que tiene elementos suficientes para labrar 200 hectáreas no dispone de 83 pesos para pagar la tierra que ocupa?"

A moción del diputado Rougés se introdujo un nuevo ítem, el i), que quedó en la siguiente forma: "Especiales de edificación en predios rurales hasta la cantidad de \$ 6.000 en cédulas para cada casa, hasta el 60 % del valor de tasación y en la misma forma de los del ítem b)".

Ningún diputado dudó un instante de la importancia y éxito de la reforma en lo que se refiere a la colonización, todos los sectores políticos le prestaron su apoyo entusiasta. El diputado Aráoz dijo: "Soy de los que creen que el Banco Hipotecario Nacional debe ser y será el instrumento fundamental, el instrumento primordial y el más eficaz con que el Estado argentino, ha de colonizar la tierra argentina".

El Dr. Enrique Ruiz Guñazú decía en la Revista del mismo Banco en Septiembre de 1919: "El acontecimiento de mayor transcendencia para este Banco, lo constituye la reforma

de su carta orgánica, recientemente sancionada por el Congreso después de nutrido debate.

La nueva ley al adelantar ocho décimos del valor de adquisición coloca al campesino en la situación más halagüeña, requiriéndole menos desembolso en los servicios de su deuda que si fuera un simple arrendatario. Puede afirmarse que esta ley, aventaja a sus similares del viejo mundo no solamente por la liberalidad de sus préstamos, cuanto por la extensión de la superficie que permite adquirir."

La reforma hipotecaria, en su parte colonizadora, nació, pues, bajo los mejores auspicios, propiciada por el Banco, por el P. E., por las Cámaras, por los economistas, etc., parecía prometer espléndidos resultados en su aplicación.

¿Cuáles fueron sus resultados?

Los siguientes: *En el año 1921 se han acordado solamente cinco préstamos para colonización por un total de \$ 1.445.400, de los cuales tres eran ampliaciones de préstamos anteriores. Durante el año 1921 no se ha solicitado ni un préstamo de colonización.*

Lo remates efectuados de acuerdo con la reglamentación, sólo tuvieron completo éxito en dos casos: uno en Córdoba y otro en Sta. Fe, en los cuales se vendieron todos los lotes. En los remates subsiguientes se vendieron muy pocos lotes. En el caso primero, se trataba de campos ya colonizados, y fueron los mismos colonos ocupantes que adquirieron los lotes.

Tratemos de desentrañar las causas de este fracaso, extraño en apariencia.

El mismo Banco empezó por demostrar falta de interés por la obra que había propiciado una vez que el Dr. Herrera Vegas se retiró de la presidencia del mismo. Por otra parte, el Banco no tenía la iniciativa de la colonización, ya que era necesario que se le presentasen dueños de campos solicitando la subdivisión o bien era necesario que dispusiese de campos que se le hubiese adjudicado por deudores en mora y esto, como en años anteriores, se produce cada vez menos hasta 1916 y, además, las pocas propiedades adjudicadas no están situadas en la zona cereal.

Por otra parte, esta clase de préstamos no presenta gran aliciente para el Banco, por cuanto otorgándose el 80 % de la tasación, la garantía del bien afectado es mucho menor, con dos servicios en mora se llega ya al 100 % y si la tierra baja

un poco de valor, el Banco puede verse con un lote que no vale ya el 80 % que sobre él ha prestado.

Además se presta a ciertos fraudes, ya que nadie impide a un propietario que desea obtener un préstamo "para él" hacer figurar algunos amigos o sus mismos colonos como adquirentes, con el fin de obtener el 80 % de la tasación en vez del 40 de los préstamos ordinarios y al cabo de un cierto tiempo, hace ese transferir de nuevo los lotes, lo que la ley no prohíbe.

Respecto de los propietarios, éstos podían haber acudido al Banco, a solicitar la subdivisión, siempre que hubieran tenido el aliciente de obtener un mayor precio de venta, que en la forma usual. Y esto fué precisamente lo que no se produjo, por cuanto salvo dos remates, los demás fracasaron por falta de interesados.

¿Cuál fué, pues, la causa de que faltaran interesados, teniendo tantas facilidades como las ofrecidas? Fuero, a mi juicio, dos.

La primera fué que el Banco y los propietarios "esperaron" al colono' creyendo sin duda que se trataba de compradores iguales a los de fincas urbanas, siendo que era necesario "ir a buscarlo", lo que no hicieron ni uno ni otro.

Nuestro colono es un hombre de una psicología especial que es necesario conocer cuando se quieren dictar leyes destinadas a beneficiarlo. Analfabeto o poco menos, en primer término, acostumbrado a ser engañado y explotado por todo el mundo, acopiador, comerciante o comisario, desconfía de todo y teme a todo. Suponiendo que los anuncios de remates de colonias, llegaron a su conocimiento, lo que dudo, pues no era suficiente anunciarlas en "La Nación" o "La Prensa", habrá creído que se trataría de un engaño de tantos, en que ya ha caído otras veces o se le ha pretendido hacer caer.

Pero, sin embargo, hay otro punto aún más importante que ese, suponiendo aún que por una obra de propaganda bien hecha, de persuasión personal si era necesario, se le hubiera conseguido desvanecer su desconfianza, eso no sería suficiente para "hacer que el colono adquiriera tierra en remate". La solemnidad del remate, la rapidez de concepción, de decisión que requiere una operación de este género, en la que en pocos segundos se finiquita una operación de importancia, son cosas que no entran en la idiosincrasia del colono y que harán que "el remate", como forma de venta a nuestros agricultores, a los verdaderos, fracase casi siempre.

Era necesario haber ido hasta el colono, presentado por personas de su confianza, explicarle minuciosamente cuáles eran las formas de venta, las facilidades de pago, lo que eran cédulas, su amortización, su interés. Demostrarle las ventajas del pago a largo plazo, etc., y aún asimismo creo que todo se habría estrellado contra su repugnancia a hacerle "fijar un precio" de compra en pocos segundos, es decir, en remate. El colono, como sus colegas los campesinos de todos los países es un hombre de concepción y de decisión muy lentas, le gusta pensar y meditar mucho todos los negocios que va a hacer y dada su idiosincrasia, ¿cómo se cree que un hombre de éstos se va a decidir en 5 minutos si va a comprar un lote de 250 pesos la hectárea o de 200?

El remate como forma de venta, es aceptable para el estanciero, grande o pequeño, para todas aquellas personas de cierta cultura y acostumbradas a una gimnasia cerebral frecuente, pero no para un hombre inculto, que más hace trabajar sus manos que su cerebro y lo que es peor como lo hemos dicho, que desconfía de todos y con justa razón el número de estafadores que se dedica a explotar a los colonos es infinito y conocemos casos de colonos a quienes se han hecho firmar pagarés diciéndoles que eran datos estadísticos de su chacra para el Ministerio de Agricultura?

En nuestro proyecto hemos desechado en absoluto el remate como forma de venta por las razones expuestas.

A pesar del fracaso de los remates el Banco podía encargarse de la venta particular durante un año después de los mismos. Ignoramos si lo intentó, pero de todos modos sabemos que resultados no hubo y no es de extrañar que así sucediese por cuanto se exigió del Banco una función que no tiene relación ninguna con sus actividades habituales. Encargar a organismos como estos, Banco Hipotecario o Banco de la Nación, de otras funciones que no guardan relación con su función habitual, es exponerse como en el caso presente a que no demuestren mayor interés por ellas, lo que hasta cierto punto es perfectamente explicable y disculpable.

SU REMEDIO

Creo que sin embargo, la ley tal como está puede aún prestar muy buenos servicios, siempre que intervenga otra entidad,

que "se preocupe" del colono, lo que no puede hacer el Banco Hipotecario.

El remedio está en el inciso h) que autoriza los mismos préstamos del inciso f) a "instituciones públicas".

De la ventaja, de este inciso, podrían aprovechar, los gobiernos de provincia, procediendo en esta forma.

Tenemos la provincia de Córdoba, que tiene un próspero Banco de Estado. El gobierno provincial puede, con la ayuda de su Banco, adquirir algunas miles de hectáreas, presentarse al Banco Hipotecario Nacional, acogerse a los beneficios del inciso f), poner en venta las tierras, si es posible "particularmente", y con la entrega del 20 % del comprador y el 80 % del Banco Hipotecario, pagar a su prestamista. Y este en un plazo muy breve, un año cuando mucho y empezar de nuevo con otros miles de hectáreas. Con un millón de pesos la provincia podría colonizar anualmente 5.000 hectáreas por lo menos, lo que ya es algo para una sola provincia.

Pero después de la venta, el gobierno provincial, por medio de una entidad, a crearse, continuaría prestando al colono esa "asistencia técnica y económica" que el Banco Hipotecario no ha podido prestar y ha quitado toda eficacia a su colonización.

De esta manera se evitaría el principal inconveniente con que han tropezado todos los gobiernos provinciales que han querido colonizar: la falta de fondos. Con una suma insignificante en giro, las provincias podrían colonizar todos los años miles de hectáreas.

Sin embargo, esta combinación aplicable a la colonización en pequeña escala, la que pueden hacer los gobiernos de provincia, no daría un resultado semejante a otro en gran escala, a la colonización nacional y es por eso que he preferido crear para este caso un organismo completamente independiente, tanto en su parte financiera como administrativa.

SEXTA PARTE

Financiación del Proyecto

He aquí una de las partes más importantes. Es el punto débil de la mayor parte de los proyectos existentes y que ha impedido se lleven a la práctica.

La emisión de títulos no puede aconsejarse, primero por la pérdida efectiva que se tendría en una operación de esta naturaleza, admitiendo que se encontrara mercado para ella. Cuando el Gobierno Nacional se vé obligado a recurrir al exterior, al 6 % de interés y emisión a 96 puntos, para estabilizar su deuda flotante, no vemos como habían de encontrarse en el mercado interno capitales para una emisión de colonización.

El único título que el mercado absorbe con facilidad es la cédula hipotecaria, por cuanto el público le dispensa una confianza basada en 30 años de penetración en el mercado. Y aún así mismo, muchos de nuestros financistas piensan que su cotización ha de descender aún más, cuando se abra la Caja de Conversión. A pesar de todo, el préstamo de la deuda no es "barato" pues con pérdida de cotización y comisión sale alrededor del 7 ½ %.

Obligar al Banco de la Nación, a aceptar títulos a la par, como figura en varios proyectos, me parece un simple subterfugio.

Sostener exclusivamente de préstamos del Banco de la Nación, como figura en otros, tampoco me parece conveniente.

Para formar el primer capital de la institución, pienso que no hay más que acudir al Gobierno Nacional y como éste no puede disponer de dinero efectivo, sino en forma limitada y entregarlo paulatinamente, se requiere un cierto número de años para que este capital alcance un monto que permita darle mayor desenvolvimiento.

Además este capital "gratuito", permitirá préstamos y ayuda liberales que no serían posibles con un capital, obtenido a crédito, y que tan indispensables serán como se verá más adelante.

Durante los primeros años, un banco agrícola, como varios proyectados, ¿qué podría hacer con diez o veinte millones de pesos en crédito agrícola inmovilizado, cuando en un solo año el Banco de la Nación presta 400 millones de pesos a agricultores y ganaderos? (1).

Por esto doy a la institución en mi proyecto un carácter puramente colonizador en los primeros años, función que puede perfectamente desempeñar, paso a paso, haciendo experiencia, mientras su capital va aumentando lentamente y entonces, en

(1) Aun cuando restemos un centenar de millones prestados a estancieros, el que toma otro camino... que el de la estancia.

cuanto éste llegue a un límite razonable, se le transforma en el verdadero Banco Agrícola.

Cuando la Institución haya llegado a tener un capital disponible en efectivo, de diez millones de pesos, a los cinco años o antes, tendrá como entradas sólo por intereses — Véase cuadro número 22 — la suma de \$ 600.000 anuales, suma más que suficiente para sus gastos de administración y entonces podrá ampliar sus operaciones, trabajando con dinero sea del Banco Hipotecario, sea del de la Nación, como se indica en los Artículos 67 y 68, a un interés no mayor de 4 %.

El Banco Hipotecario Nacional tiene actualmente depositado parte de su fondo de reserva en el Banco de la Nación, quien le abona sólo 2 % de interés más por compromiso que por otra cosa.

Creo que el Banco Hipotecario podría depositar con toda confianza parte de su fondo de reserva en la Institución teniendo en cuenta:

1.º Que este aporte no se requerirá hasta los cuatro o cinco años de su iniciación, es decir, en un momento en que la Caja, es de esperar, estará definitivamente consolidada.

2.º Que disponiendo de un representante en su Directorio, habrá podido seguir paso a paso la marcha de la misma.

3.º Que no le “obliga” a que efectúe dicho depósito, sino que se le autoriza simplemente, dependiendo pues de su voluntad el hacerlo o no.

El fondo de reserva actual del Banco Hipotecario es de 96 millones de pesos y como muy pronto llegará a los cien, esto permitiría a la Caja disponer de 20 millones de pesos a un 4 %, los que a su vez prestaría al 6 %.

Iguales argumentos pueden reproducirse respecto del Banco de la Nación y en parte a dicha finalidad, responde la inclusión de dos delegados en el Directorio, representándolo.

De las rentas de la Nación con que va a formarse el capital de la Caja, ninguna más indicada que el impuesto a la exportación, ya que proviene de productos agrícolas y ganaderos en su casi totalidad. Por consiguiente, no se hará más que beneficiar a los productores con fondos que ellos mismos han creado.

Una vez que el aporte del Gobierno Nacional llegue a los cien millones de pesos, la Caja no precisaría más de su ayuda y se habría transformado ya en el Banco Agrícola de la Nación. Para entonces posiblemente se habrá dictado una legislación

bancaria que impida que se establezcan bancos extranjeros con capitales ridículos, y que trabajen y especulen y ganen con el capital nacional. Con sólo la mitad de los depósitos nacionales que existen en dichos Bancos, el Banco Agrícola de la Nación podría dar a la agricultura argentina un crédito que la llevaría a la más próspera situación.

SEPTIMA PARTE

Proyecto de Ley creando la Caja Nacional de Colonización

Art. 1.º — Por la presente ley créase la Caja Nacional de Colonización en la forma que se expresa a continuación.

Art. 2.º — El Directorio procederá a efectuar la reglamentación de la misma, sometiéndola a la aprobación del P. E.

DEL DOMICILIO DE LA CAJA

Art. 3.º — La Caja tendrá su sede central en la Capital de la República, pero podrá establecer sucursales o agencias en cualquier punto de la República, donde su Directorio lo estime conveniente.

DE LA DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Art. 4.º — La Caja será administrada por un Directorio nombrado por el P. E. en la siguiente forma:

- a) Un Presidente con acuerdo del H. Senado.
- b) Dos Directores a propuesta del Banco de la Nación y formando parte del personal superior de éste.
- c) Un Director a propuesta del Banco Hipotecario Nacional y formando parte del personal superior de éste.
- d) Un Director, Jefe de la División Estadística y Economía Rural del Ministerio de Agricultura.
- e) Dos Directores a propuesta de la Confederación Argentina del Comercio, Industria y Producción u otra asociación representante genuina de los intereses gremiales del comercio, industria y producción.
- f) Dos Directores a propuesta de la Federación Agraria Argentina u otra asociación representante genuina de

los intereses gremiales de los agricultores arrendatarios.

- g) Un Director elegido por voto secreto entre los agricultores adquirentes de lotes en las colonias de la Caja, una vez que su número pase de cien.

Art. 5.º — El Directorio procederá a nombrar de su seno un Vice Presidente, que asumirá la función del Presidente, en caso de ausencia, renuncia u otro impedimento. El Directorio formará quórum legal con asistencia de seis de sus miembros.

Art. 6.º — El Presidente durará cuatro años en sus funciones, desde la fecha de su nombramiento, pudiendo ser reelecto.

Art. 7.º — Los Directores durarán cuatro años en sus funciones y se renovarán por mitad el 30 de Agosto de cada dos años, pudiendo ser reelectos. La primera renovación se hará por sorteo.

Art. 8.º — El Presidente será el representante de la Caja y Jefe de su administración.

Art. 9.º — El Presidente y Vice, deberán ser ciudadanos argentinos, no pudiendo formar parte del Directorio más de tres ciudadanos extranjeros.

Art. 10. — El Presidente nombrará el personal de empleados de la Caja, salvo los especificados a continuación.

Art. 11. — El Gerente, el Inspector General de Colonias, el Secretario General, el Contador, el Tesorero, así como los Directores de Colonias, serán nombrados por el Directorio a propuesta del Presidente.

Art. 12. — Toda propuesta deberá hacerse dentro de los quince días de producida la vacante.

Art. 13. — El Directorio formulará anualmente el presupuesto de la Caja, sueldos y gastos y lo elevará al P. E. antes del 1.º de Abril cada año.

Art. 14. — Fijase en la suma de un mil quinientos pesos moneda nacional la remuneración mensual acordada al Presidente y en la de cuatro mil pesos moneda nacional mensuales la de los Directores, a distribuirse entre éstos proporcionalmente a su asistencia a las sesiones.

Art. 15. — Los Directores indicados en los incisos b, c y d gozarán de la mitad de la retribución acordada a todos los Directores, debiendo prorratarse el remanente entre los demás Directores no comprendidos en dichos incisos.

DE LAS FUNCIONES DE LA CAJA

Art. 16. — La Caja tendrá por objeto la adquisición de campos y su reventa en lotes a largos plazos a los agricultores, así como la concesión a los mismos o a las cooperativas por ellos constituídas, de pequeños préstamos en dinero efectivo, en las condiciones especificadas en la presente ley.

DE LAS COMPRAS DE CAMPOS PARA SUBDIVIDIR

Art. 17. — El Directorio fijará anualmente, antes del 15 de Enero de cada año, la superficie máxima de tierras a adquirirse durante el año corriente y abrirá a dicho efecto una licitación pública por el término de sesenta días.

Art. 18. — Clausurada la licitación las oficinas técnicas de la Caja informarán sobre las propuestas recibidas dentro de los cuarenta y cinco días de su clausura, pasando su informe al Directorio, quien aceptará las más convenientes o las rechazará a todas. Por simple mayoría de votos el Directorio decretará la adquisición de las tierras ofrecidas y que más convengan.

Art. 19. — En caso de no encontrarse ninguna oferta conveniente, la Caja podrá en el curso del año adquirir, sea particularmente, sea por expropiación, la superficie máxima indicada en el Art. 17, requiriéndose para su aprobación los votos de las dos terceras partes de los Directores presentes en la sesión respectiva.

Art. 20. — Decláranse de utilidad pública, los campos requeridos por la Caja, para la colonización, facultándose a ésta a presentarse ante los Tribunales Federales solicitando su expropiación, cuyo precio, inclusive indemnización, no podrá exceder del declarado o consentido por el propietario para la Contribución Territorial más un veinte por ciento.

Art. 21. — La Caja podrá convenir con los vendedores de tierras, las formas de pago que estime convenientes.

CONDICIONES QUE DEBERÁN REUNIR LAS TIERRAS A ADQUIRIRSE
POR LA CAJA

Art. 22. — La Caja deberá adquirir solamente aquellos campos que se encuentren en las siguientes condiciones:

- a) Situados en las Provincias de Buenos Aires, Santa Fe, Córdoba, Entre Ríos y Territorio de la Pampa.
- b) Situados a una distancia no mayor de 450 kms. de puerto, entendiéndose como tales los de Santa Fe, Rosario, San Nicolás, Buenos Aires, Bahía Blanca, Concordia y Concepción del Uruguay.
- c) Situados a una distancia máxima de 30 kms. de una estación de F. C. y siempre que sea posible a una distancia mínima de 10 kms. de la misma.
- d) Situados en zona con normal anual de lluvia superior a 600 mm.
- e) Ser susceptibles de explotación inmediata para el cultivo de trigo, lino, maíz y avena en condiciones remuneradoras.
- f) No tener mejoras adheridas al suelo o cuyo valor máximo no exceda de veinte pesos por hectárea.

DEL FRACCIONAMIENTO DE LAS TIERRAS ADQUIRIDAS POR LA CAJA

Art. 23. — Adquirido un campo, la Caja procederá inmediatamente a formar con él colonias de una superficie máxima de 5.000 hectáreas y mínima de 2.500.

Art. 24. — En el caso de haber adquirido una fracción mayor de 5.000 hectáreas, se dividirá en varias colonias, cuya superficie quedará comprendida entre los límites indicados en el artículo anterior.

Art. 25. — Las colonias se fraccionarán en lotes de una superficie máxima de 120 hec. inclusive caminos.

Art. 26. — En cada colonia, la Caja reservará un lote denominado experimental, en las condiciones especificadas en los artículos 45, 46 y 47.

Art. 27. — Terminado el fraccionamiento la Caja procederá a fijar el precio de venta de cada lote, el que proporcionalmente no podrá exceder de su precio de compra y gastos más un veinte por ciento.

DE LA VENTA DE LOS LOTES

Art. 28. — Fijado el precio de venta, la Caja pondrá a la venta particular los lotes de colonia, no pudiendo introducir en ellos mejora alguna.

Art. 29. — Los lotes se venderán en las siguientes condiciones:

- a) Entrega en el momento de fijar la escritura de compra y venta, del quince por ciento al contado del precio total de compra como mínimo.
- b) El remanente será pagado en las condiciones indicadas en el Art. 34, quedando el lote gravado con hipoteca a favor de la Caja por el importe de dicho remanente.

Art. 30. — Todo solicitante de un lote en compra deberá comprobar previamente, a satisfacción de la Caja, que se encuentra en las siguientes condiciones:

- a) Que es agricultor de profesión.
- b) Que tiene una residencia mínima en el país de cinco años.
- c) Que es casado, con dos hijos por lo menos, varones o mujeres mayores de ocho años o viudo con cuatro hijos en iguales condiciones, estando todos a su cuidado.
- d) Que tiene 25 años de edad como mínimo y no pasa de 50.
- e) Que posee en plena y legítima propiedad, sin ninguna especie de gravamen, el siguiente capital de explotación:

2 arados dobles de asiento con sus arneses correspondientes. 1 rastra de dientes. 1 sembradora de discos para trigo. 1 sembradora de maíz de tres surcos. 2 aporcadores dobles para maíz. 1 espigadora o una segadora atadora. 2 chatas de cuatro ruedas. 40 yeguarizos de pecho. 5 vacas de vientre. 5 cerdas de vientre.

- f) Que es persona de buena conducta y moralidad.

Art. 31. — Informadas las solicitudes de compra por las oficinas técnicas, el Directorio procederá a la adjudicación de lotes a los solicitantes, una vez comprobado que reúnen las condiciones del Art. 30.

Art. 32. — Toda vez que el número de solicitantes exceda del número de lotes disponibles se preferirán aquellos:

- a) Que tengan mayor número de hijos.
- b) Que dispongan de mayor capital de explotación.

Art. 33. — Todo adquirente de un lote deberá comprometerse por escrito en el momento de firmar la escritura, y hasta cancelar totalmente la deuda, a:

- a) A cultivar personalmente o familiarmente el lote entregado.
- b) A introducir en él el capital de explotación indicado en el Art. 30, inciso e).
- c) A no establecer en el lote negocio o comercio de cualquier clase, salvo que se trate de objetos producidos o elaborados en el mismo lote.
- d) A no enajenar el lote sin previa conformidad de la Caja.

DE LOS SERVICIOS HIPOTECARIOS

Art. 34. — El remanente del precio de compra indicado en el Art. 29, inciso b), será cancelado con cuarenta y ocho servicios semestrales anticipados, que comprenderán seis por ciento de interés anual y dos por ciento de amortización acumulativa, y que vencerán el 31 de Marzo y 30 de Setiembre de cada año.

Art. 35. — El Directorio podrá conceder en cada caso prórrogas prudenciales para el pago de los servicios hipotecarios, en los casos de pérdida total o parcial de cosechas por fuerza mayor, con un interés penal moderado.

Art. 36. — Todo deudor podrá hacer en cualquier momento, amortizaciones parciales o total a cuenta de su deuda hipotecaria, abonando además de los servicios que debe, el corriente por mitad y siempre que siendo amortizaciones parciales no sean inferiores al diez por ciento de la deuda originaria.

Art. 37. — Cancelada la deuda hipotecaria, la Caja otorgará la escritura de cancelación correspondiente.

Art. 38. — La Caja se reserva el derecho de rescindir el contrato de compra-venta dentro de los cinco primeros años de su firma, con previo aviso de un año e indemnización de las mejoras introducidas, las que serán tasadas por árbitros, en caso de disconformidad entre las partes.

DE LA FALTA DE PAGO DE LOS SERVICIOS HIPOTECARIOS

Art. 39. — Transcurridos noventa días de las fechas indicadas en el Art. 34 para el pago de los servicios, sin que el deudor hubiese abonado el servicio adeudado o solicitado espe-

ra, la Caja procederá a la venta del lote hipotecario, por sí y ante sí y sin forma alguna de juicio, ordenando el remate público al mejor postor y con base del total de la deuda, poniendo el remanente a disposición del ex deudor. La liquidación se hará con intereses adicionales del ocho por ciento anual, a contar del vencimiento del primer servicio adeudado hasta la liquidación definitiva del préstamo. El nuevo adquirente sólo podrá ser aceptado si se encuentra en las condiciones exigidas por los Arts. 30 y 33.

DE VARIOS SOBRE LOS LOTES

Art. 40. — Pendiente el pago de cualquier parte del precio de compra, el lote es inembargable por deuda, que no proceda del precio o hipoteca o impuestos vencidos del último año.

Art. 41. — Los lotes de colonia vendidos por la Caja de acuerdo con la presente Ley, son indivisibles, mientras la totalidad de la deuda hipotecaria no haya sido pagada.

Art. 42. — Ninguna persona podrá en cualquier forma que fuese, poseer más de un lote, aunque sea en distinta colonia.

Art. 43. — En caso de fallecimiento del adquirente, la Caja se reserva el derecho de rescatar el lote por su valor de tasación, para traspasarlo a alguno de los herederos o un tercero, en las condiciones del Art. 30.

DE LOS DIRECTORES DE COLONIA

Art. 44. — Cada colonia tendrá a su frente un director, ingeniero agrónomo con diez años como mínimo de ejercicio profesional, cuyas funciones serán:

- a) Dirigir la marcha administrativa de la colonia, como representante legal de la Caja.
- b) Servir de consejero técnico de todos los agricultores de la colonia, estimulando sus actividades, provocando el cooperativismo entre los mismos, etc.
- c) Dirigir personalmente la explotación del lote experimental de que se habla a continuación.

DEL LOTE EXPERIMENTAL

Art. 45. — En cada colonia existirá un lote denominado experimental cuya función será la de investigar experimental-

mente, cuál es el tipo de explotación más provechoso para la zona en que se encuentra, colocándose hasta donde sea posible en un pie de igualdad económica, con los lotes cultivados por los colonos.

Art. 46. — Las características y demás funciones del lote experimental serán:

- a) Estar situado siempre que sea posible al centro de la colonia.
- b) Ser de igual superficie a la mayoría de lotes de la colonia.
- c) Ser de clase de tierra no superior a los demás lotes.
- d) La Caja podrá invertir en cada lote experimental el capital que considere conveniente en edificios, instalaciones, etc., pero sus gastos de explotación no podrán exceder de la suma de diez mil pesos anuales.

Art. 47. — El producido neto del lote experimental se distribuirá:

- 70 % al Tesoro de la Caja.
- 10 % al Director de la Colonia.
- 10 % a repartirse entre el personal administrativo de la colonia.
- 10 % al fondo de premios indicado en el Art. 56.

DE LOS PRÉSTAMOS EN EFECTIVO

Art. 48. — La Caja podrá acordar préstamos en dinero efectivo a los agricultores de sus colonias hasta la suma de tres mil pesos $\frac{m}{n}$ con garantía de prenda agraria a plazos e interés que considere conveniente, pudiendo este préstamo afectarse al pago del servicio hipotecario del primer año.

Art. 149. — La Caja podrá acordar préstamos en dinero efectivo, a plazo no mayor de cinco años, a las cooperativas formadas por los agricultores de sus colonias, hasta el cincuenta por ciento del capital realizado por las mismas, y con la garantía de todos y cada uno de sus componentes.

Art. 50. — Autorízase a la Caja para redescantar los contratos de préstamo indicados en los Arts. 48 y 49, en el Banco de la Nación, sin que esto afecte el crédito especificado en el Art. 67.

DE LA ENTREGA AL GOBIERNO NACIONAL DE LOS LOTES
EXPERIMENTALES

Art. 51. — Una vez que el 90 % de los adquirentes de lotes de una colonia hayan satisfecho la totalidad de su deuda hipotecaria, la Caja podrá hacer entrega al P. E. libre de todo gasto, del lote experimental con todo lo clavado, plantado y edificado.

Art. 52. — La Caja tomará las medidas que juzgue convenientes para el cobro de los servicios pendientes, producida la entrega a que se refiere el artículo anterior.

DEL CAPITAL DE LA CAJA

Art. 53. — El P. E. entregará mensualmente a la Caja, desde la fecha de la promulgación de la presente ley, el diez por ciento del producido del impuesto a la exportación, hasta integrar la suma de cien millones de pesos.

Art. 54. — Las sumas ingresadas al tesoro de la Caja, en virtud de lo dispuesto en el artículo anterior, se considerarán formando el Capital de la misma.

DE LAS UTILIDADES, FONDO DE RESERVA, FONDO DE PREMIOS, ETC.

Art. 55. — Las utilidades líquidas que realice la Caja se destinarán:

- a) 50 % para aumento de su capital.
- b) 40 % para fondo de reserva.
- c) 5 % para el fondo de premios, indicado en el Art. 56.
- d) 5 % para el fondo de estímulo a la agricultura indicado en el Artículo 57.

Art. 56. — Con el aporte consignado en el Art. 55 inc. c), se creará un fondo de premios, a distribuir anualmente en especies a los agricultores de sus colonias que más se hayan distinguido por el progreso técnico o económico de su explotación.

Art. 57. — Con el aparte consignado en el Art. 55, inc. d), se creará un fondo denominado “Estímulo a la agricultura argentina”, para distribuir premios anuales en dinero efectivo, a las personas que hayan prestado servicios de consideración a la agricultura argentina por sus descubrimientos, su contracción a una obra de interés general agrícola, etc.

GARANTÍAS Y PRIVILEGIOS

Art. 58. — La Caja estará exenta del sellado en las actuaciones judiciales, operaciones y gestiones que verifique ante los tribunales fenerales y ordinarios de la Capital e igualmente los solicitantes en sus relaciones con la Caja.

Art. 59. — Estarán también exentas de todo impuesto o contribución nacional o provincial, todas las propiedades de la Caja, la que gestionará de los Gobiernos de Provincia, igual franquicia para los adquirentes de lotes de sus colonias por el término de diez años.

Art. 60. — Producida la mora en los servicios indicada en el Art. 39, la Caja podrá por sí sola requerir el auxilio de la fuerza pública para tomar posesión del bien hipotecado, colocar banderas o carteles de remate, para hacer que los interesados o los rematadores lo examinen, para dar en caso de venta la posesión a los compradores, no obstante la oposición de los dueños o ocupantes, o efectuar cualquier trabajo de reparación, conservación o explotación del lote.

Art. 61. — En caso de que fracasara el remate previsto en el Art. 39, sea por falta de postores o no reunir éstos las condiciones requeridas, la Caja pondrá la propiedad en venta, en nuevo remate, con las mismas condiciones del primero y a los cuarenta y cinco días de aquél.

Art. 62. — Si fracasara también el segundo remate, la Caja se presentará a los tribunales competentes solicitando la adjudicación del lote, por el importe que sirvió de base a ambos remates.

Art. 63. — La Caja podrá enajenar el lote adjudicado en las mismas condiciones indicadas en la presente Ley para los lotes de colonia, colocando el remanente si lo hay a disposición del deudor.

DISPOSICIONES VARIAS

Art. 64. — El Directorio hará publicar mensualmente el balance de la Caja y a fin de cada año lo elevará al P. E. con una memoria detallada de su marcha,

Art. 65. — Tanto los títulos de adquisición de campos que efectúe la Caja a los fines de esta ley, como los títulos de propiedad de los lotes, con el gravamen hipotecario que ésta expida a favor de los colonos adquirentes, serán exceptuados del

impuesto de sellos correspondientes a la compra-venta e hipoteca que conjuntamente se escriturare, como así mismo del derecho de inscripción en el Registro de la Propiedad. La Caja gestionará de las provincias en que estén situados los inmuebles adquiridos, las mismas franquicias.

Art. 66. — Incorpórase el personal de la Caja a los deberes y derechos indicados en la Ley Nacional de Jubilaciones y Pensiones.

Art. 67. — Autorízase al Banco de la Nación para facilitar en préstamo a la Caja, hasta la suma de veinte millones de pesos $\frac{7}{8}$ a un interés máximo de cuatro por ciento anual y en cuenta corriente.

Art. 68. — Autorízase al Banco Hipotecario Nacional a depositar en la Caja hasta el veinte por ciento de su fondo de reserva con un interés y plazo, a convenir entre ambas partes.

Art. 69. — Autorízase a la Caja para revender sin fraccionar, las fracciones de campos de mayor superficie por ella adquiridos y que se encuentren a menos de diez kilómetros de estación del F. C., según lo dispone el Art. 22, inciso c).

Art. 70. — Comuníquese, etc.

EMILIO A. CONI.

(Continuará).