

67

# Revista de Ciencias Económicas

PUBLICACIÓN 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 suscritos por sus redactores o colaboradores.

## DIRECTORES

**Dr. Luis A. Podestá Costa**  
Por la Facultad

**Emilio Bernat**  
Por el Centro de Estudiantes

**José S. Mari**  
Por el Centro de Estudiantes

## SECRETARIO DE REDACCIÓN

**Carlos E. Daverio**

## REDACTORES

**Silvio Pascale**

**Ovidio V. Schiopetto**  
Por la Facultad

**Angel Boigen**  
Por el Centro de Estudiantes

**Armando Massacane**  
Por el Centro de Estudiantes

---

**Año XX**

**Febrero, 1932**

**Serie II, N° 127**

---

DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN  
**CALLE CHARCAS 1835**  
BUENOS AIRES

8

de Audax

**Cédulas hipotecarias**

La posibilidad de adquirir su propia vivienda, mediante el pago de una suma periódica reducida, ha hecho que sean muchas las personas que acudan al Banco Hipotecario Nacional, a solicitar préstamos de esta índole, sin preocuparse ninguna de ellas del elevado costo que representa. En efecto, un préstamo de \$ 1000, por ejemplo, una vez cancelado, después de 33 años de vigencia, ha exigido al deudor los siguientes desembolsos:

Amortización . . . . .		\$ 1.000.—
Interés . . . . .	\$ 1.310.—	
Comisión . . . . .	„ 192.50	„ 1.502.50
		<hr/>
		\$ 2.502.50

Es decir, algo más del 150 % de la cantidad recibida, se destina a cubrir intereses y comisiones.

A esto, es necesario agregarle la pérdida que origina la negociación de las cédulas, en la oportunidad de obtenerse el préstamo, quebranto que representa a veces el 7 % del importe acordado.

El remedio está en disminuir el monto de la comisión exigida, aumentando simultáneamente la amortización establecida de tal forma que se reduzca el plazo de cancelación, por cuanto 33 años, es un término excesivo.

Un buen servicio podría ser el siguiente:

Interés . . . . .	6 %	anual
Amortización . . . . .	2 %	„
Comisión . . . . .	1/2 %	„ durante 11 años
	1/4 %	„ „ 12 „

Mediante este sistema el préstamo quedaría amortizado en 23 años, plazo prudencial más conveniente que el actual. En efecto, recién a los 35 años, una persona puede pensar en adquirir su vivienda. El préstamo queda cancelado después de 33 años, es decir, cuando llega a los 68 años de edad. Esto es una duración de vida, cada vez más problemática. Este propietario vivirá agobiado bajo el peso del servicio hipotecario hasta su muerte y no vislumbrará nunca la posibilidad de gozar de la satisfacción de habitar su propia casa, sin adeudar sobre ella suma alguna. Por el contrario, precisamente durante los últimos años de su vida, le resultará aún más gravoso el pago de estos servicios hipotecarios, a consecuencia del menor rendimiento de sus esfuerzos. Cualquiera que sea el destino dado al dinero obtenido con garantía hipotecaria, la excesiva duración del préstamo lo encarece y contribuye a mantener la situación actual de deuda de la propiedad raíz.

El servicio propuesto representa el siguiente desembolso total:

Amortización . . . . .		\$ 1.000.—
Interés . . . . .	\$ 840.—	
Comisión . . . . .	„ 85.—	„ 925.—
	<hr/>	<hr/>
		\$ 1.925.—

Es decir, el costo del préstamo es del 92,50 % en vez del 150 % como ocurre en la actualidad. A esta cantidad hay que agregarle el quebranto de la negociación de las cédulas, factor independiente del servicio hipotecario, calculado, en tesis general en un 7 %.

Este procedimiento le permite a una persona de 35 años de edad, satisfacer su préstamo hipotecario cuando llega a los 58 años, época más probable de duración de la vida. Además habrá realizado una economía del 557,50 %.

El Banco Hipotecario Nacional, no podrá sufrir dificultades en su régimen financiero, por cuanto dispone de numerosos recursos para atender los gastos de una administración que debe ser sencilla, dada la naturaleza de sus operaciones. El exceso de recursos y la facilidad de obtenerlos, ha hecho que los servicios de esta Institución bancaria, represente inversiones elevadas muy superiores a las comunes.