

341

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

Victor M. Molina

Por la Facultad

Juan Girelli

Por el Centro de Estudiantes

Emilio Bernat

Por el Centro de Estudiantes

SECRETARIO DE REDACCIÓN

Carlos E. Daverio

REDACTORES

Enrique Loudet

José H. Porto

Por la Facultad

Andres D. J. Devoto

Por el Centro de Estudiantes

Alberto Bonfanti

Por el Centro de Estudiantes

Año XX

Junio, 1932

Serie II, N° 131

DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

CALLE CHARCAS 1835

BUENOS AIRES

de Audax

Algunas acotaciones a la memoria del Banco Hipotecario Nacional

La lectura de la memoria del Banco Hipotecario Nacional correspondiente al ejercicio 1930, revela que de \$ 1.705.536.968 que importan los préstamos en vigor, la cantidad de \$ 755.645.738 corresponde a los préstamos en mora. Esta cifra representa \$ 90.813.138,33 de servicios atrasados. En el ejercicio 1931, el monto de los préstamos en mora debe haber aumentado, pero la memoria guarda al respecto, un prudente silencio y no expresa la cifra pertinente. Sin embargo, como dá el valor de los servicios adeudados que es de \$ 116.846.807,78, se deduce que el aumento ha sido de importancia, desde que el crecimiento de los servicios atrasados es de \$ 26.033.669,45 en el término de un año.

Las consecuencias de esta situación para la economía del Banco Hipotecario Nacional son distintas, según se trate de préstamos hechos con cédulas hipotecarias o realizados en efectivo, mediante la utilización del fondo de reserva. En esta última circunstancia, las consecuencias revisten una importancia menor. El Banco Hipotecario Nacional deja de percibir: la retribución de su propio capital, retribución que le hubiera permitido aumentarlo; su reintegro, bajo la forma de amortización; y la comisión destinada a atender los gastos de administración de la institución, y, si arrojara saldo favorable, a acrecentar el fondo de reserva ya mencionado.

En el caso de los préstamos en cédulas hipotecarias, la situación es distinta y sus consecuencias pueden llegar a ser

graves para la estabilidad del Banco Hipotecario Nacional. Deja de percibir la comisión que, como en el caso anterior, es destinada a atender los gastos de administración. La solución estará en reducirlos, en una proporción apreciable, reducción tanto más factible cuanto que el régimen administrativo actual, aún continúa siendo de un costo elevado en relación a la naturaleza de los servicios prestados. Respecto de la amortización, el Banco Hipotecario Nacional dejará de rescatar cédulas por el valor de las cantidades pendientes de cobro, por este concepto. La cuestión grave es la relativa al pago de los cupones. El Banco Hipotecario Nacional, es un simple intermediario entre el prestamista y el prestatario. El interés que percibe del deudor hipotecario es la cantidad que exactamente entrega al poseedor de la cédula hipotecaria. Si el Banco Hipotecario Nacional deja de percibir el interés de los préstamos hipotecarios con qué pagará los cupones de las cédulas en vigor? Mientras disponga de fondos de reserva, podrá atender el pago de la renta de las cédulas aunque no perciba el interés de los deudores hipotecarios. Este fondo de reserva al 31 de diciembre de 1931 era de \$ 41.146.600 en valores mobiliarios. Además, el Banco Hipotecario Nacional disponía de \$ 29.742.093,13 en efectivo, depositado en el Banco de la Nación Argentina. La realización de los valores mobiliarios es difícil en las actuales circunstancias en que el mercado bursátil carece de capacidad de absorción, como es fácil observarlo respecto de la suscripción del empréstito patriótico. En cuanto a la existencia de encaje en el Banco de la Nación Argentina, su retiro total no podrá ser bien acogido por el Directorio de esta institución bancaria, quién necesita disponer de todos sus recursos para hacer frente a los compromisos inherentes a sus funciones.

Para poder establecer, la cantidad que el Banco Hipotecario Nacional debe pagar en concepto de renta de cédulas y que no recibe de sus deudores, era necesario que en su memoria subdividiera el monto de los servicios atrasados, en los tres factores que lo determinan: intereses, comisiones y amortizaciones. El silencio del Banco Hipotecario Nacional hace imposible establecer el estado real de la institución, que continuará agravándose, dado que la mora va creciendo en lugar de disminuir.

El remedio es difícil. Enajenar las propiedades con ser-

vicios atrasados es casi imposible, pues el mercado de bienes raíces no permite realizar estas transacciones con precios ventajosos. Si aumentara el número de las ofertas, irá disminuyendo aún más, el valor de las fincas y se agravaría la crisis que afecta a esta riqueza nacional, con la misma intensidad que a las demás actividades económicas. Las economías severas en la administración del Banco Hipotecario Nacional, hará que las comisiones cobradas dejen un margen suficiente, para atender en parte los réditos de las cédulas hipotecarias.

Esta situación del Banco Hipotecario Nacional no es nueva y ya existía con una gravedad menor en 1920, en que las deudas en mora representaban el 33 % de las cédulas en circulación. En 1923 representaban casi la proporción actual (44 %). Aquí se nota la influencia perniciosa del régimen político existente en aquella fecha. La preocupación constante del gobierno que reemplaza a dicho régimen político, fué la de mejorar ésta situación compenetrado de la gravedad que representaba para la estabilidad de la institución. Cuando este gobierno terminó su mandato había conseguido reducir la proporción al 35 %. El resurgimiento del régimen anterior, trae en 1929 un nuevo aumento del porcentaje indicado que llegó entonces al 40 %. En 1930 es de 45 % y en 1931 es imposible determinar esta relación, en vista de que la memoria del Banco Hipotecario Nacional, no registra los datos pertinentes.

En parte, la situación actual del Banco Hipotecario Nacional, es el resultado de la política equivocada de contemplaciones en una época en que era posible realizar los bienes raíces gravados; y de haberse acordado, en determinadas circunstancias, préstamos por cifras más elevadas que el verdadero valor de las propiedades y de no haberse nunca tenido en cuenta el destino del dinero obtenido del préstamo hipotecario. En su mayor parte, se han invertido las cantidades obtenidas, en consumos improductivos en lugar de destinarse a nuevas actividades que con su producido podía reintegrar el capital invertido pendiente del préstamo.

BANCO HIPOTECARIO NACIONAL

*Préstamos en vigor y servicios a cobrar al 31 de
diciembre de 1930*

Detalle	Número de préstamos	Importe de los préstamos	Importe de los servicios
<i>Cédulas</i>			
En mora de un semestre ..	15.028	304.284.925,—	12.060.086,42
” ” ” dos ” ..	6.725	151.023.500,—	11.972.332,84
” ” ” tres ” ..	3.933	86.791.550,—	10.336.171,05
” ” ” cuatro o más semestres . . .	7.213	200.234.425,—	55.174.359,29
....	32.899	742.334.400,—	89.542.949,60
Al día	44.077	905.695.125,—	—
	76.976	1.648.029.525,—	89.542.949,60
<i>Art. 4º, Art. 62 y Art. 2º.</i>			
En mora de un semestre ..	843	8.458.197,—	417.787,78
” ” ” dos ” ..	237	2.771.860,—	276.609,59
” ” ” tres ” ..	69	826.896,—	127.696,08
” ” ” cuatro o más semestres . . .	99	1.254.380,—	448.095,28
	1.248	13.311.333,—	1.270.188,73
Al día	4.012	44.196.110,—	—
	5.260	57.507.443,—	1.270.188,73
<i>Resumen</i>			
En mora	34.147	755.645.733,—	90.813.138,33
Al día	48.089	949.891.235,—	—
Total	82.236	1.705.536.968,—	90.813.138,33

BANCO HIPOTECARIO NACIONAL*Préstamos en cédulas en vigor al 31 de diciembre de 1930*

Años	Al día	En mora	Total
1920 ..	473.111.186	232.465.305	705.576.491
1921 ..	514.223.626	281.824.250	796.047.876
1922 ..	658.941.007	358.546.739	1.017.487.746
1923 ..	667.903.075	453.337.725	1.121.240.800
1924 ..	761.206.975	472.058.325	1.233.265.300
1925 ..	827.867.525	496.424.800	1.324.292.325
1926 ..	878.012.825	530.883.150	1.408.895.975
1927 ..	990.017.000	509.781.200	1.499.798.200
1928 ..	1.017.372.375	563.873.675	1.581.246.050
1929 ..	959.340.500	652.305.750	1.611.646.250
1930 ..	905.695.125	742.334.400	1.648.029.525

BANCO HIPOTECARIO NACIONAL*Relación de los préstamos en mora con la totalidad de los préstamos en cédulas en vigor.*

1920.....	33 %
1921.....	35 %
1922.....	35 %
1923.....	44 %
1924.....	39 %
1925.....	37 %
1926.....	37 %
1927.....	34 %
1928.....	35 %
1929.....	40 %
1930.....	45 %