Universidad de Buenos Aires
Facultad de Ciencias Económicas
Biblioteca "Alfredo L. Palacios"

Sociedades de ahorro para la vivienda en la Argentina

Ióvine, José Alberto

1947

Cita APA:
Ióvine, J. (1947). Sociedades de ahorro para la vivienda en la Argentina. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Económicas

Este documento forma parte de la colección de tesis doctorales de la Biblioteca Central "Alfredo L. Palacios". Su utilización debe ser acompañada por la cita bibliográfica con reconocimiento de la fuente.
Fuente: Biblioteca Digital de la Facultad de Ciencias Económicas - Universidad de Buenos Aires

Tesis Doctoral 001501/0440

José Alberto Ióvine

Nº Reg. 7514.

SOCIEDADES DE AHORRO PARA LA VIVIENDA

E N L A A R G E N T I N A

Universidad de Buenos Aires
Facultad de Ciencias Económicas

CURSO DE INVESTIGACION DE SOCIEDADES.

Director del Curso: Dr. Evaristo R. Medrano

Quinto año.

1 9 4 7

350 / 443

- PREFACIO -

El propósito de este trabajo es el de dar una idea de las vicisitudes por que atravesaron las sociedades de ahorro para la vivienda familiar en nuestro país, y de los esfuerzos realizados por las autoridades de contralor para encuadrar a la actividad en un régimen que significase -al mismo tiempo- un desarrollo normal de las operaciones y una garantía para los intereses del público ahorrador.

De escasa extensión por necesidad, no pretende -ni mucho menos- agotar el tema, sino ordenar acontecimientos y disposiciones, para facilitar los estudios que en lo porvenir se intenten.

Comienza el trabajo con un "Título Liminar", en el que se da una somera noción del sistema y de su origen, para facilitar la comprensión de la historia de la actividad en el país, tema del "Título Primero".

El "Título Segundo" analiza más o menos rápidamente las principales disposiciones dictadas sobre la materia.

Por último, un "Apéndice" recopila las disposiciones y proyectos, y consigna una parte de la estadística existente.

Si con este trabajo se logra contribuir -siquiera modestamente- al conocimiento de la actividad, y se facilitan algo los estudios posteriores, el autor confiesa logrados sus propósitos.

J.A.I.

Buenos Aires, marzo de 1948.

SOCIEDADES DE AHORRO PARA LA VIVIENDA EN LA ARGENTINA.

P L A N D E L T R A B A J O

TITULO LIMINAR

El Ahorro para la Vivienda

Capítulo I - Noción.

Capítulo II - Breve Noticia Histórica.

TITULO PRIMERO

Historia del Ahorro para la Vivienda en la Argentina

Capítulo Primero:- Primer Período: Ausencia de Reglamentación.

Capítulo Segundo - Segundo Período: La Reglamentación de 1941

Capítulo Tercero - Tercer Período: El Decreto de Ajuste de 1943.

Capítulo Cuarto - Cuarto Período: La Intervención del Banco Central.

TITULO SEGUNDO

Las funciones de contralor y la reglamentación.

Capítulo Quinto - Funciones de Contralor

Capítulo Sexto - El Reglamento Especial de 1941 y el General de 1943.

Capítulo Séptimo - El Decreto Nº 4.853, de 6 de agosto de 1943.

Capítulo Octavo - La Resolución del Banco Central de la República Argentina del 27 de marzo de 1947, y sus complementarias.

Capítulo Noveno - La Estadística.

APENDICES.

A - Textos Legales
B - Proyectos
C - Estadística
D - Modelos de contratos.

B I B L I O G R A F I A.

1 - Obras y trabajos.

Meier, Werner: Das Bausparwessen, Berlín, 1938.

Riebesell, P.: Bausparmathematik

Perotti, It. Eduardo: La Vivienda Familiar, Buenos Aires, 1943

Perotti, It. Eduardo: Política de la Habitación, Buenos Aires, 1944

Colin, Jean F.: L'Épargne Inmobiliére et sa Fonction Sociale.

Korsch, Dr.: Die Reichsaufsicht ueber die privaten Bausparkassen, 1940

Bodfish, Morton & Theobald, A.D.: Saving and Loan principles, New York, 1938

Gimon, Karl: Das Bausparen und Seine Gefahren, Baden, 1932.

Heiden, Conrad: Historia del Nazismo (Nacimiento del Tercer Reich), Buenos Aires, 1938.

Pardo, Adolfo P.: Las Sociedades de Capitalización (Tesis doctoral), Buenos Aires, 1947.

Informe de la Subcomisión Especial encargada de realizar el estudio preliminar sobre las compañías de "crédito recíproco", Buenos Aires, 1945.

2 - Periódicos y publicaciones.

Boletín Informativo de la Inspección General de Justicia, Buenos Aires.

La Información, Buenos Aires.

Frankfurter Zeitung del 27 de setiembre de 1940, Frankfort.

Revista de Ciencias Económicas, Buenos Aires.

Revista de la Facultad de Ciencias Económicas, Comerciales y Políticas, Rosario.

Boletín del Ministerio de Hacienda de la Nación, Bs.Aires.

Boletín Oficial de la República Argentina, Bs.Aires.

TITULO LIMINAR

El Ahorro para la Vivienda

- CAPITULO I -

Noción

1 La solución del problema de la vivienda requiere capitales susceptibles de ser colocados a largo plazo. En las condiciones comunes esos capitales se consiguen sólo cubriendo exigencias en cuanto a tasa de interés y garantía.

A veces, en las épocas de depresión o de retraimiento de capitales provocado por motivos de orden psicológico o de otra naturaleza, resulta difícil -si no imposible- la obtención de capitales dispuestos a inmoviliarse por largo tiempo. Y si se consiguen, las condiciones resultan sumamente onerosas.

Para obviar estos inconvenientes se ha recurrido a la asociación. El principio de que "la unión hace la fuerza", tan propio de lo humano, tuvo de nuevo aplicación en la invención del sistema de ahorro y crédito mutuo, que permite aprovechar unidos los esfuerzos que -dispersos- perderían su capacidad económica y social.

Veamos en pocas palabras en qué consiste ese sistema: si una persona desea poseer su própia vivienda, y confía sólo en sus ahorros, deberá ahorrar el monto total requerido por el costo de la propiedad proyectada, para ver satisfecho su anhelo; si, por el contrario, acude a prestamistas, se encontrará ante la dificultad significada por las exigencias de éstos con referencia a la garantía. Y esto, haciendo abstracción del elemento interés.

En cambio, si varias personas que se encuentran enla misma situación, poseen el mismo anhelo y tienen capacidad

para ahorrar periódicamente determinada porción de sus ingresos, aúnan esos ahorros, es probable que pronto la suma total alcanzará para permitir a uno de los aspirantes -designado por cualquier sistema; por ejemplo, por sorteo- ver realizado su propósito de adquirir la vivienda propia. Como es natural, el asociado favorecido quedará debiendo al conjunto de los demás asociados la porción del total utilizado no proveniente de sus propios ahorros.

A partir de ese momento, las sumas que entregue el favorecido a la asociación no serán "ahorro" sino "amortización".

Como los demás asociados continúan ahorrando, pronto el conjunto de los aportes más las "amortizaciones" ingresadas alcanzará para una nueva designación (llamada, en lenguaje técnico, "adjudicación"), y así sucesivamente.

Si suponemos que el número de aspirantes es de 10 personas, y que cada uno aporta $ 10 anuales al fondo común, con el propósito de lograr financiaciones por $ 100 cada uno, podremos construir el siguiente cuadro(1):

Años	Depositantes	Adjudicados que están amortizando el préstamo	Cuotas ingresadas	Adjudicaciones al final del año.
1	10	-	10	1
2	9	1	10	1
3	8	2	10	1
4	7	3	10	1
5	6	4	10	1
6	5	5	10	1
7	4	6	10	1
8	3	7	10	1
9	2	8	10	1
10	1	9	10	1

(1) P.Riebesell: "Bausparmathematik"

El promedio de espera es:

$$\frac{1 + 2 + 3 + \ldots + 10}{10} = 5,5$$

Se aprecia en el cuadro que cada uno de los asociados se encuentra favorecido con respecto a los que le siguen en orden de adjudicación, y en peores condiciones que los que le preceden. Pero puede también advertirse que ni siquiera el último espera más tiempo que el que necesitaría para ahorrar por sí solo el total del capital necesario(1).

Pero un análisis algo más detenido nos lleva a una conclusión más favorable: cada uno de los favorecidos, al serlo, se ve liberado de la carga de los alquileres, con lo que su capacidad de aporte al sistema se ve considerablemente aumentada. En otras palabras, es posible hacer que la cuota de amortización sea mayor que la de ahorro, con lo que las disponibilidades del fondo común se ven incrementadas, haciéndose posible una aceleración de las adjudicaciones y favoreciéndose -en definitiva- a todos los asociados con una menor espera(2).

2 En el ejemplo que se ha dado, se ha hablado -con el fin de que la noción fuese clara- de un determinado número, constante, de asociados.

Es el llamado círculo cerrado, constituído exclusivamente por los asociados de la primera hora, al que no pueden ingresar nuevos interesados.

Es obvio que si se autoriza el ingreso de nuevos par-

(1) P.Riebesell: op.cit.
(2) Véase P.Riebesell: op.cit.

ticipantes, y el número de éstos crece constantemente, las adjudicaciones serán más rápidas.

Resultan, así, evidentes las ventajas del círculo abierto con respecto al círculo cerrado.

Suponiendo un ingreso anual de participantes constante y pagos anuales de ahorro y amortización iguales a 100, el profesor Dr. P.Riebesell, catedrático de Matemática Actuarial de la Universidad de Hamburgo, ha construído el cuadro siguiente(1):

Año	Depositantes entran	Depositantes Existencia	Depositantes Salen	t_x	Cuotas de depósito	Cuotas de amortización	Ingreso total	Nº del año	Capital
1	10	10	-	-	1000	--	1000	1	1000
2	10	19	-	1	1900	100	2000	2	1000
3	10	27	-	3	2700	300	3000	3	1000
4	10	34	-	6	3400	600	4000	4	1000
5	10	40	-	10	4000	1000	5000	5	2000
6	10	45	-	15	4500	1500	6000	5	2000
								1	1000
7	10	49	-	21	4900	2100	7000	7	1000
8	10	52	-	28	5200	2800	8000	2	1000
								6	1000
9	10	54	-	36	5400	3600	9000	4	1000
								5	1000
10	10	55	-	45	5500	4500	10000	5	1000
								5	1000
11	10	55	10	45	5500	4500	10000	5	1000
								5	1000
12	10	55	10	45	5500	4500	10000	5	1000
								5	1000
13	10	55	10	45	5500	4500	10000	5	1000
								5	1000
14	10	55	10	45	5500	4500	10000	5	1000
								5	1000
15	10	55	10	45	5500	4500	10000	5	1000
								5	1000

(t_x: números de los adjudicados que en el año x están amortizando el préstamo).

A partir del décimo año el sistema se halla en estado de equilibrio, denominándose así a la situación en que el

(1) op. cit.

número de nuevos ingresos es igual al número de adjudicaciones. Este estado no debe confundirse con la situación estabilizada, en la cual, además, el número de adjudicados que salen (por haber amortizado totalmente su préstamo) es igual al número de los nuevos ingresos (año 11° del cuadro).

De los cálculos resulta que el promedio de espera es de 4,5 años, contra 5,5 años del círculo cerrado en iguales condiciones (aportes de ahorro y amortización de igual monto).

3 Podemos aún complicar el ejemplo, con la agregación de un nuevo factor: el interés.

Se ha visto más arriba que el sistema de ahorro y crédito mutuo favorece, en general, a todos y cada uno de los adherentes, al permitir la financiación de la vivienda propia en menor tiempo que el que habría exigido el ahorro individual(1).

Pero, no obstante, es evidente que el sistema tal cual resulta de las explicaciones dadas encierra una innegable inequidad: con idéntico sacrificio, los adherentes obtienen resultados distintos. Mientras los primeros adjudicados ven prontamente realizado su sueño, los últimos tienen que esperar casi el tiempo necesario para reunir con sus propios ahorros la suma requerida.

Esta inequidad es propia de los planes sin intereses.

Para subsanar esta deficiencia, basta con cobrar inte

(1) "Lo esencial del Zwecksparen (ahorro para un fin determinado) colectivo es que reúne la capacidad ahorrativa de muchas personas para facilitar tanto más rápido el éxito de cada uno." Werner Meier: "Das Basparwessen".

reses a los prestatarios y acreditarlos a los adherentes que esperan.

Si se usa la misma tasa (intereses recíprocos) y el ritmo de inversión es suficientemente rápido, los intereses cobrados cubren a los intereses pagados, salvo pequeñas diferencias provenientes de los cortos lapsos durante los que el dinero permanece inactivo antes de ser otorgado en préstamo.

Si, en cambio, la tasa del interés cobrado es mayor que la del interés acreditado a los ahorradores, resulta una diferencia a favor del fondo común (sistema de intereses diferenciales).

4 Se desprende de la noción dada que es la asociación la base del sistema.

Al respecto dice Werner Meier, Consejero principal de Gobierno del Ministerio del Trabajo del Reich y de Prusia (1):

" El objeto y fin de este movimiento (el del ahorro para "edificar en Alemania) es la formación de capital para la "financiación de la edificación o la extinción de deudas "sobre la casa propia....El medio para la creación de ca- "pital es el ahorro, es decir la continua acumulación de "dinero para ese fin. Por eso se habla generalmente de un ""Zwecksparen" (o sea: ahorro para un fin determinado).La "forma más simple es el "Zwecksparen" individual....Técni "camente no tiene parangón con otros ahorros en Cajas o "Bancos. Económicamente el ahorrador no tiene tampoco es-

(1) op. cit.

"peciales ventajas, porque el préstamo que la institución "de crédito le concede al devolverle sus ahorros lo obten "drá en las condiciones usuales en el mercado de crédito. "Por esto es comprensible que quienes tienen interés en "tales financiaciones hayan adoptado otro sistema: el del ""Zwecksparen" colectivo. Este ha hallado una aceptación "tal que por"ahorro para edificar" se entiende en general ""Zwecksparen colectivo para edificar". Lo esencial del "Zwecksparen colectivo es que reúne la capacidad ahorrati "va de muchas personas, para facilitar tanto más rápido "el éxito de cada uno....El resultado es, pues, que todas "los participantes obtienen la financiación deseada en un "tiempo más corto del que hubiera sido posible si cada u- "no hubiese ahorrado solo.".

Es evidente que sólo es posible considerar el sistema cuando ingresan a él varias personas, y que funciona tanto mejor cuanto más numerosos son los adherentes.

5 No obstante el carácter mutual o cooperativo del sistema, él constituye el objeto de empresas comerciales, con fines lucrativos.

Más aún; en algunas legislaciones se excluye a las cooperativas de las operaciones de este tipo. Tal ocurre con la legislación alemana que prohibe la creación de nuevas cooperativas cuyo objeto sea el ahorro para la vivienda, permitiendo tan sólo la subsistencia de las existentes al 31 de diciembre de 1929, siempre que la Inspección del Reich no les haya impuesto la adopción de una de las tres formas autorizadas: sociedad anónima, encomandita por acciones y

de responsabilidad limitada(1); y con la reglamentación argentina, que exige la forma de sociedades anónimas para las empresas del ramo(2).

Las empresas comerciales aplican el sistema mediante la concertación de contratos de ahorro y préstamo con los interesados.

Para ello, cuentan con un personal de producción (así se llama la colocación de contratos o títulos) que visita a los presuntos clientes y les explica la operación.

El cliente firma una solicitud en la que se encuentran transcriptas las cláusulas o condiciones del contrato.

En la solicitud debe el interesado dejar constancia de una cantidad de circunstancias cuyo conocimiento interesa a la empresa para estar informada de la situación económica del solicitante.

Cuando la solicitud ha sido aceptada por el Directorio de la empresa, queda perfeccionado el contrato.

6 Trátase de contratos de condiciones uniformes, que adoptan la forma de "títulos" impresos, cuyas cláusulas son comunes a todos los suscriptores (Condiciones Generales), salvo en lo que se refiere al monto de la operación, nombre del adherente, y demás circunstancias especiales (Condiciones particulares).

Son, pues, típicos contratos de adhesión, cuyas cláusulas no pueden ser discutidas por los adherentes, quienes deben aceptarlas todas o no suscribir el convenio.

(1) Werner Meier: op.cit.
(2) Art.2º Decreto Nº 142.277/43 (Reglamento General) aplicable a las empresas de ahorro para la vivienda por imperio del artículo 2º del Decreto Nº 100.038/41 (Reg. Especial).

Esta característica es esencial e inevitable, pues que se trata de un sistema sólo posible cuando existe un conjunto de suscriptores participantes en condiciones legalmente idénticas, y en el que un contrato aislado carece de significado. Es la consecuencia del carácter mutual o cooperativo del sistema, a que se aludió más arriba.

La imposibilidad de discutir y modificar las cláusulas en que se encuentra el adherente, explica que el Estado intervenga en la redacción de los contratos, aprobando sus condiciones antes de que puedan ser lanzados a la circulación.

7 En general, los suscriptores se obligan a realizar pagos periódicos -por lo común mensuales- uniformes hasta recibir el préstamo solicitado.

A partir de ese momento, comienzan a abonar cuotas de amortización.

Los pagos de ahorro y de amortización se calculan, generalmente, en tanto por ciento o por mil de la suma solicitada o valor nominal del contrato.

Existen, pues, en el desarrollo de la operación, dos períodos esenciales: de espera o ahorro y de amortización, separados por un acontecimiento fundamental: la adjudicación.

8 Según se ha expresado más arriba, para colocar los contratos las empresas cuentan con un personal de producción, remunerado generalmente a comisión.

Para solventar esas comisiones -y otros gastos rela

tivos a la producción, tales como los de organización y propaganda, etc. - las empresas cobran a los adherentes un "derecho de ingreso" o "inscripción".

La legislación tiende, en general, a la eliminación de esta "carga", que es cobrada al adherente previamente a la adquisición de todo derecho.

No obstante, no ha podido ser totalmente eliminada ni aún en Alemania, donde por un edicto dado por el Ministro de Economía del Reich el 11 de abril de 1938, se limitó al 2 % sobre la suma solicitada el máximo que puede cobrarse por este concepto(1).

La Oficina contralora del Reich sugirió a las empresas una nueva forma de cubrir los gastos de adquisición, mediante comisiones de intermediación y reducciones de valores de rescate. Sin embargo, no parece cercana la época en que logre suprimirse el "derecho de ingreso"(2).

En la República Argentina la reglamentación estableció un límite de 3 % (tres por ciento) para el derecho de ingreso(3).

9 Para cubrir el costo de la administración y obtener una remuneración para el capital invertido, las empresas cobran -conjuntamente con las cuotas de ahorro y de amortización- una "carga" o "retribución de servicios".

Lo ideal sería la eliminación de las cargas de administración durante el período de ahorro, período en el

(1) Frankfurter Zeitung, Frankfort, de 27 setiembre 1940
(2) ibíd.
(3) Véase infra: Título Segundo, Capítulo 6º.

cual el adherente no recibe, en rigor, servicio alguno de la empresa.

El costo de la operación quedaría diferido, así, al período de amortización, después de haber el adherente logrado la financiación perseguida.

La objeción que se opone a la eliminación de cargas en el período de ahorro es que es ese período, justamente, el más oneroso para las empresas desde el punto de vista de la administración.

10 El mismo propósito de liberar del costo de la operación a los ahorradores, es perseguido por los planes con intereses diferenciales.

En ellos, las empresas cobran a los prestatarios intereses valuados a una tasa mayor que la usada para el cálculo de los intereses que pagan sobre los ahorros, beneficiándose con la diferencia, que destinan a cubrir sus gastos y a la obtención de un rédito para el capital.

De esa manera, eliminan la "carga de administración" y hacen incidir el costo de la operación en los adherentes ya beneficiados con el préstamo.

Las legislaciones limitan, por lo común, el máximo de la diferencia entre intereses cobrados y pagados. Así, en Alemania el edicto del 11 de abril de 1938 concede un máximo de 3 %. Esta diferencia es -a juicio del Dr. Lehmann, citado por el "Frankfurter Zeitung" de Frankfort en su artículo del 27 de setiembre de 1940- suficiente incluso para las pequeñas empresas.

En nuestro país, el Decreto N° 100.038/41, reglamen-

tario, de la actividad, autoriza hasta un máximo de 4 % de diferencial, fijando el mínimo en un 2 % (art. 4º)(1).

11 Como se ha dicho, las cuotas de ahorro deben pagarse, por lo general, mensualmente. Pero legalmente no existe obligación, para el suscriptor, de hacer los depósitos respectivos, porque el ahorro no puede ser compulsivo.

No obstante, es interesante destacar que en alguna oportunidad los tribunales argentinos sostuvieron la doctrina contraria. Mas el fallo no tuvo más consecuencia que la de servir de arma a alguna empresa para coaccionar extrajudicialmente a los adherentes.

El período de espera puede ser más o menos largo: no puede predecirse exactamente qué lapso será necesario esperar para que el préstamo sea adjudicado. Por lo menos, ello es imposible al concertarse el contrato, pues la duración del período de espera depende de los ingresos que en lo porvenir obtenga la empresa para destinar al fondo de adjudicaciones. Sólo se puede, pues, en esta materia, formular apreciaciones aproximadas, postulando supuestos determinados (constancia o ritmo de producción, regularidad en los pagos, índices de caducidad, etc.).

Durante el período de ahorro el suscriptor tiene derecho a rescindir en cualquier momento el contrato, con derecho a la restitución de un "valor de rescisión" fijado con arreglo al mismo.

Sin embargo, esa restitución no puede ser obligatoriamente inmediata; los fondos se encuentran invertidos en hi-

(1) Véase infra: loc. cit.

potecas de lenta amortización, y no podrían descolocarse automáticamente para atender a las rescisiones, ni sería justo destinar todos los ingresos a las restituciones, pos poniendo las adjudicaciones de los contratos de los adherentes que perseveran.

Por eso, se separa, por lo general, un determinado porcentaje de los ingresos -porcentaje fijado en los contratos- que se destina a satisfacer los pedidos de devolución de ahorros.

En épocas normales, empero, cuando el número de rescindentes no es excesivo, las devoluciones pueden atenderse comúnmente de inmediato, o con corto plazo de espera.

En el curso del período de espera puede el adherente efectuar pagos extraordinarios (además de la cuota normal u "ordinaria"). Esos pagos no lo liberan de realizar los pagos mensuales ordinarios.

12 La adjudicación es la comprobación formal que hace la empresa de que determinados adherentes se encuentran en condiciones de recibir el préstamo solicitado, y que ella cuenta con los fondos necesarios a ese fin.

Es, en otras palabras, la distribución de los fondos de adjudicaciones existentes, entre los adherentes, asignándolos a quienes corresponda conforme con el procedimiento prefijado para establecer el orden de prioridad.

Esa distribución puede realizarse por períodos fijos determinados en el contrato, o cada vez que se juzguen suficientes los fondos existentes.

Diversos son los sistemas utilizados para establecer

el orden de las adjudicaciones. Los más usados son:

I) Sorteo. No requiere explicación. Es el peor sistema, pues no se tienen en cuenta los merecimientos de los ahorradores. Como no se premia la constancia, fomenta el desistimiento de los no favorecidos. Sólo suele usarse combinado con alguno o varios de los otros procedimientos.

II) Sistema de listas. La adjudicación se efectúa en el orden que resulta de la entrada de los ahorradores en la lista, según la fecha de pago de la primera contribución. Tiene como inconveniente que no valora los pagos extraordinarios que realiza el adherente durante el período de ahorro. Se suprime así el estímulo para esos pagos, limitándose una importante fuente de ingresos al fondo de adjudicaciones.

III) Sistema de puntos de adjudicación. Se adopta alguno de los dos procedimientos siguientes:

a) Fecha base. Se fija una fecha base y se asignan a cada pago tantos puntos como resulte de multiplicar el importe pagado por el número de días que falte transcurrir desde la fecha del pago hasta la fecha base. En cada época de adjudicación son elegidos los contratos con más puntos acumulados.

b) Fecha de adjudicación. Es igual que el anterior; pero los puntos se calculan desde cada pago a la fecha de cada adjudicación. Si los períodos de adjudicación se desconocen o no son regulares, se hace necesario calcular los puntos como numerales, mediante aplicación de

los sistemas de cuentas corrientes con interés (métodos de saldos o por escala).

El inconveniente del sistema de "fecha base" reside en que sobrestima a los pagos extraordinarios. En cuanto al sistema de "fecha de adjudicación", aunque es técnicamente más perfecto, resulta excesivamente complejo desde el punto de vista administrativo, pues encarece el costo de la administración.

Además de los sistemas de adjudicación enumerados existen otros que no analizaremos en mérito a la brevedad.

Antes de que el suscriptor adjudicado perciba el préstamo transcurre en general un período más o menos largo, durante el cual se realizan los trámites necesarios para la obtención del préstamo. Ese lapso termina con la escrituración y entrega consiguiente del préstamo.

Durante ese período puede el adherente:

a) Desistir del uso del préstamo, en cuyo caso los fondos vuelven a quedar libres para ser nuevamente adjudicados. En el contrato puede establecerse que trasncurrido un plazo determinado sin iniciación de los trámites relativos a la escrituración, la adjudicación queda suspendida o diferida, y el importe correspondiente vuelve al fondo de adjudicaciones. Si el adherente desea más adelante hacer uso del préstamo, se requiere una nueva adjudicación, que debe solicitar con una anticipación determinada.

b) Rescindir la operación. En ese caso, tiene derecho a la restitución del valor de rescisión correspondiente,

conforme con el contrato. La devolución debe ser inmediata, porque los fondos están disponibles.

13 Después de concedido el préstamo comienza el período de amortización.

Durante él, el prestatario paga cuotas -generalmente mensuales- destinadas a cancelar el préstamo obtenido y, si el plan es con intereses, a abonarlos.

El prestatario tiene derecho a efectuar amortizaciones extraordinarias en las condiciones que establezca el contrato y, también, a cancelar en cualquier momento en forma total el saldo de la deuda.

14 Según se ha visto, es de la esencia del sistema la existencia de un plazo de espera, durante el cual el adherente ahorra.

Este plazo es corto para los primeros adherentes -hablamos, naturalmente, del círculo abierto- sobre todo si el ingreso de nuevos solicitantes aumenta.

Pero a medida que los ahorros recaudados van siendo invertidos, se hace mayor la desproporción entre solicitantes y disponible, y el plazo se va prolongando paulatinamente hasta estabilizarse en un plazo más o menos constante. Es el "tiempo medio de espera". —

Luego, cuando la producción disminuye, por saturación del mercado o por influencia de cualquiera de las múltiples causas que actúan sobre la confianza del público, o por sobrevenimiento de una depresión económica, el plazo de espera comienza a prolongarse nuevamente, hasta un máximo equivalente al tiempo necesario para constituir con

los propios ahorros el capital solicitado.

15 Ese plazo de espera es inevitable en el plan puro. Y no se crea que su magnitud es despreciable. En los planes practicados en la República Argentina, los denominados "cortos" tenían un "tiempo medio de espera" de más de ocho años.

Se crea así el problema del tiempo de espera. Si éste es largo, el adherente se cansa y desiste, frustrando su propósito y perdiendo el hábito del ahorro.

Y el problema carece de solución en el sistema puro o "crédito recíproco", en el que no ingresan más fondos - que los de los propios suscriptores.

Pero si se logra el aporte de capitales foráneos, el problema se debilita y puede incluso desaparecer.

Es, pues, importante, en el planeamiento de la actividad, tener en cuenta la posibilidad de lograr la inyección de capitales ajenos. Y para eso es evidente la ventaja que sobre los planes sin intereses tienen los planes con intereses, que permiten la cesión de las hipotecas o la introducción de capitales a título oneroso, mediante aplicación de una tasa igual o inferior a la de los préstamos.

En la República Argentina, donde se adoptaron desde un principio los planes sin intereses, de origen alemán, resultaba económicamente imposible la cesión de hipotecas, hasta que la reglamentación de 1941 (Decreto N° 100.038) introdujo no sólo los planes con intereses, sino, además, una "cuota de compensación" en los planes sin

intereses, que actuando como si los tuvieran posibilitó la cesión de los créditos hipotecarios(1)(2).

Más tarde, el Banco Central de la República dictó una nueva reglamentación(3) de la que resultó una financiación combinada con el Estado(4), que eliminó totalmente el problema.

(1) Véase infra: Título Segundo, Capítulo 6°
(2) Así lo hizo reiteradamente la S.A. "C.O.F.R.E.", para acelerar las adjudicaciones primero, y luego para compensar la rarefacción de los ingresos por cuotas.
(3) Resolución del 27 de marzo de 1947 y complementarias.
(4) Véase infra: Título Segundo, Capítulo 8°.

CAPITULO II

Breve Noticia Histórica.

1 - Gran Bretaña.

El ahorro para la vivienda aparece por primera vez en Escocia en el año 1781, cuando se funda la primera "friendly society" (sociedad de amigos).

Los primeros momentos fueron duros, y recién tuvo el sistema un nuevo impulso una década más tarde.

Dicen al respecto Morton Bodfish y A.D.Theobald:(1)

" Los sensacionales acontecimientos de la Revolución "Francesa habían soliviantado, a través del Canal, el es"píritu de muchos de los hasta entonces pacíficos británicos, ansiosos de mejoras sociales y, como a consecuen"cia de las masacres de setiembre, el Parlamento aparecía "débil y timorato en la sanción de reformas urgentes y ne"cesarias, sobreponiéndose a las circunstancias, afronta"ron ellos mismos la tarea de emanciparse de la esclavi"tud del alquiler. Este despertar del espíritu social tu"vo asimismo otras manifestaciones: la primer sociedad "cooperativa se fundó en el año 1794; el primer banco de "ahorro se organizó en 1799, bajo la dirección del Rec"tor de Wendomer, Rev.Joseph Smith; y también en ese pe"ríodo apareció la primer compañía de seguros.".

A comienzos del siglo XIX este principio de ahorro para la vivienda se había expandido en forma tal, que se advirtió la conveniencia de suplantar los grupos cerrados que operaban originariamente por otros en que el nú

---

(1) Bodfish & Theobald: Saving and Loan Principles.

mero de adherentes no estuviera limitado.

Nacieron así las sociedades de edificación o "building societies", base de las actuales empresas de ahorro para la vivienda. Sus principios fundamentales eran:

a) bases esencialmente cooperativistas;

b) recepción de fondos de no adherentes a fin de acortar los plazos de espera;

c) operaciones con juego de intereses activos y pasivos.

Elprimer estatuto legal de estas sociedades data de 1836. La ley de fondo se dictó en 1874, y en lo esencial reglamenta todavía hoy las actividades de estas empresas.

El sistema inglés se caracteriza, según se ha dicho más arriba, por su naturaleza cooperativista y porque --en oposición al germánico- trata de acortar los plazos de espera mediante la recepción de fondos de personas no interesadas en los préstamos, sino que sólo desean colocar sus recursos o ahorros en una inversión de renta segura.

Los medios de que se valen las sociedades de edificación para atraerse esos recursos ajenos con principalmente:

a) las "subscription shares" (acciones que se integran por cuotas);

b) las "paid-up shares" (acciones de pago íntegro);

c) los "deposits" (cuentas de ahorro mediante libreta).

Con esas características, el sistema inglés, dotado de planes flexibles, ha permitido el desarrollo de una acción de gran magnitud(1).

(1) Informe de la Subcomisión especial encargada de realizar el estudio preliminar sobre las Cías. de Crédito Recíp.

2 - Estados Unidos.

La experiencia adquirida en Gran Bretaña, fué aprovechada por los Estados Unidos cuando el problema de la vivienda se planteo en forma aguda, al comenzar en el primer tercio del siglo pasado la gran corriente migratoria hacia aquel país. Este hecho provocó la diversificación de la economía, el establecimiento de grandes fábricas, la modernización de los medios de trasnporte y el desarrollo del comercio.

El 3 de enero de 1831 un grupo de ciudadanos del barrio Frankford, Pennsylvania, fundaron la primera institución cooperativa para la financiación de la vivienda propia en los Estados Unidos de América. Esa institución se llamó "Oxford Provident Building Association".

De su fundación nació el sistema de las asociaciones de ahorro y préstamo, que en una centuria se difundieron por los 48 estados de la Unión.

Hacia 1880 muchas asociaciones dejaron de tener carácter local para abarcar con sus operaciones grandes zonas del país. Aunque en esta etapa el sistema fué desprestigiado por los manejos de aventureros que sólo buscaron el beneficio personal, la sanción de leyes adecuadas y la intervención de nuevos dirigentes honestos y competentes - permitió consolidar las antiguas empresas locales al abatirse las "nationals" (empresas nacionales).

El sistema americano es similar al inglés, y sus asociaciones están constituídas sobre las mismas bases.

Las principales leyes dictadas sobre la materia son:

a) Ley del 22 de julio de 1932, que creó el Sistema Federal de Bancos para la Vivienda (Federal Home Loan Bank System);

b)Home Owners Loan Act, de junio de 1933;

c) National Housing Act, de 27 de junio de 1934 que creó la Administración Federal de la Vivienda (Federal Housing Administration).

3 - Alemania.

El origen es mucho más reciente en Alemania, donde aparecen las Cajas de Ahorro para Edificar ("Bausparkassen") recién después de la primera guerra mundial, como consecuencia de la gran penuria de capitales existente.

Esto determinó características especiales en el sistema alemán.

Según lo dice Werner Meier(1), "las Cajas de Ahorro" "alemanas se fundaron en una época de gran escasez de capi- "tales y de onerosidad de los intereses. Su creación sig- "nifica, pues, una defensa contra la falta de capitales y "sobre todo contra los altos intereses del mercado de ca- "pitales. Así se explica que una gran parte de estas em- "presas creció bajo el signo de "falta de intereses" tan "to sobre los ahorros como sobre los préstamos. De igual "manera, las otras Cajas que no querían suprimir los in- "tereses, hubieron de aplicar intereses considerablemen- "te más bajos sobre los préstamos y sobre los ahorros. "Ambos sistemas nacieron así como consecuencia de las con

---

(1) op. cit.

"diciones del mercado de capitales. Y hasta tomaron posi-"ción contra él, entrando en discusiones ideológicas ba-"jo ellema: "contra la esclavitud del interés"".

Es interesante destacar que era tal la importancia que a la sazón tenía en Alemania ese lema, que sirvió de bandera de combate al nacionalsocialismos en sus primeras armas por la conquista del poder(1).

Esto explica el éxito colosal logrado en Alemania por los planes sin intereses.

No obstante, pronto se evidenciaron los inconvenientes de estos planes, y por disposiciones de 1937 y 1938 promulgadas por el Gobierno del Reich, se obligó a las Cajas a computar intereses sobre los ahorros y sobre los préstamos.

4 - Suiza

En Suiza, y muy especialmente sobre el patrón alemán, sin intereses, se fundaron diversas compañías, en mérito a lo cual se dictó el 5 de febrero de 1935 una ley que reglamenta severamente la actividad.

5 - Países Sudamericanos.

En el Brasil, el sistema aparece hacia 1930. Existen compañías"com juros" y "sem juros" (con intereses y sin intereses). La existencia de algunas irregularidades en el funcionamiento de diversas empresas originó la sanción del Decreto Nº 24503 del 29 de junio de

(1) El punto 11 del programa del Partido Obrero Alemán (N.S.D.A.P.), estableció expresamente como finalidad perseguida: "La abolición de todo ingreso obtenido sin "trabajo ni esfuerzo.La abolición de la servidumbre im "puesta por el interés". Konrad Heiden: Historia del Nazismo, Ed. Claridad, 1938, pág. 14.

1934, expedido por el Poder Ejecutivo de la Nación, que es tablece las "reglas y providencias para el funcionamiento de las sociedades de economía colectiva, también llamadas Cajas Constructoras".

En el Uruguay existen de reciente data algunas sociedades, que operan también en planes sin intereses.

En cuanto a la República Argentina, al estudio de la actividad en ella está dedicado este trabajo.

TITULO PRIMERO

Historia

del

Ahorro para la Vivienda

en la Argentina

CAPITULO PRIMERO

Primer período: Ausencia de Reglamentación.

1 Como si fuese una ironía, la primera sociedad de ahorro para la vivienda que existió en la República Argentina -país en el que el sistema se caracterizó por adoptar en general planes de origen alemán, sin intereses- fué la "Buenos Aires Building Society Limitada S.A.", entidad que desde un principio practicó planes con intereses sobre los préstamos y participación de los ahorradores en los beneficios de la sociedad.

Fundada el 5 de julio de 1904, le fué acordada personería jurídica por Decreto del Superior Gobierno de la Nación de fecha 23 de agosto del mismo año.

La sociedad operó con contratos sobre los que no se consideró siquiera que fuese necesario ejercer control alguno, ni requerir la existencia de autorización especial.

La empresa se desarrolló normalmente durante más de cuarenta años, y es hoy una sólida institución.

En marzo de 1943 se le autorizó a seguir utilizando los planes practicados, no obstante no ajustarse estrictamente al reglamento dictado en 1941, "hasta tanto se dicte resolución en el expediente en que esa sociedad gestiona la aprobación de un nuevo contrato"(1). Los nuevos planes fueron aprobados por Resolución del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública del 9 de agosto de 1944.

---

(1)Resolución del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública del 31 de marzo de 1943.

Esta sociedad -como se verá más adelante(1)- ha sido expresamente excluída de la nueva reglamentación dictada por el Banco Central de la República.

2 Muchos años hacía que la Buenos Aires Building operaba cuando se introdujeron al país los planes de origen alemán, sin intereses.

El 14 de mayo de 1935 se constituyó la "Asociación Recíproca de Crédito Argentino A.R.C.A. S.A.", autorizada por Decreto del Poder Ejecutivo Nacional Nº 62.986 de 4 de julio del mismo año..

Lanzó esta empresa al mercado los títulos o certificados que sirvieron luego de modelo a los de casi todas las otras empresas del ramo que operaron antes de la reglamentación de 1941(2).

No existía en el país más experiencia que la de la Buenos Aires Building, que operaba con planes totalmente distintos. Así, ante un pedido de la sociedad, sus contratos fueron autorizados por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, si bien con la obligación de ajustar el reglamento y el certificado y constituir la reserva para gastos de explotación de acuerdo con las disposiciones que se dictaren.(3)

Como hemos dicho, surgieron luego otras empresas, que adoptaron también los planes de origen alemán, sin intereses.

---

(1) Capítulo Cuarto de este Título.
(2) Con excepción de "FINCA S.A." y Edificador Rosarino S.A.", creo que exclusivamente.
(3) Resolución del 17 de enero de 1938.

3 Ya hemos visto en otra parte(1) que los planes sin intereses son defectuosos.

Su principal inconveniente radica en la inequidad existente con referencia a los distintos adherentes. A ello hay que agregar la imposibilidad económica de lograr el aporte de fondos foráneos por carencia de los medios para remunerarlos(2).

Pero los planes practicados por las empresas de ahorro -en su generalidad- antes de la sanción del reglamento de 1941, tenían, además, otros defectos.

Por lo pronto, establecían cargas exageradas durante el período de ahorro; tanto, que prescribían el pago total de la contribución durante dicho período(3).

Por otra parte, las empresas interpretaban abusivamente las cláusulas respectivas, absorbiendo indebidamente los ahorros de los adherentes, hasta el punto de hacer ilusorio su carácter de ahorradores(4).

Por lo demás, las empresas se apresuraban a liquidar como utilidad lo percibido por "cargas", sin tener en cuenta que -percibida íntegramente en el período de ahorro- nada restaba para atender los gastos que se originasen después(5).

A la desilusión que sufrían los ahorradores que desistían se unía la experimentada por los que perseveraban. En efecto, para colocar contratos los productores acudían

(1) Título Liminar, Capítulo I
(2) ibídem
(3) Cf. modelo del contrato en el apéndice de este trabajo.
(4) Véase infra: Capítulo Tercero de este Título
(5) ibídem.

en la generalidad de los casos a ofrecimientos exagerados, concretados principalmente en la promesa insinuada o expresada de otorgar el préstamo al cabo de un tiempo breve, muy inferior al previsible según los cálculos.

A la posibilidad del engaño contribuía la capciosidad de los contratos, y la falacia con que se redactaba la publicidad de las empresas.

Era común, además, acudir a otro expediente, con el fin de atemperar las exigencias derivadas de las promesas referidas, o con propósitos publicitarios: la adjudicación de préstamos por montos superiores en mucho a los fondos disponibles, lo que provocaba la necesidad de recurrir ineludiblemente a procedimientos dilatorios en la entrega de los préstamos.

Estas situaciones, que quisieron ser corregidas por el Reglamento de 1941, perduraron, no obstante su sanción, hasta que el Decreto del Poder Ejecutivo Nacional Nº 4853 de 6 de agosto de 1943 obligó a las empresas a las pertinentes rectificaciones(1).

---

(1) Véase infra: Capítulos Tercero y Séptimo.

CAPITULO SEGUNDO

Segundo Período: La Reglamentación de 1941.

1 Para concluir con todos esos planes defectuosos y con la irregular aplicación de las empresas, el 6 de setiembre de 1941 el Poder Ejecutivo Nacional dictó el Decreto N° 100.038, reglamentario de las empresas de ahorro para la vivienda.

Se llamó a este Decreto "Reglamento Especial", por oposición al "Reglamento General" que regía a todas las empresas que recibiesen dinero del público en razón de operaciones de ahorro o depósito de dinero no comprendidas en la ley N° 12.156 (de Bancos). Quiere decir que a partir de la sanción del Decreto N° 100.038, las sociedades de ahorro para la vivienda quedaron sujetas:

a) al Reglamento Especial sancionado por ese Decreto;

b) al Reglamento General ya vigente, aprobado por Decreto N° 109.788 de 16 de julio de 1937 (reemplazado luego por el Decreto N° 142.277 de 8 de febrero de 1943).

2 El Decreto, cuyas disposiciones serán estudiadas más adelante(1), acordaba un plazo de cuatro meses durante los cuales podrían seguir las sociedades operando con los planes y contratos en uso. Transcurrido ese plazo, ninguna sociedad podría continuar operando sino con planes estrictamente ajustados a la reglamentación (artículo 32 del Decreto)(2).

---

(1) Capítulo Sexto (Título Segundo).
(2) Cf. el texto en el apéndice de este trabajo.

En ese mismo plazo debían las sociedades efectuar un "prolijo cálculo actuarial" y ajustar las inversiones a - las normas fijadas por el Reglamento(art.33).

3 No obstante, fué necesario ampliar varias veces el plazo otorgado para el ajuste.

Así se hizo por Decretos del 13 de enero y del 17 de junio de 1942 (Nos. 110.899 y 122.755, respectivamente), por los que se prorrogó primero por tres meses y luego - hasta el 31 de agosto de 1942 el plazo fijado para el a- juste, por los artículos 32 y 33 del Decreto N°100.038/41.

Finalmente, a solicitud de la Inspección General de Justicia de la Nación, y teniendo en cuenta:

" a) Que el ajuste del funcionamiento de las sociedades "de ahorro a las disposiciones del Decreto Reglamentario "del 6 de setiembre de 1941 ofrece indudables dificulta- "des;

" b) Que no es suficiente que las sociedades emitan a "partir de un determinado momento contratos conformados "a las disposiciones dictadas al respecto. Es además ne "cesario contemplar adecuadamente la situación con res- "pecto a los suscriptores de los contratos anteriores. "No es, por otra parte, admisible que se haga incidir so "bre los suscriptores de los nuevos contratos a emitir, "deficiencias que provengan de los contratos emitidos an "teriormente, en forma que haga dudosa la posibilidad de "cumplimiento con respecto a dichos suscriptores, o pue- "de originar en los mismos esperanzas infundadas o hacer "les presumir garantías o seguridades que no existan real

"mente.

" c) Que es indispensable la realización del cálculo ac-
"tuarial prescripto por el artículo 33° del Decreto Regla
"mentario del 6 de setiembre de 1941, como asimismo una
"investigación prolija de parte de la Inspección General
"de Justicia en cada sociedad, todo ello al efecto de de
"terminar la situación exacta de cada empresa, la posibi
"lidad de proseguir con las operaciones de ahorro o las
"rectificaciones que correspondan.

" d) Que la suspensión total de la emisión de nuevos -
"contratos podría ocasionar serios trastornos.

" e) Que es a la vez necesario evitar la emisión ilimita
"da de contratos no ajustados a las normas vigentes, por -
"sus deficiencias y en atención a la situación de desigual
"dad que se presenta con respecto a las empresas que ya
"funcionan de acuerdo a las reglamentaciones en vigor"(1),
fué sancionado el Decreto N° 132.167, de 6 de octubre de
1942(2), por el que se extendió el plazo hasta el 31 de
marzo de 1943, y se recomendó a las empresas la limitación
en la emisión de nuevos contratos y la restricción de las
adjudicaciones de nuevos préstamos.

No obstante, vencido este último plazo, las sociedades de ahorro -con excepción de una sola, la "Compañía de Organización Financiera Recíproca para Edificación, S.A. C.O.F.R.E."- no habían ajustado aún sus operaciones.

Habían -eso sí- presentado el "cálculo actuarial"

---

(1) Dictamen del señor Inspector Jefe de la Sección Capitalización y Ahorro de la Inspección General de Justicia, Dr. Alberto Guerizoli, del 23/9/942 (Exp.Cap.105/942).
(2) Su texto -como el de los otros Decretos de prórroga- puede consultarse en el apéndice de ewte trabajo.

prescripto por el artículo 33° del Decreto N° 100.038/41, el que había sido ordenado por la Inspección General de Justicia en el Exp. Cap. 57/942, donde se fijaron precisas normas en tal sentido, normas que fueron luego incorporadas al Decreto N° 4853 de 6 de agosto de 1943.

4 Según se ha expresado más arriba, la única excepción con referencia al cumplimiento del Decreto N° 100.038 la constituyó la "Compañía de Organización Financiera Recíproca para Edificación S.A. C.O.F.R.E.", que procedió a adoptar -previa aprobación por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública- nuevos planes ajustados a la reglamentación, y a reponer las sumas necesarias para poseer el capital mínimo reglamentario(1).

El ajuste se realizó sobre bases similares a las luego establecidas por Decreto 4853/43, y fué aprobado por Resolución del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública del 17 de diciembre de 1942.

La sociedad comenzó luego a operar con sus planes ajustados.

5 En el ínterin, diversas nuevas empresas habían sido creadas, y actuaban completamente ajustadas a las disposiciones reglamentarias.

Fueron ellas:

"Compañía Inmobiliaria Financiera de Rédito y Ahorro, S.A. C.I.F.R.A."

"S.A. Financiera Argentina para Construcciones y Liberaciones, F.A.C.Y.L"

---

(1) $ 100.000 arts.3° y 34° Reg.General.V.Cap.Sexto.

"Independencia S.A."

"La Movilizadora S.A."

"La Cuarta S.A."

Es interesante destacar que la S.A. "C.I.F.R.A." adoptó un plan de diferencias de intereses, el único existente en el país.

Como se ha dicho, todas estas sociedades, y la S.A. "C.O.F.R.E." a cuyo ajuste nos hemos referido, actuaban ajustadas a la reglamentación, y, por ende, en evidentes condiciones de inferioridad con referencia a las empresas no ajustadas, por lo que se hacía cada vez más insostenible la situación y cada vez más necesario que se adoptasen las medidas que llevasen a la regularización de la misma.

6 Fué en el curso de este período que se produjo un acontecimiento interesante en la historia del contralor de este tipo de empresas. Me refiero a la liquidación de la S.A. "CAPEL" (Compañía Argentina de Préstamos para Edificación S.A.).

Había esta sociedad sido autorizada en mayo de 1937, aunque no se había aprobado el texto de su título. Derogada en abril de 1941, consiguieron sus administradores que un nuevo Decreto le reintegrase la personería el 27 de setiembre de 1941.

Pero su nueva existencia fué corta: el 3 de marzo de 1942 le era nueva y definitivamente retirada la personería jurídica. Y aquí es donde se produce el acontecimiento que hace que la liquidación de CAPEL S.A. merezca especial atención en este trabajo: el 7 de mayo del mis

mo año 1942 el Juzgado de Comercio N° 5, a cargo del Dr. Luis Quirno Costa, en providencia confirmada luego por la Cámara, designó un liquidador judicial, para salvaguardar los intereses del público ahorrador, no suficientemente garantizados por los administradores de la entidad, que fueron separados de sus cargos.

Se sentó así una jurisprudencia nueva, basada en una doctrina no menos novedosa, que inauguró una moderna concepción de la justicia con relación a las liquidaciones: más importante que el interés de los propios asociados es el del público ahorrador, y el del Estado en su función tutelar.

7 Entretanto las sucesivas prórrogas a que se aludió más arriba dilataban el ajuste de las empresas a la Reglamentación, la Inspección General de Justicia iba estructurando normas de depuración y saneamiento de los balances, con el fin de aplicarlas al ser presentado por cada una de las empresas el "prolijo cálculo actuarial" prescripto por el artículo 33° del Decreto Reglamentario.

Así, cuando hacia fines del año 1942 y principios de 1943 comenzaron las compañías a presentar los elementos que por aplicación del mencionado artículo requirió la Inspección General de Justicia, pudo ésta -pese a la general deficiencia de las presentaciones- determinar aproximadamente la situación económica y financiera de las empresas, resultante de aplicar en la confección de sus balances normas racionales.

Se evidenció entonces que -salvo raras excepciones- las empresas no ajustadas se encontraban en precaria si-

tuación económica, y, en muchos casos, además, en imposibilidad financiera de cumplir los compromisos contraídos por las adjudicaciones excesivas en relación con los fondos disponibles.

Se imponía, pues, en este aspecto, la adopción de medidas definitivas de saneamiento.

CAPITULO TERCERO

Tercer Período: El Decreto de Ajuste de 1943.

1 Al vencer la última prórroga acordada por Decreto Nº 132.167/42(1), ninguna de las empresas existentes antes de la sanción del Reglamento -con la sola excepción de la S.A. "C.O.F.R.E.", según se ha visto- había cumplido totalmente la disposición.

Más aún; al conocer el resultado del ajuste a los balances realizado por la Inspección General de Justicia (Sección Capitalización y Ahorro), con la base de los elementos presentados por las compañías y con aplicación de las normas técnicas que se habían estructurado(2), la mayoría de las sociedades manifestaron su disconformidad, y objetaron el ajuste realizado, negándose a dar cumplimiento a los requerimientos formulados.

Ante tal situación, el 6 de agosto de 1943 fué sancionado el Decreto Nº 4.853, que tuvo como finalidades esenciales:

a) Imponer la aplicación del Reglamento de 1941, en lo relativo a planes y funcionamiento futuro de las empresas;

b) Dictar normas de saneamiento de los balances de las empresas;

c) Corregir los abusos de interpretación cometidos por las sociedades;

d) Solucionar la situación emergente de las deficiencias de los contratos antiguos y de las promesas efectuadas a los suscriptores.

---

(1) Véase supra: Capítulo Segundo.
(2) Idem.

Para el saneamiento de los balances y la interpretación de los contratos emitidos por las sociedades, el Decreto incorporó las normas que la Inspección General de Justicia había estructurado en el período inmediatamente anterior, las mismas a cuyo cumplimiento habíanse negado la mayoría de las empresas.

2 Acerca de la necesidad de la sanción de normas de moralización de la actividad, es interesante transcribir algunos conceptos de la "Justificación de las disposiciones del Decreto Nº 4.853" redactada por el señor - Inspector Jefe de la Sección Capitalización y Ahorro de la Inspección General de Justicia, Dr. Alberto Guerizoli:

"IRREGULARIDADES Y ABUSOS COMETIDOS. Pero lo peor no es "el plan de crédito recíproco en sí, sino las irregularidades y abusos a que el mismo se presta.

"Colocación de contratos mediante engaños. Se engaña al "público. Puede decirse que invariablemente, al colocar "el contrato se le promete el préstamo al cabo de un - "cierto tiempo, bastante breve, cuando el tiempo real "de espera, previsible según los cálculos, es triple o "aún superior. Al principio la empresa puede cumplir - "con esas promesas, o da la sensación que cumple con e"sas promesas, particularmente cuando se hacen "adjudi"caciones" de préstamos sin contar con los fondos nece"sarios. En base a ese engaño se hace posible la colo"cación de contratos en número creciente, circunstancia "que hace que al final los suscriptores defraudados sean tanto más numerosos.

"Liquidaciones en beneficio de la empresa y de sus dirigen-
"tes. La mayor parte de lo abonado por los ahorradores, tal
"vez dos tercios, lo han tomado las empresas aludidas en -
"concepto de "retribución de servicios". De más está decir
"que semejantes liquidaciones por "retribución de servicios"
"u honorarios de los directores y gerentes, no pueden con
"cebirse en empresas que operan con ahorros del público, e
"videnciando las mismas una grave falla administrativa y
"de concepto.

"Las "adjudicaciones" de préstamos. De acuerdo a las moda
"lidades del plan, las sociedades deben prestar los fondos
"que reciben de los ahorradores, a los propios ahorrado-
"res. Para ello realizan periódicamente "adjudicaciones"
"a los suscriptores, estableciéndose al efecto un orden
"entre los mismos en base a los "puntos" acumulados, an-
"tigüedad, etc. Dichas adjudicaciones deben traducirse, na
"turalmente, en la entrega efectiva de los fondos corres-
"pondientes. Se ahí que el reglamento del 6 de setiembre
"de 1941 prescriba que sólo pueden efectuarse adjudicacio
"nes de préstamos en base a fondos disponibles.

" Mediante las disposiciones citadas del reglamento,
"se ha procurado evitar un abuso previsible y en que se
"había incurrido ya en el exterior. Como medio de propa-
"ganda para entusiasmar o convencer al público respecto
"a la rapidez de la entrega del préstamo, y facilitar a-
"sí la colocación de nuevos contratos, algunas sociedades
"hacen "adjudicaciones" excesivas, sin estar en condicio
"nes de responder a las mismas. Así un grupo de sociedades

"que se encuentran en condiciones similares, sobre un to-
"tal adjudicado de $ 22.892.800,-, habían escriturado a-
"penas la mitad. La otra mitad representa adjudicaciones
"pendientes. Sostienen que deben continuar haciendo adju-
"dicaciones periódicas, como hasta ahora, para no afectar
"la estabilidad de las empresas. Ello significa que las
"adjudicaciones pendientes deben representar cifras cons
"tantemente crecientes. La propia argumentación de las em
"presas evidencia lo endeble de su situación.

" Como es natural, las empresas aludidas no pueden a-
"tender las obligaciones significadas por esas "adjudica-
"ciones" que realizan como medio de propaganda, y para -
"dar la sensación de que se cumplen las promesas hechas
"al colocar los contratos, de otorgamiento de los présta
"mos al cabo de un tiempo determinado o luego de satisfe
"cha una determinada cantidad en concepto de cuotas. Se
"ven forzadas a recurrir a procedimientos dilatorios cuan
"do el suscriptor se presenta a reclamar el préstamo al -
"que se le ha reconocido derecho. Y ello es posible o fa
"cilitado porque de acuerdo a los contratos la empresa -
"tiene derecho al previo examen de los títulos de propie
"dad, planos de edificación, contrato de construcción,
"etc. Actuando con mala fe o simplemente con mala volun-
"tad, los trámites necesarios para el efectivo otorga-
"miento de préstamos pueden ser muy largos. De más está de
"cir que llega un momento en que todos esos procedimien-
"tos dilatorios resultan insuficientes, teniendo entonces
"el suscriptor la evidencia del engaño.

" Todas las irregularidades expuestas, han sido compro
"badas y puntualizadas por la Inspección General de Justi-
"cia, en expedientes que se encuentran actualmente en el Mi
"nisterio. La Inspección General de Justicia ha estableci-
"do la situación de cada sociedad, en base a las prescrip-
"ciones del reglamento del 6 de setiembre de 1941.

"Compañías ajustadas a la reglamentación. Las sociedades
""C.I.F.R.A.", "F.A.C.Y.L.", "Independencia", "La Movili-
"lizadora" y "La Cuarta", funcionan dentro de la reglamen
"tación, algunas de ellas desde hace cerca de dos años. De
"be considerarse igualmente ajustada a la reglamentación
"la S.A. "Buenos Aires Building Society". La S.A."C.O.F.R.E."
"anterior a la reglamentación, cambió de planes, y fundio
"na también dentro de la reglamentación desde hace seis me
"ses. Para todas estas empresas la situación significada
"por un grupo de competidoras que operan fuera de la regla
"mentación, implica practicamente la imposibilidad de ope-
"rar, y para algunas un desalabro previsible. Es una si-
"tuación injusta que debe terminar.

"Modelo de contrato uniforme. De acuerdo a una previsión
"del Decreto Reglamentario del 6 de setiembre de 1941, el
"Ministerio, por resolución del 7 de julio de 1942 sancio
"nó un modelo de contrato uniforme, previo un prolijo es-
"tudio, con intervención de todas las sociedades y en par
"ticular del Comité Consultivo de Sociedades de Ahorro. -
"Las circunstancias referentes a la sanción de ese modelo
"constan debidamente en el respectivo expediente. Se rese
"ñan estas circunstancias en los expedientes que debieron

"promover las sociedades. El de la S.A....., actualmente
"en el Ministerio, es el expediente....., siendo alta-
"mente conveniente sea visto el mismo para juzgar respec
"to a la procedencia de lasobservaciones que formulan -
"las sociedades que se resisten a ajustarse a la regla-
"mentación. Evidentemente en esta cuestión, como en otras
"diversas cuestiones, el propósito perseguido por esas so
"ciedades es el de entorpecer el trámite de las actuacio
"nes, tendiendo a demorar o aplazar indefinidamente la
"aplicación de la reglamentación de 1941.
"Solución necesaria. Sería equivocada y perniciosa cual-
"quier solución en el momento que significara no abordar
"y resolver integralmente el problema de fondo.
" No puede aceptarse como solución del momento que -
"las sociedades procedan a emitir contratos ajustados a
"la reglamentación, con la esperanza de ir realizando en
"al porvenir en forma paulatina los reajustes o rectifi-
"caciones necesarias. Habría una grave responsabilidad -
"para las autoridades de contralor. La caída de esas so-
"ciedades dentro de un tiempo, que aparecerían operando
"dentro de la reglamentación y sometidas al contralor de
"la Inspección General de Justicia, afectaría enormemen-
"te el prestigio de las autoridades de contralor.
" Los planes que se practican hoy con la denominación
"de "crédito recíproco" no son viables y requieren una -
"rápida rectificación. Hay sociedades que por su situa-
"ción económica no están en condiciones de seguir fundio
"nando.

" Si la emisión de contratos nuevos se hiciera formando fondos independientes de los correspondientes a los contratos viejos, para el conjunto de dichos contratos viejos se presentaría una situación insostenible, pues los tiempos de espera para el otorgamiento de los préstamos se irían alargando rápida y continuamente, hasta llegar a ser inaguantables. Por otra parte, sería inadmisible la constitución de fondos comunes para unos y otros contratos, pues ello significaría hacer incidir sobre los suscriptores nuevos los déficits y anormalidades anteriores. Es decir, se ofrecería a los suscriptores contratos de condiciones que no se habrían de cumplir.

" Debe pues irse al fondo de la cuestión. Una conversión general de la cartera de contratos viejos por contratos nuevos, es la medida que se impone. Unido esto a las rectificaciones indispensables en los balances, con el aporte de capital que resulte necesario, debe significar una situación aclarada y actuación normal en el porvenir.

" Cierto es que la conversión de cartera en la forma propiciada, ha de significar una situación grave para algunas empresas, dadas las condiciones de funcionamiento en que las mismas se encuentran. Pero a la medida gubernativa respectiva no podría atribuírsele en manera alguna el haber provocado esa situación, pues lo único que se habría hecho es poner en evidencia un estado realmente existente, que de cualquier manera se habría evidenciado en el transcurso del tiempo. Esa medida ten-

"dría además la ventaja de reducir el número de perjudica-
"dos, y evitar el desprestigio total de las actividades re
"ferentes al ahorro para la vivienda familiar, que bien de
"senvueltas deben conceptuarse altamente convenientes.
"Actitudes de algunas sociedades. Algunas sociedades han
"tratado de obstaculizar las funciones de contralor de la
"Oficina(1), en forma por demás evidente. De esa manera -
"los trámites en los expedientes resultan interminables,y
"el trabajo muy superior a lo que debería ser. Vistas que
"no se contestan, o que sólo se contestan luego de varias
"reiteraciones y de transcurrido mucho tiempo; quejas an-
"te los superiores, invocando animosidad de parte de los
"funcionarios o empleados encargados del contralor o ex-
"tralimitaciones de los mismos; apelaciones de resolucio
"nes, interpuestas fuera de oportunidad; etc., etc.. De-
"be ponerse término a esa situación.",

3 No obstante la oposición manifestada anteriormente, ante el requerimiento severo del Decreto N° 4.853/43, que previó la liquidación de las empresas que no reunie-sen las condiciones reglamentariamente necesarias (artículo 15°), las principales sociedades encararon decididamente su ajuste, e incluso hicieron -en muchos casos- algunos aportes de capital, de relativa importancia.

Presentaron, además, proyectos de nuevos planes ajustados a la reglamentación, que fueron siendo considerados por la Inspección General de Justicia y autorizados por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, mientras

(1) La Inspección General de Justicia.

se iban también aprobando los ajustes económicos de las empresas y se realizaban las conversiones de contratos prescriptas por el Decreto Nº 4.853 (artículo 8º).

Ello determinó la autorización para volver a operar que se acordó a varias sociedades, entre ellas las de mayor dimensión económica.

4 Otras empresas, de dimensión demasiado pequeña para soportar el peso del ajuste y de la paralización inevitable, prefirieron transferir sus carteras a otras sociedades. Tal ocurrió con "LAR S.A." que cedió su cartera (y el resto de activo y pasivo) a la "Sociedad Unión de Créditos para Construcciones en la Argentina S.U.C.A. S.A.", y "Edificador Rosarino S.A.", que la transfirió a "FINCA Sociedad Anónima Argentina de Ahorro".

5 La aceptación de algunos de los ajustes aprobados se basó en la asunción, por parte de los administradores de las entidades respectivas, de compromisos formales de realizar nuevos aportes de capital para cubrir las pérdidas existentes, o las nuevas que se devengaran, o para contar con el capital mínimo exigido por los artículo 3º y 34º del Reglamento General del 8 de febrero de 1943 (Decreto Nº 142.277(1)) aplicables a las sociedades de ahorro para la vivienda familiar por disposición del artículo 27º del Decreto Reglamentario Nº 100.038/41.
Incumplidos en algunos casos esos compromisos, /A estos casos se unieron los de las sociedades que no habían cumplido en manera alguna con el ajuste prescripto

---

(1) Cf. texto en el apéndice de este trabajo.

por el Decreto N° 4.853/43.

Además, la Inspección General de Justicia pudo comprobar, en algún caso, la comisión de graves irregularidades en la realización de la conversión de contratos efectuada, así como en el pago de los valores de rescisión.

6 Ante las nuevas situaciones irregulares presentadas, la Inspección General de Justicia prohibió algunas adjudicaciones y requirió la corrección inmediata de las anormalidades comprobadas.

Esto originó presentaciones de algunas sociedades ante el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, que lograron la sanción del Decreto N° 13896 de 30 de mayo de 1944(1), por elque se liberaba a una sociedad del cumplimiento del Decreto N° 4.853/43 en lo relativo a la confección de sus balances, se suspendían por el término de noventa días los efectos de dicho decreto y del reglamentario N° 100.038/41, y se designaba una Comisión constituída por funcionarios públicos y representantes de las empresas para que realizase un estudio sobre los citados decretos.

Implicaba la sanción de este Decreto una anomalía cuyas graves consecuencias puso inmediatamente de manifiesto la Inspección General de Justicia. Como consecuencia, los Decretos Nos. 18.134 y 18.504 de 8 y 12 de julio del mismo año 1944(2)retornaron las cosas a su justo sitio, obligando a la empresa aludida a ajustar -como las demás- sus estados contables a las prescripciones del Decreto N° 4.853, y manteniendo en vigor este decreto y el reglamentario N°100038.

(1) Consúltese en el apéndice. (2) Ídem.

El primero de los Decretos citados (N° 18.134/44), amplió la Comisión constituída por el Decreto N° 13896/44, y le dió como función la realización de "un estudio sobre - la conveniencia pública de ese sistema de ahorro", y, además, aconsejar "las reformas que crea conveniente introducir en las reglamentaciones vigentes". A esos fines, el Decreto acordaba un plazo de 90 días, que fué luego prorrogado varias veces.

La Comisión se constituyó y designó de su seño a una Subcomisión a la que encargó un estudio preliminar sobre las compañías de "crédito recíproco". Esta Subcomisión se expidió el 29 de setiembre de 1945 con un extenso estudio, que le permitió llegar a las siguientes "Conclusiones y Proposiciones"(1):

"1° - Que no existe conveniencia pública en mantener el sis
"tema que han venido practicando hasta ahora las Compañías
"impropiamente denominadas de "Crédito recíproco", porque:

" a) los ahorristas ven disminuídos sus aportes por las "excesivas "cargas" que las compañías destinan a gastos de "propaganda, de administración y a utilidades;

" b) el número de viviendas construídas o adquiridas me
"diante la financiación hecha por estas compañías ha sido "muy reducido;

" c) la posibilidad de acción de las compañías es sumamen
"te restringida, pues aparte de que en la generalidad de los "casos su capital es ínfimo, no han podido reunir recursos "financieros por los otros medios que les están autoriza-
"dos.

(1) Páginas 44 a 47 del Informe.

" d) la práctica seguida por estas compañías en su propa
"ganda para lograr la incorporación de nuevos adherentes a
"dolece de falta de claridad, habiendo hecho posible en mu
"chos casos el engaño.

" e) los ahorristas no tienen certeza del plazo en que po
"drán obtener el préstamo que esperan.

"2° - Las disposiciones reglamentarias contenidas en los De
"cretos 100.038 y 4.853 marcan un evidente progreso con -
"respecto al régimen anterior, pero son insuficientes para
"perfeccionar en la medida necesaria el sistema de ahorro
"y préstamos para la vivienda.

" Considera indispensable la Subcomisión que se comple
"menten esas disposiciones con otras que se mencionarán en
"los puntos siguientes.

"3° - Para que las compañías llenen eficientemente su come-
"tido y contribuyan a resolver el problema social de la ad
"quisición de la vivienda, sería indispensable, a juicio -
"de la Subcomisión, establecer que:

" a) sólo podrán operar con planes a base de intereses -
"deudores y acreedores;

" b) no debe existir ninguna clase de cargas para el ad-
"herente en el período de ahorro, salvo un derecho de ingreso
"no superior al 1½ % del valor nominal del contrato. Esta
"retribución o compensación se efectuará por un concepto -
"único, quedando prohibido subdividir los conceptos o ru
"bros, o de cualquier modo disimular la importancia de las
"cargas u obligaciones que el prestatario asuma;

" c) deberá fijarse en los contratos un plazo no mayor
"de 3 años para la entrega del préstamo, siempre que el

"adherente en ese plazo haya cubierto con sus ahorros e
"intereses el 25 % del valor del contrato;
" d) no se permitirá bajo ninguna forma que la conce-
"sión del préstamo se haga depender del azar, quedando -
"absolutamente prohibidos los sorteos. En todos los ca-
"sos, la adjudicación de los préstamos deberá resultar del
"cumplimiento de las obligaciones estipuladas;
" e) el plazo de amortización será elegido por el pres
"tatario en el momento de la escrituración, entre las -
"distintas escalas aprobadas por la Administración Nacio
"nal de la Vivienda que figuren especificadas en el con
"trato;
" f) la hipoteca se otorgará por el importe efectivo -
"del préstamo, o sea por la diferencia entre el valor no
"minal del contrato firmado y el haber del ahorrista,cons
"tituído por sus aportes y los intereses;
" g) los suscriptores podrán rescindir sus contratos en
"cualquier época, pero la devolución de sus haberes más
"los intereses, sólo podrán exigirla en la fecha en que
"tendrían derecho a obtener el préstamo. Como indemniza-
"ción para las compañías, éstas podrán deducir en todos
"los casos de rescisión una cantidad no mayor del 10 % del
"total acumulado;
" h) las hipotecas se podrán cancelar total o parcialmen
"te en cualquier tiempo, abonándose no más de un trimestre
"de interés sobre la amortización extraordinaria;
" i) los intereses hipotecarios se cobrarán sobre los -
"saldos del capital adeudado, sin perjuicio de poder adop

"tarse el sistema de amortización acumulativa;

" j) los planes financieros a que se ajusten los contra-
"tos estarán sujetos a la previa aprobación de la Adminis-
"tración Nacional de la Vivienda;

" k) los contratos que las compañías celebren con los a-
"horristas serán claros y simples, y sus textos deberán -
"contar también con la aprobación previa de la Administra-
"ción Nacional de la Vivienda;

" l) las estipulaciones relativas al interés del présta-
"mo serán precisas, y deberán contener indispensablemente
"la expresión de la tasa efectiva anual. Serán nulas las -
"demás cláusulas y estipulaciones que por medios indirec-
"tos tengan el alcance de aumentar el interés del préstamo.

"4° - La diferencia entre los intereses deudores y acreedo
"res no podrá exceder de 4 puntos y será estipulado en los
"contratos con los ahorristas. Los tipos de interés serán
"aprobados por la Administración Nacional de la Vivienda -
"teniendo en cuenta la situación del mercado monetario y -
"previa consulta con el Ministerio de Hacienda.

"5° - A las compañías existentes que no se ajusten en el -
"término de 180 días a las disposiciones de los decretos -
"reglamentarios en vigor y a las nuevas normas que se dic-
"ten, se les retirará la personería jurídica, debiendo li-
"quidarse por la Administración Nacional de la Vivienda.

" Dicha Repartición promoverá la venta en pública su-
"basta de los bienes propios de las compañías; cobrará ju
"dicial o extrajudicialmente los créditos a favor de las

"mismas y ejercitará las acciones de responsabilidad agotan
"do los recursos legales para hacerlas efectivas; percibirá
"los servicios de las hipotecas y los saldos de las cancela
"ciones, otorgando los respectivos recibos y escrituras, y
"ejercerá todos los demás actos propios de los liquidadores.
"6° - Las compañías que voluntariamente quisieran entrar en
"el sistema de liquidación que se propone, podrán también
"solicitarlo a la Administración Nacional de la Vivienda.
"7° - La Administración Nacional de la Vivienda, tendrá a
"su cargo el control futuro de esta clase de compañías y ac
"tuará con la cooperación y asesoramiento de la Inspección
"General de Justicia en la aplicación de los Decretos Regla
"mentarios Nos. 100.038 del 6 de setiembre de 1941, y 4.853
"del 6 de agosto de 1943, y las nuevas disposiciones que se
"dictaren sobre la materia.
"8° - El organismo de control deberá establecer claramente
"a cuánto ascienden los beneficios indebidamente distribuí
"dos, a efectos de que sean reintegrados por quienes co-
"rresponda. Las compañías no podrán gozar de los beneficios
"del sistema de crédito que se establezca, mientras no regu
"laricen su situación.
" No serán distribuídas utilidades durante el período de
"estudio por el organismo de control, aun cuando sean líqui
"das y realizadas, hasta tanto se resuelva respecto de cada
"una de ellas, si están en condiciones de funcionar.
"9° - Para la instalación de nuevas comapñías de préstamos
"y ahorro para la vivienda se requerirá autorización especial
del Poder Ejecutivo Nacional, quian solicitará la opinión

"de la Administración Nacional de la Vivienda, la que ten-
"drá en cuenta en su informe, entre otras condiciones que
"ella misma establezca, la responsabilidad y moralidad de
"los promotores y los fundamentos técnicos de los planes
"trazados para desenvolver sus actividades."

7 Luego, a pedido de la Comisión plenaria y teniendo presentes las sugestiones de los representantes de las empresas, la Subcomisión redactó y presentó, el 19 de enero de 1946, un proyecto de "Decreto-Ley"(1), que previas algunas rectificaciones fué adoptado por la Comisión(2).

Las principales innovaciones de este proyecto -que no llegó a sancionarse- con referencia a la reglamentación entonces vigente eran:

a) Contralor de la actividad por la Administración Nacional de la Vivienda;

b) Planes exclusivamente con intereses;

c) Fijación de un tiempo de espera máximo de 3 años;

d) Para hacer factible la referida característica, un régimen de financiación con fondos provenientes:

1) de los propios ahorradores;

2) de títulos o certificados de ahorro puro;

3) de "financiación accesoria", facilitados por la Administración Nacional de la Vivienda;

e) Carga máxima de 10 %, distribuída proporcionalmente sobre las cuotas;

---

(1) A pesar de existir los órganos constitucionales pertinentes, se prefirió presentar un proyecto de Decreto-Ley y no un proyecto de Ley, quizá para evitar demoras y discusiones. Debe recordarse que el Congreso se hallaba a la sazón en receso.

(2) En el apéndice se incluye el texto definitivo.

e) Privilegio de los ahorristas sobre la generalidad de los bienes muebles e inmuebles de la compañía;

f) Inembargabilidad de las viviendas adquiridas o construídas con los préstamos acordados por las sociedades de ahorro y préstamo.(1)

8 Entretanto, no se adoptaba medida alguna definitiva, y las empresas no ajustadas continuaban administrando el ahorro colectado, con todo el peligro que ello entrañaba.

La paralización impuesta a sus operaciones, y la ausencia de una administración racional, hacían, por otra parte, que fuera agravándose cada vez más la ya deplorable situación económica de esas sociedades.

En esta situación, a mediados del año 1946 todas las empresas con sede en Rosario, con excepción de "Financiadora del Hogar S.A." -que a la sazón tramitaba la transferencia de su cartera a la "Sociedad Unión de Créditos para Construcciones en la Argentina S.U.C.A. S.A."-, intentaron una maniobra tendiente a solucionar su descalabro económico y a buscar una salida a su falsa posición.

Consistió esa maniobra -adoptada por todas las sociedades rosarinas con la única excepción mencionada y con pequeñas diferencias de detalle- en cambiar de objeto - tranformándose en simples sociedades hipotecarias, emitiendo acciones preferidas con condiciones "sui generis"

(1) Estas últimas dos disposiciones, en cuanto importarían modificación de los Códigos de fondo, no podrían ser establecidas por Decreto. No obstante, se incluyeron en el proyecto.

-entre las que se encontraba el derecho del accionista a recibir un préstamo hipotecario al cubrir determinado porcentaje de integración sobre las acciones-, y ofreciendo a sus suscriptores de contratos de ahorro la conversión de los mismos a dichas acciones preferidas.

De esta manera se lograba que la cuantiosa pérdida existente fuese soportada por los propios ahorradores (debe recordarse que al transformarse el ahorro en capital, desaparecía el más importante rubro de pasivo exigible), y, además, se les vinculaba a la empresa con una nueva operación de bases irrealizables y con un carácter de"socios" que les inhibía en cierto modo de adoptar las medidas pertinentes.

Es superfluo decir que para convencer a los adherentes e inclinarlos a la conversión, se emplearon los más falaces argumentos.

Las "acciones preferidas", además, se habían emitido con condiciones que -incluídas para hacer atractiva la operación- eran incompatibles con las disposiciones del Código de Comercio y de los propios estatutos de las sociedades y determinaban su nulidad.

Se hallaban, por otra parte, en contravención de las disposiciones reglamentarias que prohiben todo convenio no expresamente autorizado, con los suscriptores(1).

9 Investigada la maniobra por la Inspección General de Justicia, solicitó ésta del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública la declaración de nulidad de la conver-

(1) Artículo 11º Reglamento General (Decreto Nº 142.277/43)

sión y diversas otras medidas.

El Ministerio, conforme con lo aconsejado, procedió a declarar nulas las conversiones e ilegales las acciones preferidas emitidas. Pasó luego las actuaciones a la Provincia de Santa Fe -Estado que otorgara las respectivas personerías jurídicas a las empresas aludidas- a los efectos de la adopción de las demás medidas que cupiesen.

En vista de los antecedentes, el Gobierno de la Provincia decretó, en fecha 25 de julio de 1947, la intervención de "La Comercial de Rosario, Sociedad Anónima de Crédito Inmobiliario" (ex "de Crédito Recíproco").

En cuanto a las demás empresas, no fueron intervenidas, ni se adoptó ninguna otra medida, quizá porque entretanto el Banco Central de la República había dictado las resoluciones de que se trata en el capítulo siguiente.

CAPITULO CUARTO

Cuarto Período: La intervención del Banco Central.

1 A principios de 1947, la anormal situación en que se encontraban varias de las sociedades de ahorro para la - vivienda, y las irregularidades cometidas por algunas de ellas, habían trascendido a conocimiento del público, sea por vía del incumplimiento de los contratos o de las promesas efectuadas, sea por la falta de pago de los rescates solicitados mucho tiempo antes, sea por cualquier otra circunstancia.

La alarma de los ahorradores era manifiesta, y se evidenciaba en la gran cantidad de denuncias y consultas que llegaba a la Inspección General de Justicia.

Se hacía así cada vez más indispensable la adopción de medidas urgentes y definitivas, que tranquilizasen los fundados temores de quienes habían confiado sus ahorros, mes a mes, a las sociedades de ahorro para la vivienda, ilusionados con el sueño de la casa propia. Y no se trataba ya tan sólo de ver frustrado ese sueño, sino incluso del peligro de perder totalmente las sumas ahorradas.

2 El problema era grave y requería una inmediata solución.

Ella fué dada por el Banco Central de la República, que por resolución del 27 de marzo de 1947 dispuso -en uso de las atribuciones otorgadas por el artículo 20° del Decreto Ley N° 14962/46 (Régimen de Bancos Particulares)(1)-

(1) El texto de ese artículo se hallará en el apéndice.

declarar comprendidas en el régimen de ese Decreto Ley a las sociedades de ahorro para la vivienda.

3 Como consecuencia, y conforme con el artículo 1º del Decreto Ley 11554/46(1)y(2), los ahorros de los suscriptores quedaban garantizados por la Nación Argentina.

Esta consecuencia, que se destacó convenientemente, vino a producir en el público ahorrador el efecto tranquilizador deseado.

4 Fueron luego dictadas por la misma institución otras disposiciones(3), que complementaron la resolución del 27 de marzo, determinando las condiciones a que debían ajustarse las sociedades de ahorro para la vivienda para funcionar en lo porvenir, y las características de los planes futuros.

Se estableció, asimismo, un régimen de financiación oficial que eliminaba el más importante de los problemas del sistema de ahorro para la vivienda.

5 En estas disposiciones fueron incluídas las siguientes sociedades:

"Compañía Inmobiliaria Financiera de Rédito y Ahorro S.A. C.I.F.R.A."

"Asociación Recíproca de Crédito Argentino A.R.C.A. S.A."

"La Movilizadora S.A."

---

(1) Ídem

(2) Ambos Decretos Leyes (11.554 y 14.962 de 1946) fueron ratificados por la ley nacional Nº 12.962.

(3) Véase Capítulo Octavo. Los textos se hallarán en el apéndice.

"CASAS S.A. de Previsión y Ahorro".

"Sociedad Unión de Créditos para Construcciones en la Argentina S.U.C.A. S.A."

"La Comercial de Rosario, S.A. de Crédito Inmobiliario"(ex "de Crédito Recíproco")

"Compañía de Organización Financiera Recíproca para Edificación S.A. C.O.F.R.E."

"F.I.N.C.A. Sociedad Anónima Argentina de Ahorro"

"S.A. Financiera Argentina para Construcciones y Liberaciones F.A.C.Y.L."

"El Hogar Propio S.A."

"Mi Hogar S.A."

"O.P.A.L. Organización de Préstamos Argentinos Limitada S.A"

"Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán"

"COARLI Cooperativa Argentina Limitada de Ahorro para la Vivienda"

"Financiadora del Hogar S.A."

"La Regional S.A."

"A.P.H.A.M. Consolidada S.A." (ex "Asociación de Préstamos Hipotecarios por Adjudicaciones Matemáticas A.P.H.A.M. S.A.")

"Instituto de Previsión y Ahorro S.A. (I.P.A.S.A.)"(1)

Como se ve, la S.A. "Financiadora del Hogar"fué incluída, aunque a la sazón se hallaba prácticamente en liquidación al transferir su cartera de contratos a la"Sociedad Unión de Créditos para Construcciones en la Argentina S.U.C.A S.A.".

La"Buenos Aires Building Society Limitada S.A.", que fuera incluída en la resolución del 27 de marzo, fué luego expresamente excluída de las disposiciones(2), quedando por lo tanto sujeta al régimen d/los Decretos 100.038/41 y

(1) El carácter de sociedad de ahorro para la vivienda de esta empresa no estaba bien definido. No obstante, fué incluída en el nuevo régimen.
(2) Resolución del 30 de setiembre de 1947.

4.853/43, y al contralor de la Inspección General de Justicia.

6 Al propio tiempo que el Banco Central de la República adoptaba así medidas que implicaban la asunción del contralor de las empresas de ahorro para la vivienda, la Inspección General de Justicia era relevada de dicho contralor por resolución del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública del 24 de noviembre de 1947(1).

En adelante, la Inspección General de Justicia no tendría en las sociedades citadas más arriba otra función que la de intervenir en las asambleas de accionistas, estableciéndose el mismo régimen que para los bancos.

7 Entretanto la S.A."C.O.F.R.E." ("Compañía de Organización Financiera Recíproca para Edificación"), a poco de dictada la resolución del 27 de marzo se presentó ante el Banco Central, solicitando su liquidación, por cuanto las fuertes pérdidas experimentadas dado el estado de la plaza le impedían continuar funcionando.

El Banco Central designó entonces un Delegado Liquidador y procedió a la liquidación de la sociedad, a la que se le retiró luego la personería jurídica.

8 A la época en que este trabajo se concluye, las principales sociedades se han ajustado a la nueva reglamentación.

No obstante, quedan aún empresas cuyo porvenir es incierto.

---

(1) Cf. en el apéndice.

TITULO SEGUNDO

Las funciones de contralor
Y
la Reglamentación

CAPITULO QUINTO

Funciones de Contralor.

1 El contralor de las sociedades de ahorro para la vivienda familiar estuvo confiado a la Inspección General de Justicia de la Nación (dependiente del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública), en virtud de lo dispuesto por el artículo 85° de la Ley nacional de presupuesto para 1942, N° 12.778, que prescribe:

" Quedan sometidas al contralor del Poder Ejecutivo "por intermedio de la Inspección de Justicia todas "las empresas que realicen en la República operacio- "nes de capitalización, de ahorro o reciban del pú- "blico depósitos de dinero, no comprendidas en las "disposiciones de la Ley de Bancos N° 12.156, cual- "quiera que sea la parte del territorio de la Repú- "blica en que opere y el lugar de su constitución o "domicilio, sin que este contralor signifique excluir "la jurisdicción administrativa y legislativa de las "provincias.".

2 Según resulta del artículo transcripto, la Nación ejerce el contralor de las empresas en toda la República, sin excluir "la jurisdicción administrativa y legislativa de las provincias".

Es fácil advertir que la aplicación de esta norma podría haber traído aparejados algunos inconvenientes de orden constitucional o jurisdiccional. Para evitarlos, se gestionó y obtuvo que distintas provincias dictasen

decretos de colaboración, cuyos textos pueden consultarse en el "Apéndice" de este trabajo.

Por lo general, esos decretos adoptan los reglamentos nacionales(1), y un régimen de cooperación de las oficinas contraloras.

En rigor, la cuestión sólo ha tenido importancia con referencia a las Provincias de Buenos Aires, Santa Fe, Córdoba, Entre Ríos y Mendoza, únicas en las que existen o existieron empresas de este tipo.

En la Provincia de Tucumán existe una entidad -la Caja Popular de Ahorros de la Provincia- cuya Sección Crédito Recíproco tiene un régimen "sui generis" (con plazos fijos de espera). Sobre ella no se ejerció el contralor nacional, por tratarse de institución oficial, financiada por el Estado provincial.

3 Para asesorar a la Inspección General de Justicia en todas las cuestiones de orden general que pudieran plantearse con motivo de la aplicación de los reglamentos, y formular sugestiones tendientes a mejorar o perfeccionar las disposiciones reglamentarias y de contralor de las sociedades, el Decreto Nº 100.038/41 (artículo 30º) crea un Comité Consultivo integrado por funcionarios públicos y delegados de las empresas.

Puede afirmarse que este Comité Consultivo no funcionó con toda la regularidad necesaria, dada la falta de ajuste de las empresas a las disposiciones reglamentarias.

---

(1) Salta dictó una reglamentación, de bases absolutamente análogas al reglamento nacional. Véase en el Apéndice.

4 La resolución del Banco Central de la República Argentina del 27 de marzo de 1947 no aclaró si su adopción era sólo la aplicación de la facultad de dictar normas para el funcionamiento de las empresas(1), o si implicaba además la incorporación al régimen bancario, con la asunción consecuente del contralor por parte de la citada institución bancaria(2).

No obstante, las resoluciones posteriores del Banco Central y su acción, indicaron claramente -aunque en forma implícita- que con la resolución del 27 de marzo de 1947 se había dispuesto la incorporación total al régimen bancario.

5 Consecuentemente con este criterio, el 24 de noviembre de 1947 el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública dictó una resolución(3) por la que se releva a la Inspección General de Justicia del contralor especial ejercido sobre las sociedades de ahorro para la vivienda incorporadas al régimen bancario por las disposiciones del Banco Central de la República Argentina.

Debe recordarse que -según se ha dicho en otro lugar de este trabajo(4)- la "Buenos Aires Building Society Limitada S.A." fué expresamente excluída del régimen bancario por Resolución del Banco Central de la República Argen

---

(1) Facultad otorgada al Banco Central de la República Argentina por el primer apartado del artículo 20 del Decreto Ley Nº 14.962 (ratificado por Ley Nº 12.962)
(2) idem segundo apartado artículo citado.
(3) Consúltese en el apéndice
(4) Título Primero, Capítulo Cuarto.

tina del 30 de setiembre de 1947.

Por otra parte, no debe excluirse la posibilidad de creación de nuevas empresas, para las que -como para la "Buenos Aires Building Society"- permanecen vigentes las disposiciones de los decretos Nos. 100.038/41 y 4.853/43.

En cuanto a las empresas incorporadas por el Banco Central al régimen del Decreto Ley N° 14.962/46, la función futura de la Inspección General de Justicia se reduce a la vigilancia de las asambleas y a la intervención que le corresponde en todas las modificaciones de estatutos.

CAPITULO SEXTO

El Reglamento Especial de 1941 y el General de 1943.

1 El artículo 1º del Decreto Nº 100.038 de 6 de setiembre de 1941 (Reglamento Especial) determina a qué personas se aplicarán sus disposiciones.

Su texto es el siguiente:

" Las sociedades que reciban dinero del público, en razón de operaciones de ahorro o depósito, para emplearlo en préstamos, preferentemente a los propios ahorradores, para la adquisición, edificación, reparación, etc. de inmuebles, o levantamiento de gravámenes sobre los mismos, tendiendo sustancialmente a la solución del problema de la vivienda familiar, que se encuentran comprendidas en el artículo 1º y en el artículo 61º del Reglamento General del 8 de febrero de 1943 (Decreto Nº 142.277), se regirán por el presente Reglamento Especial, y subsidiariamente por las normas del mencionado Reglamento General.

" Las actividades citadas sólo podrán ser ejercidas por sociedades que hagan de ellas un objeto exclusivo."

2 Es interesante destacar el último apartado del artículo, que prescribe que la actividad ahorro para la vivienda debe ser exclusiva en las sociedades que se dediquen al ramo.

No se admite, así, que el ahorro para la vivienda pueda ser una entre otras actividades de una empresa determinada.

El objeto de esta disposición es evitar que puedan afectarse las operaciones de ahorro por operaciones de otra índole.

3 Obsérvese, además, que el Decreto N° 100.038/41 declara aplicables a las empresas de ahorro para la vivienda, subsidiariamente, las dispesiciones del Reglamento General.

A la fecha de sanción del Reglamento Especial, el Reglamento General -llamado también "Reglamento de Sociedades de Capitalización"- había sido sancionado por Decreto N° 109.788 de fecha 16 de julio de 1937.

Ese Reglamento fué luego sustituído, el 8 de febrero de 1943, por el Decreto N° 142.277(1).

Cuando en este capítulo nos refiramos al Reglamento General, tendremos siempre en cuenta la ordenación del Decreto N° 142.277 del 8 de febrero de 1943.

4 Conforme con el artículo 2° del Reglamento de 1941, "en las cuestiones previstas en la parte primera (arts.1° a "6°) del Reglamento General, regirán las disposiciones del - "mismo, sin modificaciones".

Los artículos mencionados establecen las condiciones - que deben reunir las empresas para poder funcionar en el ramo.

Estas condiciones son:

a) constituirse bajo la forma de sociedades anónimas (artículo 2° Decreto N° 142.277/43);

b) ser autorizada para iniciar sus operaciones por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, autorización que

(1) Consúltese el texto en el apéndice

sólo se acordará cuando:

1) la sociedad demuestre poseer un capital inicial, disponible, de $ 100.000, límite que el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública podrá elevar -con carácter general- hasta $ 300.000.-(art.3° inciso a). Cabe advertir que de acuerdo con el artículo 34° del mismo Reglamento General, las sociedades deben poseer permanentemente el capital líquido y disponible fijado en el artículo 3°. Para la determinación de ese capital mínimo, deberán deducirse las pérdidas producidas, los valores nominales y los de dudosa realización, computándose las reservas acumuladas de utilidades líquidas y realizadas, con excepción del fondo de previsión prescripto por el artículo 30° (o artículo 26 del Reglamento Especial);

2) la sociedad presente los planes y contratos con que desee operar (art. 3° inciso b). Estos planes y contratos deberán ser aprobados por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública (art.10 Reg. General).

La autorización podrá ser denegada, o, posteriormente, cancelada, sólo por falta de ajustamiento o de cumplimiento a las disposiciones reglamentarias (art.3°,último apartado).

5 El artículo 4° del Decreto Reglamentario N° 142.277/43 se refiere a la constitución de sociedades provinciales, en cuyo caso prescribe la intervención de la Inspección General de Justicia, intervención que "se limitará a expresar las observaciones o modificaciones que resulten necesarias para facilitar el otorgamiento

de la autorización a que se refiere el artículo 3°".

De esta manera se dejan a salvo los poderes provinciales, ya que el otorgamiento de personería jurídica es atribución de cada uno de los estados provinciales, y no podría tolerarse la ingerencia de la Nación en su concesión.

Pero, en cambio, las sociedades no podrán funcionar como entidades de ahorro para la vivienda sin la previa autorización del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública de la Nación. Se consigue así, por vía indirecta y sin lesionar los derechos locales emergentes del régimen federal imperante en el país, elobjeto perseguido de centralizar las directivas para la aprobación de planes y normas de funcionamiento.

6 El artículo 5° del Decreto N° 142.277/43 reglamenta el funcionamiento de las empresas extranjeras que pretendieran operar en el país.

Pueden sintetizarse sus disposiciones indicando que se las coloca en un pie de igualdad con referencia a las sociedades nacionales en cuanto a las exigencias, prescribiéndose en el inciso b la demostración de haber cumplido con un depósito en el Banco Central de la República de fondos públicos cuyo valor de cotización en el momento sea de pesos 100.000,-.

Es oportuno destacar que este artículo no fué aplicado nunca, por no haber solicitado ninguna empresa extranjera autorización para operar en elpaís en los ramos de capitalización y ahorro.

7 El artículo 3º del Decreto Nº 100.038/41 prevé la existencia de tres formas fundamentales en los planes de ahorro para la vivienda:

" a) Planes con juegos de intereses, tanto sobre los "ahorros constituídos por el público, como sobre los "préstamos otorgados con los fondos provenientes de e "sos ahorros;

" b) Planes con cálculo de intereses sobre los prés- "tamos y participación en los beneficios de la empre- "sa para los ahorradores, en que se computan intereses "tan sólo sobre los préstamos otorgados, reconociéndo "se a los ahorradores como única ventaja, aparte de - "la posibilidad del préstamo, participación en los be "neficios de la empresa.

" c) Planes sin intereses ni participación en los be "neficios, en que no se calculan intereses, ni sobre "los ahorros constituídos, ni sobre los préstamos otor "gados, y en el que el único aliciente del ahorrador está "en el préstamo prometido.".

Los planes comprendidos en el apartado a) son suscep tibles, a su vez, de clasificación en: 1) planes con inte reses recíprocos, y 2) planes con intereses diferenciales.

En losprimeros, la tasa de interés sobre los ahorros es igual a la tasa de interés sobre los préstamos, de lo que resulta que teóricamente la empresa no obtiene utili- dad ni pérdida por concepto de intereses. Y decimos teóri camente, porque en realidad existen diferencias a favor y en contra, provenientes las primeras de los fondos ajenos

al sistema (incluso el propio capital) invertidos en préstamos hipotecarios, y de la distinta capitalización de los intereses sobre los ahorros y sobre los préstamos; y las - segundas, de los inevitables remanentes de fondos de ahorro no invertidos (adjudicaciones en trámite, fondos no adjudicados aún por su escasa magnitud, etc.).

En cuanto a los planes con intereses diferenciales, son aquellos en que la tasa del interés que se cobra sobre los préstamos es mayor que la tasa del interés que se paga a los ahorros, derivando de la diferencia, justamente, los recursos de la empresa.

Puede apreciarse a primera vista que tanto en los planes con intereses recíprocos como en los planes sin intereses ni participación en las utilidades previstos en el apartado c del artículo 3º, para que la financiación de la administración sea posible es menester cobrar a los adherentes una "contribución" o "carga".

En cambio, ello no es necesario en los planes con intereses sobre los préstamos y participación en los beneficios a que se refiere el apartado b), ni en los planes con intereses diferenciales, salvo cuando en estos últimos la diferencia de intereses no es suficiente para cubrir dicha financiación.

A la época de la sanción del Decreto Reglamentario Nº 100.038, puede afirmarse que en el país sólo se practicaban planes sin intereses ni participación en las utilidades, copiados del modelo alemán, ya que la única empresa que operaba con planes de otro tipo era la "Buenos Aires

Building Society Ltda. S.A.", que -según se ha dicho en otro lugar de este trabajo[1]- seguía desde principios de siglo la tradición inglesa de las "building societies" con participación en los beneficios.

Esta empresa se desarrollaba sin tropiezos ni irregularidades, no obstante la falta de reglamentación especial, por lo que puede afirmarse que el objeto del Decreto Nº 100.038/41 fué comprender en sus disposiciones a las empresas que practicaban los planes de tipo alemán primitivo, que ya habían fracasado en otros países, empezando por el de origen[2].

Es por eso fácil advertir en todo el Decreto una tendencia a la reglamentación de estos planes con preferencia sobre los de otro tipo.

Esta tendencia, así como la circunstancia de someter a idénticas disposiciones a los planes con y sin intereses ha sido criticado por It.Eduardo Perotti, quien afirma que:

> "...las asociaciones de ahorro y préstamo no pueden "ser equiparadas con las compañías de crédito recíproco sin intereses, porque, a pesar del común origen cooperativo, las fisonomías son opuestas y de ninguna manera corresponde identificarlas y confundirlas en una misma legislación, so pena de conspirar contra ellas, frustrándoles los propósitos y "malográndoles el objetivo.

---

(1) Título Primero, Capítulo Primero.
(2) Ver supra: Título Liminar, Capítulo II

" El Decreto N° 100.038 incurre en un verdadero error "al respecto, por cuanto somete al mismo cartabón a so "ciedades de dimensiones diferentes. No dudamos que muy "pronto se procederá a la rectificación correspondiente, "ya que de mantenerse el mismo régimen, sin distingos, "se conseguirá sí encarrilar por las vías normales a - "las de tipo "sin interés", pero se entorpecerá la ac- "ción eficaz de la del tipo clásico "con intereses"..."(1)

No obstante, es necesario recordar el propósito moralizador perseguido por la Reglamentación, y la inexistencia a la fecha de su sanción de sociedades que operasen con planes "del tipo clásico 'con intereses'", antes de juzgar las disposiciones del Decreto N° 100.038.

Por otra parte, corresponde llamar la atención sobre la circunstancia de haberse adaptado perfectamente las disposiciones del reglamento al funcionamiento de las empresas que posteriormente operaron con esos planes.

8 El artículo 4° determina los límites entre los que pueden fijarse las tasas aplicables a los ahorros y a los préstamos, en los planes con intereses.

Dichos límites son, después de la modificación introducida por el Decreto N° 4.853 de 6 de agosto de 1943:

a) mínimo sobre los ahorros, 3 % anual (capitalización anual);

b) máxima sobre los préstamos, 8 % anual (capitalización anual).

---

(1) It. Eduardo Perotti: La Vivienda Familiar, pág. 120

En los planes con intereses diferenciales, la diferencia de intereses que se reserve la empresa para atender a sus gastos y remunerar al capital no puede exceder de 4 puntos, ni ser inferior a dos puntos.

La fijación de un límite mínimo a la diferencia de intereses tiene por objeto evitar que por razones de competencia un plan establezca recursos inferiores a los indispensables para la financiación de la administración.

En los planes con intereses y participación en las utilidades la tasa de interés sobre los préstamos debe estar comprendida entre 6 y 8 % anual (capitalización anual) (artículo 5°, primer apartado).

9 En dichos planes, por otra parte, la participación en los beneficios para los ahorradores podrá fijarse en el 80 % de las utilidades del plan -como mínimo-, o en el 70 % de las de la sociedad -también como mínimo- según que se excluya o no la utilidad proveniente de otros planes o de la inversión de fondos propios de la sociedad (artículo 5°, segundo apartado).

10 Con referencia a las "cargas", cabe distinguir:

a) las destinadas a solventar gastos de adquisición o producción, que el Reglamento fija uniformemente en un máximo de 3 % del valor nominal de los contratos, para todos los planes (artículo 8°).

b) las destinadas a sufragar los gastos de administración, sólo aplicables a los planes sin intereses ni participación en las utilidades o con intereses recíprocos, regladas y limitadas por las disposiciones del artículo 6°

del Reglamento Especial.

La carga autorizada por dicho artículo (1,70 % anual en los planes cuya duración media no exceda de 10 años) deberá repartirse aritméticamente durante toda la duración del contrato, a excepción de un 3 % sobre el valor nominal, requerible en el momento de la utilización del préstamo (derecho de préstamo o de escrituración). En el período de ahorro la carga no podrá exceder de la mitad del coeficiente anual autorizado.

De esta manera se busca hacer menos oneroso el período de ahorro, aún a costas de un aumento de las cargas en el período de amortización, cuando ya el adherente ha recibido el préstamo objeto del contrato.

El reglamento fija cargas anuales menores para los planes de mayor duración media.

Se llama duración media al tiempo comprendido entre la suscripción o iniciación de la operación hasta la completa amortización del préstamo, sobre la base de adjudicación del préstamo al cabo del tiempo medio de espera.

En cuanto a los planes con intereses diferenciales, no cuentan, en principio, con carga alguna para sufragar sus gastos de administración, que deben cubrirse exclusivamente con la diferencia de intereses (excepción hecha de los gastos de producción, para los que rige la disposición del artículo 8° a que se ha hecho mención).

No obstante, el reglamento prevé que un plan con intereses diferenciales cuente con alguna carga u otra fuente de utilidades a costas de los suscriptores. En ese ca-

so "los márgenes de intereses serán apropiadamente reducidos por la Inspección General de Justicia"(artículo 4º, tercer apartado).

Nos encontraríamos en ese caso ante planes mixtos, con recursos provenientes de diferencias de intereses y de "cargas".

11 En losplanes con intereses y sin "cargas" (planes con intereses diferenciales o planes con intereses sobre los préstamos y participación en los beneficios), el tiempo de espera no es muy importante, porque toda espera está equitativamente compensada por los intereses (o participaciones) abonados sobre los ahorros.

No ocurre lo mismo en los planes sin intereses o - con intereses recíprocos, en los que si la espera determina el desistimiento del adherente, se produce para él una pérdida derivada de las cargas percibidas por la empresa, y, en los sin intereses, de la falta de éstos - durante la espera.

Es por eso que la reglamentación, con el objeto de evitar la repetición de los engaños tan frecuentes antes de su sanción con referencia al plazo de espera para la concesión del préstamo, obliga a las empresas a determinar el "tiempo medio de espera", en los planes"sin intereses, o planes con intereses en que la empresa no atienda a sus gastos de administración en forma exclusiva con diferencias de intereses" (artículo 9º, primer apartado).

El resultado del cálculo debe colocarse en caracteres destacados en la primera plana de los títulos que se

emitan (artículo 13, inciso d).

12 Según se ha dicho ya en el Capítulo I del Título Liminar de este trabajo, los planes sin intereses encierran una injusticia hacia una parte de los adherentes, que se ven perjudicados por una espera prolongada sin compensación alguna. Claro está que en la misma proporción se ven favorecidos otros suscriptores, adjudicados tempranamente sin ningún cargo.

La reglamentación ha buscado solucionar esta injusticia, instituyendo en su artículo 9° una "cuota de compensación", "equivalente a la ventaja así obtenida (por los suscriptores que reciben tempranamente el préstamo), estimada a una tasa comprendida entre 1 4 y el 8 % anual"

Los fondos así obtenidos se destinarán en su totalidad a compensar a los suscriptores que reciban el préstamo tardíamente.

El mismo artículo autoriza a la Inspección General de Justicia a establecer normas al respecto.

En uso de esa facultad, la Inspección General sugirió -en el Exp. Cap.79/942- un procedimiento para el cálculo de la cuota de compensación(1).

Consiste dicho procedimiento en determinar numerales sobre las cuotas de ahorro hasta el momento del préstamo. Estos numerales se denominan "puntos favorables". Se calculan luego numerales negativos sobre las cuotas de amortización pagaderas a partir de la concesión del préstamo. Estos numerales negativos se llaman "puntos contrarios". So

(1) Se incluye en el apéndice.

bre la diferencia entre los puntos favorables y contrarios se aplica el divisor fijo correspondiente a la tasa elegida entre los límites fijados por el Reglamento.

Con este procedimiento, los suscriptores adjudicados en el tiempo medio de espera no pagan ni cobran cuota alguna; los adjudicados tempranamente (antes del tiempo medio) pagan cuota de compensación, pues los "puntos contrarios" son más que los "puntos favorables"; y los adjudicados tardíamente (después del tiempo medio) perciben una cuota de compensación, pueslos"puntos favorables"son más que los"puntos contrarios".

Si no hubiera rescisiones, la compensación sería perfecta. Mas habiéndolas, las cuotas de compensación percibidas han de ser -en definitiva- superiores a las pagadas, si es que se usa la misma tasa, porque los suscriptores que rescinden han facilitado fondos que se destinaron a adjudicaciones cuyos titulares pagaron "compensación", mientras que esos fondos no perciben ninguna.

La resolución de la Inspección General de Justicia -de fecha 27 de julio de 1942- autoriza la adopción de otros procedimientos, siempre que estén técnicamente fundados o fundamentados.

El Decreto Nº 4.353, de 6 de agosto de 1943, adopta el procedimiento sugerido por la Inspección General de Justicia por la citada resolución del 27 de julio de 1942(artículo 2º, segundo apartado).

El procedimiento sugerido no hace otra cosa, en definitiva, más que transformar el sistema sin intereses en un

sistema con intereses simples (aunque sólo para los suscriptores que no rescinden la operación), pues no otra cosa significa el cálculo de numerales (puntos) favorables y contrarios.

Como inconveniente puede apuntarse la circunstancia de que esos intereses pactados mediante la cuota de compensación no surgen con la claridad debida del texto del contrato, que sólo habla de una "cuota de compensación", pero sin dar indicio alguno que permitiese estimar su monto o proporción.

Más conveniente habría sido prohibir lisa y llanamente los planes sin intereses, autorizando sólo los planes con intereses recíprocos o diferenciales (y -naturalmente- los planes con intereses sobre los préstamos y participación en los beneficios) en los que la compensación por la espera se establece automáticamente.

Pero para juzgar la disposición es necesario recordar que al sancionarse la reglamentación en el país se practicaban solamente los planes sin intereses de origen alemán(1). Seguramente se pensó entonces que no era conveniente un cambio brúsco, y por eso se autorizaron los planes sin intereses pero con "cuota de compensación".

13 Se ha hablado ya en otra parte de este trabajo(2) de los graves defectos de los planes practicados antes de la sanción de la reglamentación, y de la arbitraria interpretación que algunas empresas hacían de los contratos e-

(1) Con la única excepción del plan con participación en los beneficios con que operaba la "Buenos Aires Building".
(2) Título Primero, Capítulos Primero y Tercero.

mitidos.

Hemos visto que la exégesis hecha por las empresas de las cláusulas convenidas permitía -muchas veces- la absorción paulatina y total de los ahorros constituídos.

Para impedir esos hechos en lo porvenir, la reglamentación establece (artículo10°) que "las cuotas de ahorro que satisfagan los suscriptores no podrán ser aplicadas en manera alguna para gastos de administración". Y agrega: "para atender a los gastos de administración, ...se deberán requerir contribuciones especiales", naturalmente dentro de lo autorizado por el artículo 6° del mismo reglamento.

Quiere decir que las cuotas de tarifa que los suscriptores abonan están formadas por una prima o cuota de ahorro puro, y otra destinada a "gastos de administración" ("carga"). De esta manera desaparece toda posibilidad de absorción de ahorros.

En los planes con intereses diferenciales las cuotas son íntegramente de ahorro.

14 El artículo 11° del Reglamento Especial prescribe que el orden de adjudicación se establecerá mediante procedimientos que sean equitativos a juicio de la Inspección General de Justicia.

Por lo común, los contratos tenían prescripciones como la siguiente:(1):

"Puntos de Adjudicación. El orden para la adjudicación "de las sumas solicitadas se establecerá por los "Pun

(1) Artículo 10° título uniforme.

"tos de Adjudicación que hayan reunido los suscriptores "quince días anted de la fecha de adjudicación. Esos - "puntos de adjudicación se formarán de la siguiente ma- "nera:

" a) La socied d fijará una fecha "Base", igual para "todos los suscriptores.

" b) A los suscriptores se les computarán por cada - "cuota mensual ordinaria de ahorro que abonen, tantos ""Puntos de Adjudicación"como días haya entre la fecha "de pago y la fecha "Base".

" c) En el caso de que se efectúen pagos extraordina- "rios, se dividirá el importe de dichos pagos por el - "monto de la cuota mensual ordinaria. El suscriptor ob "tendrá como puntos de adjudicación el cociente de dicha "división multiplicado por el número de días que haya "entre la fecha del pago extraordinario y la fecha "Base", "sin perjuicio de las limitaciones que puedan correspon "der de acuerdo al artículo 6º.

" Al efecto del cómputo de "Puntos de Adjudicación", "no serán consideradas las cuotas ordinarias o extraor- "dinarias que de acuerdo a las disposiciones del artícu "lo 4º deban ser aplicadas a cubrir los gastos de ins- "cripción.

" d) Cuando sea necesario o conveniente la sociedad "cambiará la fecha "Base". En ese caso los poseedores "de los títulos entonces en circulación, recibirán por "cada cuota abonada tantos nuevos "Puntos de Adjudica- "ción" como correspondan a los días que haya entre la

"nueva fecha "Base" y la fecha "Base" inmediata anterior.

" e) Las adjudicaciones se efectuarán a favor de los "suscriptores (en las condiciones indicadas en el inciso "d del artículo 9°) que tengan la mayor cantidad de "puntos de adjudicación", siguiéndose el orden determinado "por los puntos acumulados por cada uno, hasta el agotamiento de los fondos disponibles. Si varios suscriptores "tienen igual cantidad de puntos acumulados, tendrá prioridad el que posea título con número más bajo.

" f) En el caso de formación de un fondo de adjudicaciones común para los diversos planes, la determinación "del orden para las adjudicaciones de los suscriptores "de un determinado plan con respecto a los suscriptores "de los otros planes, se efectuará en base a normas que "fije la Sociedad, con aprobación de la Inspección General de Justicia.".

Más tarde, el señor Jefe de la Sección Capitalización y Ahorro de la Inspección General de Justicia -en dictamen producido en el Exp.Cap.80/942[1]- sugirió cambiar la redacción de los incisos a, b y c del artículo, y suprimir el inciso d. El nuevo texto sugerido es el siguiente:

"Puntos de Adjudicación. El orden para la adjudicación "de las sumas solicitadas se establecerá por los "Puntos de Adjudicación" que reúnan los suscriptores de acuerdo a las normas que siguen:

" a) A los suscriptores se les computarán por cada "cuota mensual ordinaria de ahorro que abonen tantos

(1) Se incluye en el apéndice.

""Puntos de Adjudicación" como días haya entre la fecha "de pago yla fecha de adjudicación.

" b) En el caso de que se efectúen pagos extraordina- "rios se dividirá el importe de dichos pagos por el mon "to de la cuota mensual ordinaria. El suscriptor obten- "drá como puntos de adjudicación el cociente de dicha "división, multiplicado por el número de días que haya "entre la fecha del pago extraordinario y la fecha de "la adjudicación, sin perjuicio de las limitaciones "que puedan corresponder de acuerdo al artículo 6º.

" c) Al efecto del cómputo de "Puntos de Adjudica- "ción", no serán consideradas las cuotas ordinarias "y extraordinarias que de acuerdo a las disposiciones "del artículo 4º deban ser aplicadas a cubrir los gas "tos de inscripción. Y al efecto del cómputo de "Pun- "tos de Adjudicación" para una adjudicación determina "da, no se tomarán en cuenta las cuotas ordinarias o "extraordinarias abonadas en el día de la adjudicación, "o en los quince días inmediatos anteriores al de la "adjudicación.".

Como se vé, se adoptaba el sistema de puntos calculados con "fecha de adjudicación", es decir un procedimiento más equitativo que el de la "fecha base"(1).

No obstante, subsistieron los contratos con el texto anterior.

Con respecto a la constitución de los fondos de adjudicaciones, aunque el último inciso del artículo 10º -

(1) Véase supra: Título Liminar, Capítulo I.

del contrato uniforme sugiere la posibilidad de existencia de fondos separados para los distintos planes que practique una empresa, la Inspección General de Justicia no autorizó nunca ese procedimiento, por considerarlo inconveniente.

En cuanto a los fondos destinables a préstamos, dice el artículo 19 del Decreto Reglamentario Nº 100.038/41: "sólo se podrá realizar adjudicaciones de préstamos, en base a - fondos disponibles".

La determinación de cómo deben computarse los "fondos disponibles" fué efectuada por la Inspección General de Justicia por resolución de fecha 22 de mayo de 1942(1).

15 Los artículos 13º a 19º del Decreto Reglamentario Nº 100.038/41 contienen diversas disposiciones tendientes a lograr una mayor equidad en la redacción de los contratos de adhesión, base del sistema.

Por otra parte, los contratos no pueden ser emitidos sin previa aprobación del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, "el que propenderá al establecimiento de condiciones generales uniformes" (artículo 10º Decreto número 142.277/43 -Reglamento General-).

Con el fin de lograr el propósito enunciado, se dió a publicidad, por resolución del Ministerio de Justicia e - Instrucción Pública del 7 de julio de 1942,(2) adoptada después de un prolijo estudio en el que se dió intervención a las sociedades interesadas y al Comité Consultivo creado de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 30 del Reglamento

(1) Se incluye en el apéndice
(2) Idem.

Especial, un texto uniforme para los contratos de ahorro para la vivienda, planes sin intereses.

Por resolución del 4 de noviembre de 1943(1) la Inspección General de Justicia dispuso que cualquier tipo de contrato de ahorro para la vivienda, "aunque no corresponda a un plan sin intereses, deberá ajustarse en su forma, y en lo posible en sus condiciones generales, al modelo de contrato uniforme aprobado por Resolución Ministerial del 7 de julio de 1942, sin más diferencias que las que sean indispensables de acuerdo a las modalidades del plan a practicar".

De esta manera se ha logrado un módulo o patrón general del que sólo cabe desviarse cuando así lo exijan las modalidades del plan proyectado.

Como complemento de lo dispuesto, por resolución del 31 de agosto de 1943(2) el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública adoptó un modelo de "solicitud" uniforme.

16 Con el fin de proteger los fondos de ahorro constituídos, los artículos 24 y 25 del Reglamento determinan la forma en que deberán estar constantemente invertidos.

Por otra parte, el artículo 27 hace aplicables las disposiciones de los artículos 29, 32, 33, 34, 35 y 36 del Reglamento General (Decreto Nº 142.277/43).

La claridad de esas disposiciones hace innecesario el análisis.

---

(1)Se incluye en el apéndice. (2) ídem.

17 Con el propósito de cuidar los intereses de los suscriptores adjudicados, el artículo 28° establece:

" Las sociedades de ahorro no podrán directa ni indi-
"rectamente ser vendedoras de inmuebles ni constructo-
"ras de edificios, para cuya adquisición o construc-
"ción se apliquen los préstamos hipotecarios que otor
"guen, de acuerdo a esta Reglamentación y a sus pla-
"nes aprobados.

" El suscriptor tendrá amplia facultad de elección
"con respecto al inmueble a comprar, o de la empresa
"constructora en caso de edificación, sin perjuicio
"de las normas reglamentarias aplicables, y de la fis
"calización que le corresponde a la socied d presta-
"taria(1)"

18 Las transferencias de cartera están previstas por el artículo 29°, que hace aplicables las disposiciones de los artículos 37 a 42 del Reglamento General.

De acuerdo con esas normas, las sociedades podrán transferir total o parcialmente sus negocios a otra sociedad autorizada, previa autorización del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, que sólo la acordará "si la sociedad cesionaria se encontrare en condiciones de aceptarla, de acuerdo a su funcionamiento y a su situación económica"(artículo 38° Reglamento General).

Se establece la obligación de hacer publicaciones y remitir circulares a los suscriptores de los contratos - respectivos (artículo 39°).

(1) No hay duda de que la palabra "prestataria" es un error. Debe ser "prestamista".

Los suscriptores disconformes podrán rescindir sus contratos en el plazo de 30 días a contar de la última publicación en el Boletín Oficial, mediante nota presentada a la Inspección General de Justicia (artículos 40° Decreto N° 142.277/43 y 29° Decreto N° 100.038/41). Tendrán en ese caso derecho a la devolución del valor de rescisión que les corresponda de acuerdo con el respectivo contrato, debiendo la sociedad presentar a consideración de la Inspección General de Justicia "un plan tendiente a que esa devolución se efectúe lo más rápidamente posible" (art. 29° Decreto N° 100.038/41).

19 El Decreto Reglamentario N° 100.038/41 confía el contralor de las empresas a la Inspección General de Justicia (artículo 30°), Repartición que queda autorizada a resolver cualquier caso no previsto en la Reglamentación, dentro del espíritu de la misma.

Las empresas deberán presentar a la Inspección General los elementos detallados en los artículos 20°, 21° y 22° y tener en cuenta las demás disposiciones contenidas en el capítulo "De la Administración" (artículos 20° a 28°).

Para asesorar a la Repartición citada se crea un Comité Consultivo, similar al constituído para las sociedades de capitalización por el Reglamento General.

20 El artículo 57° del Reglamento General (Decreto N° 142.277/43) establece:

" Toda propaganda o publicidad, hablada, por escrito,

"o de cualquier otro carácter, por medio de periódicos, "affiches, prospectos, radiotelefonía, etc., que se e- "fectúe directamente o por intermediarios, será puesta "en conocimiento de la Inspección General de Justicia "dentro de los 3 días de resuelta.

" Queda prohibida cualquier propaganda o publicidad "con manifestaciones, cifras o datos inexactos o cap- "ciosos, o que puedan hacer suponer una intervención "o contralor oficial, o de instituciones o reparticio- "nes oficiales, fuera de lo establecido en el presente "Reglamento.".

Esta disposición es aplicable a las sociedades de ahorro para la vivienda familiar por imperio del artículo 31° del Decreto Reglamentario N° 100.038/41 (Reglamento Especial), que, además, agrega:

" Se consideran comprendidas en las prohibiciones del "artículo 57° del Reglamento General, las promesas de "adjudicaciones de préstamos en base a pagos determina- "dos o a fecha o plazo establecido, o de cualquier o- "tro orden que no respondan estrictamente a las bases "y planes aprobados.".

Esta disposición fué -como resulta de lo que se ha dicho en otro lugar de este trabajo(1)- desconocida o despreciada por las empresas reiteradamente, al punto que provocaron resoluciones recordatorias de la Inspección General de Justicia(2), y más tarde las disposiciones correctivas del Decreto N° 4.853/43.

(1) Título Primero, Capítulos Primero y Tercero.
(2) Véase en el apéndice la resolución del 20 de mayo 1942.

El régimen de comunicación "a posteriori" de la publicidad efectuada fué luego modificado por resolución del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública del 18 de diciembre de 1943(1).

Esta resolución estableció la obligación para las sociedades de ahorro para la vivienda familiar de someter en lo futuro el texto de las publicaciones de propaganda a la aprobación previa de la Inspección General de Justicia.

21 Según se ha dicho ya en otra parte de este trabajo(2), el sistema de ahorro y préstamos para la vivienda tiene en sí mismo un carácter cooperativo o mutual.

Pareciera entonces, a primera vista, que la reglamentación debiera tender a fomentar la formación de cooperativas de ahorro para la vivienda.

No sólo no es así, sino que por el contrario, por aplicación del artículo 2º del Reglamento General (Decreto Nº 142.277/43) -aplicable a las empresas de ahorro por disposición del artículo 2º del Decreto Nº 100.038/41- no pueden autorizarse cooperativas cuyo objeto sea el ahorro para la vivienda.

Esta aparente incongruencia dió lugar a no pocos conflictos en el campo de la doctrina y en el más práctico de las actuaciones administrativas. Hasta dentro de la propia Inspección de Justicia -propiciadora de la reglamentación- se suscitaron diferencias de opinión. Incluso,

---

(1) Consúltese en el apéndice
(2) Título Liminar, Capítulo I

un dictamen del a la sazón Interventor de la Repartición, Dr. Jorge del Río[1] afirmó que "se trata de una actividad típicamente cooperativa y el Poder Ejecutivo, lejos de ponerle trabas debe facilitar por todos los medios esta interesante actividad".

Sin embargo, algunas dificultades prácticas obstaculizan la aplicación de este criterio.

Recientemente -no obstante- se propició la autorización a una cooperativa constituída para operar en el ramo. Mas la iniciativa no prosperó, dada la existencia de la Comisión designada para el estudio del problema, a cuya decisión final se difirió elproblema.

La incorporación posterior al régimen bancario parece haber cambiado la faz del asunto.

Es interesante destacar que tampoco en Alemania se autoriza la creación de nuevas cooperativas para operar en el ramo, como ya se ha visto en el Capítulo I del Título Liminar de este trabajo.

---

(1) Dictamen del 7 de diciembre de 1944, publicado en el Boletín Informativo de la Inspección General de Justicia correspondiente al mes de noviembre de 1944 (Nº 89). Se incluye en el apéndice de este trabajo.

CAPITULO SEPTIMO

El Decreto Nº 4.853, del 6 de agosto de 1943.

1 Cuando se dictó el Decreto Nº 4.853/43, dos problemas fundamentales debían resolverse: primero, el saneamiento de los balances de las sociedades, que -según se ha visto[1]- presentaban graves irregularidades; y luego, el ajuste de las operaciones realizadas por las empresas.

Simultáneamente, debían corregirse los efectos provocados por las promesas efectuadas por las empresas a sus suscriptores y por las adjudicaciones realizadas sin fondos disponibles.

2 Para solucionar estos problemas, el Decreto contiene disposiciones:

a) relativas al balance, reglando la constitución de los principales rubros;

b) relativas a las operaciones, disponiendo la conversión de los contratos no ajustados de las carteras poseídas por las empresas a nuevos planes ajustados a la reglamentación.

3 - Medidas relativas al balance.

a) Gastos de Producción a Amortizar.

La generalidad de las empresas anotaban en sus balances el saldo no cubierto de derecho de inscripción o ingreso (3% del valor nominal de cada contrato, por lo común), como si ese saldo fuese "adeudado" por los clientes.

Este concepto se consignaba en general bajo el rubro "Deudores por Retribución de Servicios", y es natural que las empresas no depurasen demasiado a menudo la partida, pa-

(1) Capítulo Segundo.

ra no desequilibrar sus estados contables

La falta de obligatoriedad del pago de las cuotas, inherente a todo contrato de ahorro, hacía de esta cuenta un valor enteramente nominal, no obstante la designación adoptada.

Por otra parte, su constitución en el activo había permitido la liquidación de utilidades no sólo no líquidas ni realizadas (artículo 364º del Código de Comercio), sino de problemática realización, dados los elevados porcentajes de caducidad de las operaciones.

El Decreto Nº 4.853/43 volvió las cosas a su cauce. Comenzó por cambiar la poco técnica denominación usada por la más apropiada de "Gastos de Producción a Amortizar", que da al rubro la característica de nominal que por naturaleza tiene.

Y aunque no pudo hacer desaparecer de un plumazo el concepto, porque él representaba fuertes sumas en el activo de los balances y las empresas no habrían podido soportar una depuración total, estableció -en cambio- precisas normas sobre los importes admisibles(1), y dispuso la eliminación de la cuenta -que en lo porvenir no podría crecer- en un máximo de cinco años, con amortizaciones mínimas de 20 % anual.

Además, prohibió la anotación de todo otro rubro representativo de créditos contra los suscriptores por concepto de gastos de inscripción, administración, etc.

---

(1) Véase en el apéndice de este trabajo el texto del Decreto. El artículo que se refiere a esta materia lleva el número 4.

b) Gastos de Producción a Amortizar, Contratos Ajustados.

No obstante, el artículo 5° del Decreto, como una facilidad más para permitir el ajuste de las empresas, autoriza la anotación en el activo de un rubro nominal, denominado "Gastos de Producción a Amortizar, Contratos Ajustados", constituído en el 1½ % -como máximo- sobre el valor nominal de los contratos ajustados a la reglamentación desde su emisión(1), cuyos titulares hubiesen cubierto el 3 % de derecho de inscripción o ingreso.

La facilidad se autoriza sólo con respecto a los contratos cuya emisión no exceda del 30 de junio de 1945, y los importes respectivos se amortizarán en cinco años a contar de la fecha de suscripción de cada contrato, en parcelas anuales iguales.

c) Ajuste de cargas y fondos de ahorro.

Por lo general, los contratos "antiguos", no ajustados a la reglamentación, prescribían "cargas" de administración y producción por un total de 15 % (ó 20 %) del valor nominal de cada certificado.

Conforme con las condiciones generales de esos contratos, la "carga" debía ser percibida por las empresas a razón de 3 % del valor nominal elprimer año (derecho de inscripción o ingreso) y 1½ % cada año subsiguiente.

En la interpretación de esta cláusula no pecaban las empresas de liberales. Así, procedían a los sucesivos dé-

(1) "que no provengan de conversión", de acuerdo con los términos del Decreto (artículo 5°).

bitos de 1½ % anuales sobre el valor nominal, por el mero transcurso del tiempo, sin tener en cuenta si el adherente había o no pagado las cuotas correspondientes.

De esta manera, bastaba con que un suscriptor dejase de abonar las cuotas mensuales durante un lapso más o menos largo, para que viese ir desapareciendo paulatinamente sus ahorros constituídos, por absorción motivada por los débitos por "gastos de administración" o "retribución de servicios".

Por ejemplo, en el plan más común (denominado plan "corto": cuota de integración 5 %o; cuota de amortización 10 %o), supongamos un adherente que hubiese pagado regularmente 35 cuotas, sobre un contrato de v$n. 10.000.

El total pagado hasta ese momento sería:

$$35 \times 50 = \$\ 1.750,-$$

Los débitos por carga, ascenderían a 6 % sobre los $ 10.000 de valor nominal (3% al primer año y 1½ % al principio del 2° y del 3er. años)[1], o sea:

$$0,06 \times 10.000 = \$\ 600,-$$

El haber del suscriptor sería, entonces:

$$1.750 - 600 = 1.150,- \text{ pesos.}$$

Pero supongamos que el suscriptor dejase de pagar las cuotas mensuales. Al llegar el 37° mes de la iniciación del contrato, la sociedad procedía a cargar 1½ % del valor nominal más, o sea $ 150,-. El ahorro neto se reduciá, así a $ 1.000,-. Si el suscriptor continuaba sin pagar las cuotas durante otro año, en el 49° mes desde la iniciación -

(1) Véase el modelo de contrato en el apéndice.

del contrato, el haber sufría otra detracción de $ 150,-, reduciéndose a $ 850,-, y así sucesivamente hasta la total absorción del ahorro constituído.

No es necesario ahondar mucho para advertir lo abusivo de la interpretación de las condiciones generales de los contratos.

El decreto resolvió la corrección de ese abuso, ordenando que la cláusula se interpretase en el sentido que las nuevas cargas procedían sólo en el caso en que hubiese transcurrido el tiempo necesario y el adherente hubiese pagado las cuotas respectivas.

Así, el débito del primer 1½ % sobre el valor nominal sólo procede "cuando el contrato entra en el segúndo año de vigencia con no menos de 13 cuotas mensuales abonadas (las cuotas del primer año y una a lo menos del segundo año de vigencia). El segundo débito por el porcentaje indicado sólo puede hacerse cuando el contrato entra en el tercer año de vigencia con no menos de 25 cuotas mensuales abonadas"(1); y así sucesivamente.

Para facilitar el cálculo, el Decreto permite la compensación de pagos extraordinarios con las cuotas ordinarias que hubiesen dejado de abonarse.

Por lo común, los contratos prescribían que en el momento de la "adjudicación" se debitaría al cliente el remanente de "gastos de administración" o "retribución de servicios" no cargado aún (diferencia entre el 15 ó 20 % del valor nominal y el total de "cargas" efectuadas).

---

(1) Artículo 6º Decreto 4.853/43.

El Decreto interpretó que ese débito sólo procede "en el momento de la escrituración del préstamo. Nunca antes"(1).

Y agrega:

" Todo lo que se haya liquidado como carga (Retribu-
"ción de servicios) en exceso sobre lo que resulte de
"las normas precedentes, deberá ser restituído al ha-
"ber de las correspondientes cuentas de los suscripto
"res (Fondo de Acumulación, de Préstamos, etc.).".

d) Reserva para Gastos de Explotación.

Según resulta de lo expuesto precedentemente, la generalidad de las sociedades percibían el total de la "retribución de servicios" o "carga" en el período de ahorro. Los importescorrespondientes se acreditaban a cuentas subdivisionarias de "Ganancias y Pérdidas" y se liquidaban totalmente a fin de ejercicio.

Liquidado así el total de las "contribuciones para gastos de administración" en el período de ahorro, nada restaba para cubrir las erogaciones del período de amortización. En consecuencia, esos gastos debían cubrirse con recursos provenientes de otros contratos, lo que es inadmisible en un plan técnicamente fundado.

El Decreto Nº 4.853/43 resolvió el problema obligando a las empresas a la constitución de una "reserva para gastos de explotación" por la porción de "carga" percibida pero no devengada.

Para determinar la porción devengada, el Decreto adoptó el criterio -quizá algo simplista pero claro- de distribuir el total de la"retribución" o "carga" para gastos pro

(1)Ídem, penúltimo apartado.

porcionalmente entre los importes ya percibidos y los perceptibles en lo porvenir en concepto de cuotas de integración y de amortización.

El artículo 7° del Decreto determina en forma precisa el procedimiento aplicable para el cálculo para la reserva para gastos de explotación de cada contrato.

Por otra parte, el Decreto se dió a publicidad en el Boletín Informativo de la Inspección General de Justicia, N° 73, correspondiente al mes de julio de 1943, conjuntamente con algunos"ejemplos aclaratorios"al respecto.

No obstante, como el cálculo individual de la reserva para gastos de explotación de cada contrato habría significado una ardua y sobre todo larga tarea, que venía a sumarse a la ya provocada por los demás ajustes del Decreto, la Inspección General de Justicia indicó a las empresas algunas fórmulas, obtenidas por sus funcionarios aplicando los principios del Decreto, aplicables a las cifras totales de la cartera reajustada de acuerdo con las disposiciones del mismo.

La posibilidad de utilizar fórmulas sobre cifras generales se hallaba autorizada por el Decreto, que en la parte final de su artículo 7° prescribe:

" El cálculo de la "reserva para gastos de explotación"
"podrá hacerse sobre el conjunto de todos los contratos,
"o conjuntos de contratos, siendo admisible se compensen
"los resultados negativos que puedan corresponder a de-
"terminados contratos con los resultados positivos que
"correspondan a otros, al efecto de reducir el importe
"total de la reserva."

Esas fórmulas, que facilitaron grandemente el cálculo, son las siguientes:

I - Reserva para gastos de explotación de contratos vigentes:

$$R' = (T - F - 0{,}03\ V + G) - (T - 0{,}03\ V + G)\ c'$$

o sea:

$$R' = (T - 0{,}03\ V + G).(1 - c') - F$$

II - Reserva para gastos de explotación de contratos adjudicados pendientes de escrituración:

$$R'' = (T - F - 0{,}03\ V) - (T - 0{,}03\ V)\ c''$$

o sea:

$$R'' = (T - 0{,}03\ V).(1 - c'') - F$$

III - Reserva para gastos de explotación de contratos escriturados:

$$R''' = D.c''' + 0{,}03\ S$$

siendo:

T : Total aportado en concepto de cuotas;

F : Fondo de acumulación ajustado de acuerdo con las normas del Decreto;

V : Total de valores nominales

G : Gastos de Producción a Amortizar calculados en la forma establecida por el Decreto;

D : Deudores hipotecarios

S : "Saldos a pagar sobre préstamos hipotecarios" ("Cuotas "de construcción a pagar").

c', c'' y c''' : coeficientes de cargas absorbibles

R', R'' y R''' : Reserva para gastos de explotación.

e) Prima de Compensación.

Los contratos solían establecer, además de la carga de 15 %, una contribución extraordinaria que se debitaba en el momento del préstamo a los favorecidos tempranamente con la adjudicación.

La prima se fijaba por lo general en 5 % de la suma solicitada si el contrato era adjudicado a los dos años, rebajándose en 1 % a medida que el plazo se prolongaba.

Es fácil ver en esta contribución extraordinaria -llamada generalmente en los contratos "prima de compensación"- un concepto análogo al de la "cuota de compensación" establecida por el artículo 9º del Reglamento Especial de 1941.

Así lo entendió el Decreto Nº 4.853/43, que impuso reservar totalmente la "compensación por préstamos otorgados con un corto período de espera" en un rubro de denominación apropiada.

No es necesario decir que con anterioridad al Decreto las empresas liquidaban lisa y llanamente por Ganancias y Pérdidas las sumas percibidas por este concepto, interpretando la "prima de compensación" como un aumento de la "retribución de servicios".

El Decreto Nº 4.853 obligó a la pertinente devolución.

4 - Medidas relativas a las operaciones.

Hallábanse las autoridades ante una situación que remediar: las empresas poseían carteras de contratos de condiciones inequitativas, que habían sido colocados, para colmo, en multitud de casos mediante promesas de imposible cumplimiento.

Dos temperamentos posibles se ofrecían como solución:

a) prohibir para lo porvenir la colocación de nuevos contratos no ajustados a la reglamentación, manteniendo en vigor los ya emitidos, o

b) disponer la conversión obligatoria de los certificados en circulación.

Para adoptar el primer temperamento, era preciso resolver si se constituirían fondos comunes con los nuevos planes o si se formarían fondos separados.

En el primer caso, los nuevos títulos que se colocaran, ajustados a la reglamentación, deberían cargar con las deficiencias de los planes antiguos; en el segundo, los contratos formarían un círculo cerrado, con todos los inconvenientes inherentes, entre los que se destaca la insoportable espera para la concesión del préstamo, derivada de la prolongación paulatina de dicho tiempo de espera(1).

No era, pues, posible, de manera alguna, permitir que continuasen en vigor los contratos antiguos, de condiciones inequitativas. Se imponía, así, el segundo temperamento, vale decir, la conversión total y obligatoria de las carteras de contratos "por nuevos contratos ajustados a las reglamentaciones y aprobados por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, para formar fondos comunes con los contratos a emitir en el porvenir" (artículo 8º Decreto Nº 4.853/43).

Para realizar esa conversión, el Decreto prescribe,

(1) Véase, en el apéndice, la "Nota Explicativa" dada a publicidad por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, conjuntamente con el Decreto Nº 4.853/43.

como requisito indispensable, el que las sociedades se encuentren "en condiciones de hacer lo de acuerdo a las pertinentes prescripciones reglamentarias y disposiciones del presente Decreto", vale decir, que -una vez realizado el ajuste de rubros prescripto por el Decreto- posean el capital mínimo exigido por el Reglamento General del 8 de febrero de 1943(1).

Los artículos 8° a 14° del Decreto N° 4.853/43 reglamentan minuciosamente el procedimiento de las conversiones proyectadas, y prevén las distintas situaciones que podrían presentarse.

A los efectos de la conversión deben distinguirse cuatro casos o situaciones:

a) la de los contratos caducados o rescindidos con anterioridad a la sanción del Decreto;

b) la de los certificados vigentes a la fecha del mismo; sin préstamo adjudicado;

c) la de los contratos adjudicados sin préstamo otorgado aún, y, por último,

d) la de los contratos con préstamo escriturado.

Es obvio que no podía modificarse la situación de los contratos con préstamo escriturado, cuyos derechos y obligaciones hallábanse consolidados en la escritura pública del préstamo hipotecario otorgado. Y así lo dispone el artículo 9° del Decreto.

Con referencia a los contratos caducados o rescindidos, cuyo valor de rescisión estuviere pendiente de -

(1) Artículos 3° inc. a y 34° del Decreto N° 142.277/43.

pago, el artículo11º del Decreto dispone que "serán satisfechos en la oportunidad que corresponda de acuerdo a las condiciones o reglamentación del nuevo plan a practicar, y normas que se fijan más adelante". Es decir que tampoco hay conversión en este caso.

En cuanto a los contratos con préstamo adjudicado pendiente de escrituración, el Decreto hace una distinción, derivada de la forma de actuar de algunas empresas con anterioridad a la sanción de la medida.

Una de las irregularidades comprobadas en las empresas consistía, justamente, en "adjudicaciones de préstamos por montos que exceden en mucho los fondos disponibles, lo cual hace que frecuentemente tengan que recurrir a procedimientos dilatorios cuando el suscriptor solicita la entrega del préstamo al que se le ha reconocido derecho. Se trata pues de "adjudicaciones" que se efectúan como propaganda y para dar la sensación de que se cumple con las promesas hechas al suscriptor al colocar el contrato, respecto a la espera previsible para el otorgamiento del préstamo"(1).

Quiere decir que al sancionarse el Decreto existían "adjudicaciones de préstamos en exceso sobre los fondos disponibles" y adjudicaciones "acordadas en completa conformidad con el artículo 1º del decreto reglamentario del 6 de setiembre de 1941", vale decir, con fondos disponibles.

---

(1) Nota Explicativa del Decreto Nº 4.853/43. Cf. en el apéndice.

Existía, por otra parte, una tercera categoría de contratos adjudicados pendientes. Es sabido que para el uso del préstamo los contratos establecen por lo general un plazo a contar desde la adjudicación. Transcurrido ese plazo sin iniciación de los trámites, las adjudicaciones quedan "suspendidas", "anuladas" o "diferidas" (según la distinta terminología de los contratos), requiriéndose para el uso delpréstamo una nueva adjudicación, que puede solicitarse con una anticipación determinada. Estas prescripciones de los contratos crearon la categoría de los "contratos adjudicados en suspenso o diferidos".

El artículo 13º del Decreto reglamenta lasituación de cada uno de estos grupos de contratos adjudicados:

a) Para los contratos adjudicados con fondos disponibles, prescribe que "serán satisfechos de acuerdo a las prescripciones de los contratos antiguos y sin la cuota de compensación establecida por el artículo 9°" del Decreto Nº 100.038/41, "salvo en cuanto esté prescripta en el contrato".

Es natural que si estas adjudicaciones eran perfectamente normales, el Decreto prescribiese su cumplimiento, pues que existían los fondos necesarios para ello.

b) En cambio, para los contratos adjudicados "en exceso sobre los fondos disponibles", el artículo13º precribe el ofrecimiento de una opción a los suscriptores, entre la devolución del total aportado (incluso cargas de administración, producción, etc.) y el préstamo, "a entregarse conforme los fondos disponibles lo permitan". En el caso

de que el suscriptor opte por el préstamo, queda "a cargo de la sociedad el importe de la cuota de compensación". Obsérvese que cualquiera sea la alternativa elegida por el suscriptor, la sociedad sufre un quebranto, derivado sea de la devolución de "cargas" yaliquidadas por Ganancias y Pérdidas, sea de la constitución de la "cuota de compensación" prescripta por el artículo 9º del Decreto Reglamentario Nº 100.038/41

c) Para las "adjudicaciones en suspenso", "será facultad de cada sociedad optar por una de las soluciones" indicadas para los adjudicados "en exceso".

Quiere decir que de las cuatro categorías de contratos existentes a la fecha del Decreto, sólo una, la de los contratos vigentes sin préstamo adjudicado, fué afectada por la conversión obligatoria dispuesta por el mismo.

El artículo 10º reglamenta las bases de las conversiones, en cuyo ofrecimiento se prescribe la intervención de la Inspección General de Justicia (artículo 8º, segundo apartado).

Pero siendo la conversión obligatoria(1), debió preverse la falta de conformidad de algunos suscriptores. Al respecto prescribe el artículo 12º:

" Al poseedor de un contrato en vigor, sin préstamo "adjudicado, disconforme con la conversión, se le reconocerá derecho a la devolución del haber o ahorro

(1) En el sentido de que no podía subsistir el contrato antiguo.

"neto que en el momento le pertenezca, incrementado
"con la porción que sobre su contrato corresponda en
"concepto de reserva para gastos de explotación, es-
"timado todo ello de acuerdo a las normas sanciona-
"das por este Decreto. La devolución de lo que proce
"da del fondo de reserva para gastos de explotación,
"será efectuada con imputación a ese fondo, en la o-
"portunidad en que corresponda la devolución del ha-
"ber o ahorro neto, según se establece en el artícu-
"lo 14º.".

Quiere decir que al suscriptor disconforme con la conversión se le reconoce derecho no sólo al saldo de ahorro de su contrato, sino también a la porción no devengada de la contribución para gastos de administración pagada. Dice al respecto uno de los considerandos del Decreto:

" Que la reserva para gastos de explotación que técni-
"camente debe constituir cada sociedad con parte de lo
"percibido de los suscriptores en concepto de carga pa
"ra gastos de administración, al efecto de atender gas
"tos administrativos del futuro, debe ser devuelta a
"los correspondientes suscriptores en el caso de liqui
"dación de fondos de acuerdo a las disposiciones del
"presente Decreto, en cuanto terminando el contrato de
"ahorro no sería justo computar gastos calculados para
"el futuro, y en cuanto en el caso, la rescisión o ter
"minación del contrato no puede ser imputada al suscrip
"tor, quien se ve colocado en una situación de perjui-
"cio para sus intereses, por errores o defectos de pla

"nes en cuya elaboración no ha intervenido.".

Hemos visto que el Decreto dispone, en esta parte, la devolución de sumas a los suscriptores. Pero los fondos de las empresas de ahorro no están disponibles sino en mínima escala, ya que para cumplir su objeto deben invertirlos en préstamos hipotecarios de lenta amortización.

Fué preciso, por eso, reglamentar qué fondos iban a destinarse a restituciones y a adjudicaciones pendientes, y qué orden debía seguirse en la satisfacción de esas devoluciones y adjudicaciones.

El artículo 14º del Decreto lo hace en forma detallada.

Como en definitiva afecta a las devoluciones el total de los ingresos por amortizaciones de préstamos otorgados con los planes antiguos, alguna sociedad interpuso recurso de revocación de esta medida; pero su moción fué rechazada.

5 - La liquidación prevista.

El Decreto previó que algunas empresas no deseasen seguir operando en las condiciones exigidas por la reglamentación, o no pudiesen hacerlo por no reunir esas condiciones. En ese caso "deberán proceder a liquidar la cartera de sus contratos", en las condiciones fijadas en los artículos 16º a 19º del Decreto (artículo 15º).

La liquidación se hará con las siguientes bases:

a) Contratos escriturados: no serán afectados. Se amortizarán conforme con las condiciones estipuladas (artículo 16º);

b) Contratos adjudicados reglamentariamente: No serán afectados. "Serán satisfechos de acuerdo a las prescripciones de los planes antiguos, y sin la cuota de compensación establecida por el artículo 9°" del Decreto N° 100.038/41 (artículo 18, primer apartado).

c) Contratos adjudicados "en exceso": Se les devolverá el total aportado, incluso "cargas".

d) Contratos adjudicados "en suspenso": Se incluirán conjuntamente con las demás adjudicaciones, á efectos de determinar su categoría (reglamentarios o "en exceso").((artículo 18°)

e) Contratos en vigor: Se devolverá el ahorro neto más la reserva para gastos de explotación (artículo 17°).

El orden de las restituciones está determinado por el artículo 19° del Decreto.

6 - Sanciones

En caso de falta de cumplimiento de las empresas a las prescripciones del Decreto, dispone éste el retiro de la personería jurídica y, en su caso, la aplicación del último apartado del artículo 60° del Decreto Reglamentario N° 142.277/43, es decir, el pase de las actuaciones al Ministerio Fiscal "a efectos de que deduzca las acciones que legalmente correspondan".

7 - La cuota de compensación.

Al disponerse el cumplimiento de las adjudicaciones pendientes reglamentarias en lascondiciones de los contratos antiguos, y al no afectar la conversión a los con

tratos escriturados, el fondo de "cuota de compensación" quedó automáticamente desequilibrado con referencia a la cartera vigente.

Ese desequilibrio, resultante del hecho de existir préstamos otorgados tempranamente que no contribuyeron a la formación del fondo destinado a compensar esperas superiores al tiempo medio en lo porvenir, se reduciría en lo futuro por acción de las rescisiones de contratos, que habiendo contribuído al otorgamiento de préstamos tempranos, no recibirían préstamo alguno, acortando el plazo de espera de otros contratos y contribuyendo, en definitiva, a mejorar el estado del fondo de compensaciones.

, Para acentuar la tendencia al equilibrio, el Decreto prescribe, en su artículo 22º:

" El déficit que pueda existir en los fondos de cuo
"tas de compensación prescripto por el artículo 9º
"del Decreto del 6 de setiembre de 1941, por los prés
"tamos escriturados con anterioridad a la fecha del
"presente Decreto, o de conformidad con las disposi-
"ciones del primer apartado del artículo 13º de este
"Decreto, se cubrirá con fondos o reservas disponibles
"que posean las sociedades, provenientes de las opera
"ciones de ahorro. La parte que no se pueda cubrir de
"esa manera, se irá cubriendo paulatinamente con el
"20 % de las utilidades sociales.".

Entre las "reservas disponibles provenientes de las operaciones de ahorro" debe entenderse incluída la "reserva" constituída con la "prima de compensación" de conformidad con el artículo 7º del Decreto.

8 - Modificaciones a la reglamentación.

El artículo 2º del Decreto legisla algunas materias ajenas al objeto principal de su sanción. Se trata de modificaciones a la reglamentación del 6 de setiembre de 1941. Son las siguientes:

a) Modificación de tasas. Se reducen las tasas mínimas de los planes con juego de intereses y para el cálculo de la cuota de compensación del artículo 9º del Decreto Nº 100.038/41.

b) Cálculo de la cuota de compensación. Se adopta el procedimiento sugerido por la Inspección General de Justicia en el Exp.Cap.79/942, a que nos hemos referido en el capítulo anterior de este trabajo.

c) Título uniforme. Se adopta el aprobado por resolución del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública del 7 de julio de 1942.

d) Tiempo mínimo de espera. Se deja sin efecto el plazo mínimo de espera que prescribía el artículo 9º del Decreto Nº 100.038, quitando a los productores una de las armas usadas para el engaño a los suscriptores.

CAPITULO OCTAVO

La Resolución del Banco Central de la República Argentina del 27 de marzo de 1947 y sus complementarias.

1 - La Resolución del 27 de marzo de 1947.

Es ésta una Resolución de corta extensión, que sienta las bases sobre las que luego se estructurará el nuevo régimen del ahorro para la vivienda.

Destinada esencialmente a calmar la agitación y el temor de los ahorradores[1], limítase a enunciar escuetamente algunas disposiciones, que posteriores resoluciones completarían o desarrollarían.

2 - Sociedades comprendidas.

Comienza la Resolución por declarar comprendidas en las disposiciones del Decreto N° 14962[2] a las empresas de ahorro para la vivienda que cita[3]. En la enumeración omite incluir a la sociedad "A.P.H.A.M S.A.", agregada más tarde por la resolución del 30 de setiembre de 1947, conjuntamente con la S.A. "I.P.A.S.A.", pese a que el carácter "sui generis" de las operaciones de ésta no permitía clasificarla como empresa de ahorro para la vivienda típica.

Incluye, en cambio, a la "Buenos Aires Buildin Society Ltda.", excluída más tarde expresamente del régimen por la Resolución del 30 de setiembre de 1947.

La Resolución del 27 de marzo incluye asimismo a la

---

(1) Véase supra: Capítulo Cuarto (Título Primero)
(2) Decreto Ley de Bancos del 24 de mayo de 1946, ratificado por Ley nacional N° 12.962.
(3) Véase supra: Capítulo Cuarto.

S.A. "Financiadora del Hogar", que a la sazón había prácti
camente desaparecido, después de transferir su cartera a
la "Sociedad Unión de Créditos para Construcciones en la
Argentina S.U.C.A.- S.A.".

La incorporación se hace en uso de las facultades o-
torgadas al Banco Central de la República Argentina por el
artículo 20° del citado Decreto Ley N° 14962/46, que pres-
cribe:

" En general quedan excluídas del régimen del presente
"Decreto Ley las personas de existencia visible o jurí-
"dica que sin ser bancos reciban de cualquier manera -
"fondos de terceros y los destinen a la concesión de -
"créditos en dinero, sean ellos personales, reales -hi
"potecarios o no- o de otra naturaleza, modalidad o de
"nominación; pero el Banco Central de la República Ar-
"gentina podrá dictar a su respecto, cuando lo estime
"conveniente, normas para su constitución y funciona-
"miento, como también ejercer, en los casos y en la for
"ma que juzgue pertinentes, su fiscalización, control e
"inspección, todo ello sin perjuicio del cumplimiento,
"por parte de esas personas, de las disposiciones lega
"les y reglamentarias, generales o particulares, a que
"se hallen sujetas.

" El Banco Central de la República Argentina podrá de
"clarar comprendidas en el régimen de este Decreto Ley
"a las entidades cuya inclusión se justifique, a su -
"juicio, por la magnitud o naturaleza de sus operacio-
"nes.".

3 - Garantía de los ahorros.

Como consecuencia de la incorporación al régimen bancario, la resolución declara que "la Nación Argentina garantiza los fondos que por todo concepto hayan acreditado las empresas a favor de los ahorristas (sic), saldos que deberán ser determinados de acuerdo con las normas que establecen los decretos 100.038 y 4.853" (apartado b de la resolución del 27 de marzo de 1947).

Esta disposición es aplicación de la del artículo 1° del Decreto Ley 11.554/46 (ratificado por Ley nacional N° 12.962), cuya primera parte dice:

" A partir de la fecha del presente Decreto Ley, la "Nación Argentina garantiza todos los depósitos de terceros hechos en los bancos oficiales, particulares y mix-"tos establecidos en el país, en cuenta corriente, ca-"ja de ahorros, plazo fijo, o bajo otras denominacio-"nes que constituyan contrato de depósito a juicio del "Banco Central de la República, con o sin premio.".

4 - Determinación de los saldos de ahorro.

Para la determinación de los saldos de ahorro, la resolución del 27 de marzo de 1947 hace aplicables, según se ha visto, los Decretos Nos. 100.038/41 y 4.853/43.

5 - Contabilización y transferencia de fondos.

El punto c de la resolución dispone la registración de los fondos a la orden del Banco Central de la República.

Se aplica aquí la disposición de la segunda parte del artículo 1° del Decreto Ley 11.554/46, que establece:

" "En consecuencia de esta garantía, los establecimientos "bancarios, procederán a registrar a nombre del Banco - "Central de la República Argentina, desde esa misma fe- "cha, los referidos depósitos, mediante los pertinentes "asientos de contabilidad, así como los movimientos que "por cancelaciones, retiros, transferencias o nuevos in "gresos se produzcan en las respectivas cuentas.".

Registrados los fondos a la orden del Banco Central de la República -a cuyo efecto se dictó luego un "Régimen de trabajo y contabilidad"(1), que establece normas precisas de registración- se impone, naturalmente, su transferencia a esa institución.

A los fines de esa transferencia, la resolución faculta a las empresas a usar un préstamo del Banco Hipotecario Nacional, concedido con la garantía de la cartera hipotecaria, debiendo las empresas cubrir en efectivo cualquier diferencia con respecto a los fondos de transferencia obligatoria. No obstante, la disposición fué derogada por la Resolución del 30 de setiembre de 1947.

6 - Bases del régimen futuro.

A continuación fija la resolución las siguientes bases del régimen ulterior:

a) Relación entre préstamos y capital y reservas (responsabilidad): Se fija en 15 %. La resolución del 30 de setiembre de 1947 reduce a 10 % dicha proporción (artículo 13°, inciso b, punto 2°).

b) Los plazos máximos de espera y porcientos mínimos de acumulación serán establecidos por el Banco Central de

(1) Consúltese en el apéndice.

la República. Las resoluciones del 31 de mayo y 30 de setiembre de 1947 así lo hacen

c) Transcurrido el plazo de espera, si el préstamo no pudiera ser atendido por la sociedad por insuficiencia financiera, lo sería por el Banco Hipotecario Nacional, previa transferencia del contrato a la Caja Nacional de Ahorro Postal.

d) Las pérdidas que experimente el Banco Hipotecario Nacional por estas operaciones, serán soportados por el Banco Central de la República Argentina. Esta disposición quedó luego derogada por la Resolución del 30 de setiembre de 1947, que estableció que "el Banco Hipotecario Nacional constituirá reservas especiales para cubrir las pérdidas eventuales que estas operaciones le puedan ocasionar" (artículo 6º).

e) Los intereses que se acrediten a los adherentes serán por cuenta del Banco Central, como consecuencia de la transferencia de fondos. En cambio, el Banco no compensará suma alguna en concepto de gastos administrativos, "ya que dicha retribución es abonada por el ahorrista" (punto 1). Luego veremos que la resolución del 30 de setiembre modifica esta disposición.

f) Se instituye un contralor contable designado por el Banco Central para la verificación del estado patrimonial de las empresas y la acreditación de las sumas a que los adherentes tienen derecho, sin perjuicio de las medidas administrativas y/o judiciales a que hubiere lugar(punto k de la resolución del 27 de marzo de 1947).

7 - La transformación y la liquidación previstas.

Para el cumplimiento de lo dispuesto con referencia a la transferencia de fondos y al mantenimiento de la proporción entre los préstamos y la responsabilidad, se fija un plazo de 30 días.

Caso contrario, las empresas podrán proponer al Banco Central un plan de transformación de sus actividades en empresas financieras, que no podrán recoger ahorros del público.

La resolución del 30 de setiembre les acordó 10 días a contar de su fecha para la opción, y 10 días más para presentar el plan de transformación en el caso de no desear o no poder ajustarse a las operaciones dentro del nuevo régimen (artículo 10°).

Si no lo hicieran así, el Banco Central dispondrá la inmediata liquidación de acuerdo con el artículo 15° del Decreto Ley N° 14.962/46 (Ley de Bancos).

8 - Carácter transitorio de las disposiciones.

La resolución termina con el siguiente punto:

" 1) La aplicación de las medidas adoptadas por el Ban-
"co Central de la República Argentina no implica en mane
"ra alguna pronunciarse acerca de la subsistencia de las
"empresas de Crédito recíproco", la que resultará de -
"los estudios que en ese sentido ha emprendido el Banco
"Central, así como de las medidas definitivas que se a-
"plicarán a este sistema de operaciones y empresas que
"lo realizan.".

Debe destacarse que también la Resolución del 30 de se

tiembre de 1947 declara transitorias las medidas relativas a las empresas comprendidas en la Resolución del 27 de marzo.

9 - Resoluciones Complementarias.

Las resoluciones del 31 de mayo y del 30 de setiembre de 1947 complementan o desarrollan los principios o bases fijados en la Resolución del 27 de marzo.

La primera fija las condiciones a que se ajustarán los depósitos de ahorro y los préstamos, estableciendo los plazos de espera y los montos de los préstamos.

En cuanto a la Resolución del 30 de setiembre de 1947, establece las condiciones para las sociedades de "crédito recíproco", sobre otorgamiento de los préstamos.

De acuerdo con estas resoluciones, los ahorradores pueden depositar cuotas o imposiciones mensuales (totalmente de ahorro) desde $ 10 a $ 500, por importes múltiplos de $ 5,- hasta $ 50, y múltiplos de $ 10 desde 60 pesos hasta $ 500. (artículo 3°, Resolución del 31 de mayo de 1947).

Los intereses sobre los ahorros serán a cargo del Banco Central de la República Argentina, el que también compensará los gastos administrativos pertinentes (artículo 13°, inciso a, punto 2° de la Resolución del 30 de setiembre de 1947).

Los préstamos se otorgarán después de abonadas:

a) 12 imposiciones, si la cuota está comprendida entre $ 10 y $ 100;

b) 18 iiposiciones, si la cuota está comprendida entre

$ 110 y $ 200;

c) 24 imposiciones, si la cuota está comprendida entre $ 210 y $ 500 (artículo 5°, Resolución del 31 de mayo de 1947).

El monto del préstamo hipotecario será igual a doscientas veces el importe de una cuota mensual, como máximo (artículo 10°, Resolución del 31 de mayo).

Los préstamos serán otorgados al 5 % de interés anual y 2 % de amortización, "pudiendo estipular que los "deudores paguen el 1 % del interés convenido en forma actualizada y abonando el importe correspondiente parte - "al contado y parte en cuotas mensuales. A este efecto, "fíjanse las siguientes normas:

" El 1 % actualizado, al 2,50 % de interés, equivale "al 12 % del valor nominal del préstamo;

" Las entidades percibirán ese 12 % en la siguiente - "forma:

" El 3 %, 6 % ó 9 %, correlativamente para los planes "de ahorro de 12, 18 ó 24 meses, alescriturar utilizando "parte del ahorro acumulado;

" El 9 %, 6 % ó 3 % restante el deudor tendrá derecho "a pagarlo en 36, 24 ó 12 cuotas mensuales como máximo para los planes de 12, 18 ó 24 meses, respectivamente.

" Los gastos que efectúen las empresas, a cubrir con "el importe del 1 % de interés actualizado, podrán figu- "rar como "activo nominal" que en ningún caso excederá al "importe de las cuotas a cobrar por tal concepto y que se "amortizará a medida que dichas cuotas sean pagadas" (artículo 13°, inciso b, punto 3, Resolución del 30/9/947).

Para permitir el otorgamiento de los préstamos a plazo fijo, establece el artículo 13°, inciso b, punto 5:

" Para la continuidad de sus operaciones las sociedades "podrán vender cartera al Banco Hipotecario Nacional, el "que se reservará el derecho de tomar, previo estudio de "la cartera, los créditos que a su juicio respalden la "operación y reconocerá a las empresas 1/8 del interés "que paguen los deudores transferidos, a medida que los "perciba de los mismos.

" Si enlas hipotecas transferidas, por corresponder a "contratos suscriptos con anterioridad al 8 de mayo de "1947, además del interés se hubiera estipulado el pago "de una carga, el Banco Hipotecario, del importe que - "perciba por tal concepto, reconocerá el 50 % a la so- "ciedad transfirente del crédito, además del 1/8 indi- "cado en el párrafo anterior.

" Las cuotas que el deudor transferido abone en concep "to de pago del 1 % de interés actualizado corresponde- "rán íntegramente a la sociedad transfirente del crédi- "to al Banco Hipotecario Nacional.".

Como consecuencia de esta disposición, el Banco Hipotecario Nacional ejerce el contralor de los libros y papeles en todo lo referente al otorgamiento de los préstamos, pudiendo asimismo revisar planos, proyecto y presupuestos, inspeccionar las construcciones, etc. (artículo 13°, inciso b, punto 6, Resolución del 30 de setiembre de 1947).

CAPITULO NOVENO

La Estadística

1 - La Inspección General de Justicia no ha llevado una estadística racional -como la que lleva para las sociedades de capitalización- para las empresas de ahorro - para la vivienda.

Ello es explicable, porque como las sociedades no se encontraban ajustadas al reglamento, ni cumplían estrictamente las normas impartidas, cada una de ellas adoptaba, en la confección de sus estados contables y de las planillas estadísticas presentadas a la oficina contralora, su propio criterio.

A ello contribuía la inexistencia de un formulario de balances ad-hoc, y de normas de valuación correspondientes.

La disparidad resultante, impedía todo intento de compilación y sumación de los datos aportados.

2 - La dificultad de establecer cifras globales se evidenció cuando la Comisión encargada del estudio del sistema[1] intentó la colección y compilación de datos estadísticos para extraer de ellos las conclusiones generales que le permitiesen dictaminar sobre la materia.

Sólo después de pacientes esfuerzos y de repetidos requerimientos a las empresas se logró la confección de algunos cuadros[2], que si bien significan un meritorio esfuer

(1) Decretos Nos.13.896 y 18.134 de 1944. Véase supra: Título Primero, Capítulo Tercero.
(2) En el apéndice se transcriben los que se juzgaron más interesantes.

zo, no deben -sin embargo- considerarse expresión cabal de la realidad, atento las condiciones en que los datos fueron relevados y las dificultades de interpretación de los elementos remitidos por las sociedades.

PALABRAS FINALES

- PALABRAS FINALES -

En la historia de una actividad en pleno desarrollo, el punto final ineluctable e indiscutible está dado por el momento presente, so pena de no colocarlo nunca.

Por eso, se ha cerrado el trabajo con el estudio de la reciente intervención del Banco Central de la República Argentina.

En las palabras finales, espera siempre el lector una opinión del autor sobre el tema tratado. Y es de rigor darla, aunque en el caso de este trabajo el régimen adoptado por el Banco Central no pasa aún de ser un ensayo demasiado reciente para que no resulte aventurado o prematuro abrir juicio.

No hay duda de que la intervención directa del Estado en las financiaciones es una importante novedad que puede dar resultados halagüeños.

Pero es necesario tener en cuenta que el sistema es practicado por empresas comerciales, y si el Estado ha de financiar las operaciones para permitir la obtención de utilidades a esas empresas, el problema de la conveniencia de la intervención estadual en el suministro de fondos no aparece tan claro.

En otras palabras, si se justifica que los fondos de la colectividad se destinen a obra social tan meritoria como los préstamos para la vivienda familiar, no se justifica tanto que empresas comerciales obtengan utilidades por una labor de casi mera intermediación en

tre el público necesitado de capitales y el Estado suministrador de los mismos.

Por lo demás, apoyado el sistema en bases racionales, no resulta necesaria la intervención del Estado en la financiación -aunque resulte conveniente en el contralor- como lo demuestra la magnífica obra realizada por la actividad privada en esta materia en Gran Bretaña y Estados Unidos de América.

Y si alguien juzgase que nuestro pueblo no está aún preparado para acción semejante, sería preciso recordar las sabias palabras de John Stuart Mill:

" En muchas partes del mundo el pueblo es incapaz de "hacer por sí mismo algo que precise grandes medios y "acción combinada, y nada de eso se hace a menos que "lo haga el Estado. En casos tales, la manera como pue"de el gobierno demostrar mejor la sinceridad con que "intenta el mayor bien de sus súbditos es haciendo las "cosas que la incapacidad del público hace recaer so"bre él, en forma tal que no tienda a aumentar y a per"petuar esa impotencia, sino a corregirla. Un buen go"bierno prestará su ayuda en forma tal que estimule y "eduque los rendimientos de esfuerzo individual que - "pueda encontrar. Tratará con asiduidad de hacer que "desaparezca todo aquello que obstaculiza y desalien"ta el espíritu de empresa privada, y dará todas las "facilidades, como asimismo la dirección y los conse"jos que puedan ser necesarios; sus recursos pecunia"rios los empleará, cuando sea prácticamente posible,

"en ayudar los esfuerzos privados más bien que en sus-
"tituirlos, y pondrá en juego su maquinaria de recom-
"pensas y honores para que surjan esos esfuerzos. La
"ayuda oficial, cuando obedezca al hecho de faltar
"la iniciativa privada, debe darse en forma que cons-
"tituya, en tanto cuanto sea posible, un curso de edu
"cación para el pueblo en el arte de realizar grandes
"objetivos por medio de la energía individual y la co
"operación voluntaria."(1)

No obstante, el tiempo y sólo el tiempo -ese gran juez ineludible- nos dirá si son acertadas las nuevas medidas adoptadas.

F I N.

(1) John Stuart Mill: Principios de Economía Política, Ed. Fondo de Cultura Económica, México, 1943; pág. 962.

A P E N D I C E S

Apéndice "A" : Textos Legales

Apéndice "B" : Proyectos

Apéndice "C" : Estadística

Apéndice "D" : Modelos de contratos.

A P E N D I C E "A"

Textos legales

Contralor de la
Inspección General de Justicia.

ARTICULO 85° DE LA LEY N° 12.778, DE PRESUPUESTO PARA 1942.

" Quedan sometidas al contralor del Poder Ejecutivo por intermedio de la Inspección de Justicia todas las empresas que realicen en la República operaciones de capitalización, de ahorro o reciban del público depósitos de dinero, no comprendidas en las disposiciones de la Ley de Bancos N° 12.156, cualquiera que sea la parte del territorio de la República en que opere y el lugar de su constitución o domicilio, sin que ese contralor signifique excluir la jurisdicción administrativa y legislativa de las provincias",

Santa Fe, julio 22 de 1943

Considerando conveniente hacer efectivo el contralor de la Inspección General de Justicia de la Nación, establecido por el artículo 85° de la ley nacional N°12.778, sobre las compañías de capitalización y ahorro con personería jurídica otorgada o que se concediera en adelante por el Superior Gobierno de la Provincia, que funcionen dentro de la misma;

El Interventor Nacional:

DECRETA:

Artículo 1° - Las sociedades de capitalización y ahorro, existentes en el territorio de esta Provincia deberán ajustarse a los Decretos Reglamentarios que dicte a sus efectos el Poder Ejecutivo de la Nación y estarán sujetas a la directa fiscalización de la Inspección General de Justicia, sin perjuicio del contralor que sobre ellas ejerce la Inspección de Sociedades Jurídicas de esta Provincia.

Art.2° -El Superior Gobierno no otorgará personería jurídica a las sociedades de este tipo que en adelante se formen, si sus estatutos, planes y contratos con que deseen operar no han tenido autorización previa de la Inspección General de Justicia de la Nación.

Art.3° - La Inspección de Sociedades Jurídicas de Santa Fe actuará en estrecha colaboración con la Inspección General de Justicia. A tal efecto se remitirán, recíprocamente, copias de las denuncias recibidas por ambas oficinas, comunicándose asimismo las medidas que se resuelvan tomar sobre cualquiera de estas sociedades.

Art.4° - Comuníquese, publíquese y dése al R.O.

Decreto N° 277

CARREGA
A.E.Schack.

Córdoba, noviembre 13 de 1943.

Vistos: los fundamentos que expone la Inspección de Sociedades Anónimas sobre la oportunidad de dictarse una reglamentación tendiente a coordinar las funciones de la Inspección con las que se hallan a cargo de la Inspección General de Justicia de la Nación, estableciendo normas a que deberán ajustarse las entidades de capitalización, de ahorro o que reciban del público depósito de dinero, no comprendidos en las disposiciones de la Ley de Bancos N° 12.156, consituídas o que se constituyan en la Provinda, y

CONSIDERANDO:

Que el régimen legal creado por la ley nacional N°12778 estableciendo normas de contralor sobre las entidades que realicen las operaciones mencionadas, señala la conveniencia de dictarse una reglamentación tendiente a hacer efectivo el cumplimiento de sus disposiciones dentro del territorio de la Provincia, armonizando las fundiones propias de la Inspección de Sociedades Anónimas, con las que están a cargo de la Inspección General de Justicia de la Nación, conforme a los Decretos nacional N° 14.277 y provincial N° 9.139 "B",

EL COMISIONADO NACIONAL INTERINO

D E C R E T A :

Artículo 1° - Las sociedades de capitalización, de ahorro, o que reciban del público depósitos de dinero no comprendidos eh las disposiciones de la ley de Bancos N° 12.156, constituídas en esta Provincia, deberán ajustarse a los decretos reglamentarios vigentes y los que a sus efectos dicte el Poder Ejecutivo de la Nación, y estarán sujetas a la directa fiscalización de la Inspección General de Justicia de la Na-

ción, sin perjuicio del contralor y fiscalización que corresponde a la Inspección de Sociedades Anónimas de la Provincia.

Art. 2º - Para el otorgamiento de personería jurídica a las sociedades de estos tipos, que en adelante se formen en la Provincia, constituye requisito indispensable la presentación del certificado expedido por la Inspección General de Justicia de la Nación, por el que conste que los estatutos, planes y contratos con que desean operar han sido visados de conformidad por la expresada Repartición.

Art. 3º - Las sociedades de capitalización, de ahorro, o que reciban del público depósitos de dinero no comprendidos en las disposiciones de la ley de Bancos Nº 12.156, que funcionan actualmente en el territorio de la Provincia, con personería jurídica acordada por el Poder Ejecutivo de este Estado y las que han obtenido su personería en otra provincia, que actúan por medio de agentes o representantes, deberán justificar ante la Inspección de Sociedades Anónimas que sus estatutos, planes y contratos para operar se ajustan al artículo 85 de la ley nacional Nº 12.778. En caso de incumplimiento, se prohibirá a dichas sociedades o a los agentes o representantes a operar dentro de la Provincia, con pérdida de la personería jurídica las que la tuvieran acordada por este gobierno.

Art. 4º - En el término de sesenta días, las sociedades comprendidas en este Decreto, deberán acreditar las exigencias expuestas anteriormente ante la Inspección de Sociedades Anónimas. Se aplicarán las sanciones establecidas en el artículo anterior al no darse cumplimiento a las mismas.

Art. 5° - La Inspección de Sociedades Anónimas actuará en estrecha colaboración con la Inspección General de Justicia de la Nación, facilitándose recíppocamente informaciones relacionadas con el funcionamiento legal o estatutario de las entidades, a los efectos de la mayor eficacia del contralor y fiscalización que compete a ambas Inspecciones.

Art. 6° - Comuníquese, publíquese, dése al Registro y archívese.

GONELLA
Mario L. Villa

Decreto Nº 895 - G.

San Luis, 15 de noviembre de 1943.

Visto este expediente Nº 4190-M-1943, en el cual el Ministerio del Interior solicita se adopten en la Provincia medidas similares a las adoptadas por la Intervención Nacional de la Provincia de Santa Fe, en lo que respecta a las sociedades de capitalización y ahorro, en concordancia con lo dispuesto en el art. 85º de la ley nacional Nº 12.778 que establece una actuación armónica y en colaboración entre los organismos de contralor provinciales y nacionales, en cuanto a las referidas empresas, constituídas en jurisdicción nacional y en jurisdicción provincial y teniendo en cuenta lo informado por el señor Director del Departamento del Trabajo,

El Comisionado Nacional de la Provincia

DECRETA:

Artículo 1º - Las sociedades de capitalización y ahorro que se establezcan en el territorio de la provincia, deberán ajustarse a los decretos reglamentarios que dicte a sus efectos el Poder Ejecutivo de la Nación y estarán sujetas a la directa fiscalización de la Inspección General de Justicia de la Nación, sin perjuicio del contralor que sobre ellas ejerza la provincia por intermedio del Ministerio de Gobierno.

Art. 2º - El Poder Ejecutivo de la Provincia no otorgará personería jurídica a las sociedades de capitalización y ahorro que se formen, si sus estatutos, planes y contratos con que deseen operar no han tenido autorización pre-

vía de la Inspección General de Justicia de la Nación.

Art. 3º - Por el Ministerio de Gobierno se comunicará a la Inspección General de Justicia de la Nación todo lo que se resuelva en adelante con respecto a las sociedades de capitalización y ahorro.

Art. 4º - Comuníquese, publíquese, hágase saber a los Ministerios del Interior y de Justicia e Instrucción Pública, dése al Registro Oficial y archívese.

ROJO
Justo E.Rojo.

San Juan, 23 de noviembre de 1943.

Decreto Nº 1805 - H.

Atento:

Lo dispuesto por el art. 85 de la ley nacional Nº 12.778 y siendo conveniente facilitar el contralor de la Inspección General de Justicia de la Nación sobre las compañías de capitalización y ahorro con personería jurídica que otorgue el Gobierno de la Provincia y que actúen dentro de ésta,

El Comisionado Nacional

DECRETA:

Artículo 1º - Las sociedades de capitalización y Ahorro, locales o no que actúen y operen en el territorio de la Provincia, deberán ajustar su régimen y actuación a las disposiciones legales nacionales de la materia y a los decretos reglamentarios dictados o que dictare al efecto el Superior Gobierno de la Nación y se someterán necesariamente a la fiscalización directa de la Inspección General de Justicia, sin perjuicio del contralor que sobre ellas ejerza la Inspección de Sociedades Jurídicas de la Provincia.

Art. 2º - El Gobierno de la Provincia no otorgará personería jurídica a las sociedades de ese carácter que en adelante la soliciten si sus estatutos, planes y contratos no hubiesen sido previamente autorizados por la Inspección General de Justicia de la Nación.

Art. 3º - La Inspección de Sociedades Jurídicas de la Provincia actuará en estrecha colaboración con la Inspección General de Justicia de la Nación. A tal efecto convendrá

con esta última la remisión recíproca de copias de las denuncias que ambas reciban, como asimismo la comunicación de las medidas que adopten con respecto a tales sociedades.

Art. 4º - Póngase en conocimiento del Superior Gobierno de la Nación por conducto del Ministerio del Interior, comuníquese, publíquese y dése al Boletín Oficial.

GODOY
Emilio R. Moyano

Corrientes, 4 de enero de 1944

Decreto Nº 748

CONSIDERANDO:

Que es conveniente hacer efectivo el contralor de la Inspección General de Justicia de la Nación establecido por el art. 85 de la Ley Nacional Nº 12.778, sobre las compañías de capitalización y ahorro con personería jurídica otorgada, o que se concediere más adelante por el Gobierno de la Provincia, que funciona dentro de la misma,

EL INTERVENTOR FEDERAL INTERINO

D E C R E T A :

Artículo 1º - Las sociedades de capitalización y ahorro que existan o que en adelante se constituyan y fumionen en el territorio de esta Provincia, deberán ajustarse a los decretos reglamentarios pertinentes del Poder Ejecutivo de la Nación y estarán sujetas al contralor de la Inspección General de Justicia de la Provincia, con arreglo a dichas disposiciones y sin perjuicio de la intervención de la Inspección General de Justicia de la Nación cuyo dictamen será solicitado en todos los casos.

Art. 2º - El Poder Ejecutivo no otorgará personería jurídica a las sociedades del tipo expresado que en adelante se formen, si sus estatutos, planes y contratos con que deseen operar, no han tenido previamente despacho favorable de la Inspección General de Justicia y no se ha oído, además, a la Inspección General de Justicia de la Nación y el Procurador General de la Provincia.

Art. 3º - La Inspección General de Justicia de Corrientes

actuará en estrecha colaboración con la Inspección General de Justicia de la Nación. A tal efecto se remitirán recíprocamente copias de las denuncias recibidas por ambas reparticiones, comunicándose asimismo, las medidas que se resuelvan tomar sobre cualquiera de estas sociedades.

Art. 4º - Comuníquese, publíquese, dése al Registro Oficial y archívese.

E. SCHULTE
A. Pujol Moreno.

Salta, 24 de abril de 1944

Exp.3702 Letra G.943 y agregado Exp.2340-M-943.

VISTOS: la comunicación del Ministerio del Interior; el art. 85° de la ley 12.778 y lo dispuesto en el art.52° del Decreto nacional N° 142.277 que prevén la fiscalización conjunta de la Inspección General de Justicia de la Nación y de los organismos similares que actúan en las provincias sobre sociedades que reciben dinero del público en operaciones de ahorro o depósito de dinero y cuya personería jurídica haya sido otorgada por el Gobierno Provincial, y

CONSIDERANDO:

Que es de gran importancia establecer la coordinación entre los distintos organismos nacionales y provinciales con vistas a un mayor rendimiento y eficiencia;

Que la medida solicitada no afecta la autonomía provincial ni siquiera la independencia administrativa de la Inspección de Sociedades;

Que dicho contralor se hará en forma conjunta tanto para las empresas de capitalización con personería jurídica provincial, como para las reconocidas por el Gobierno de la Nación;

Por ello, el Interventor Federal de la Provincia de Salta,

DECRETA:

Artículo 1° - La Inspección de Sociedades de la Provincia antes de dictaminar sobre el reconocimiento de la personería jurídica de las sociedades que reciban dinero del pú-

blico en operaciones de ahorro o depósito de dinero no comprendidas en la ley Nº 12.156, solicitará informe de la - Inspección General de Justicia de la Nación.

Art. 2º - Las sociedades de capitalización y ahorro y sus similares que tengan personería jurídica otorgada por este Gobierno deben mandar a la Inspección de Sociedades - dentro de los 30 días de la fecha, copia de todos los balances que hayan confeccionado, planes practicados y modelos de los títulos emitidos y bases técnicas correspondientes.

Art. 3º - La Inspección de Sociedades queda autorizada para concertar con la Inspección General de Justicia de la Nación, las normas a seguirse para ejercer un control coordinado y eficiente de las sociedades de capitalización y ahorro que tengan personalidad jurídica otorgada por este Gobierno o por el Gobinerno de la Nación.

Art. 4º - La Inspección de Sociedades deberá someter al Poder Ejecutivo por el presente Decreto sobre la base del Decreto Nacional 142.277, adoptando sus disposiciones a las características y modalidades de la Provincia.

Art. 5º - Comuníquese, publíquese, insértese en el Registro Oficial y archívese.

JOSE MORALES BUSTAMANTE
Emilio Jofre

Salta, 8 de julio de 1944

Expediente Nº 6624/944

Visto este expediente por el que la Inspección de Sociedades anónimas, Comerciales y Civiles, eleva a consideración un proyecto de decreto reglamentario, relativo a - constitución y funcionamiento de sociedades de capitalización y ahorro; y considerando:

Que el art. 4º del Decreto Nº 25.915 de fecha 24 de abril del año en curso faculta a la Inspección de Sociedades a proyectar la reglamentación respectiva para las sociedades regidas por el citado Decreto, sobre la base del decreto nacional Nº 142.277.

Que la reglamentación propuesta se ajusta a las características y modalidades de la Provincia, con lo cual se logrará hacer más efectivo el contralor de la Inspección General de Justicia de la Nación, establecido por el art. 85º de la ley nacional Nº 12.778, sobre las compañías de capitalización y ahorro.

Por ello, el Interventor Federal de la Provincia de Salta,

DECRETA :

Artículo 1º - Quedan sujetas a la presente reglamentación todas las empresas que reciban dinero del público en razón de ahorro o de depósito de dinero, no comprendidas en la disposición de la ley 12.156, y en especial las que con el títulos de sociedades de capitalización, de ahorro, de economía, de constitución de capitales u otra denominación similar tiendan a favorecer el ahorro mediante la constitución

bajo cualquier forma de capitales determinados a cambio de desembolsos únicos o periódicos con posibilidad o no de - reembolsos anticipados por medios de sorteos.

Art. 2º - Las operaciones a que se refiere el artículo anterior sólo podrán ser efectuadas por entidades especiales y únicamente creadas para ese objeto, bajo la forma de sociedades anónimas, reconocidas por el Poder Ejecutivo de esta Provincia y previa autorización en las condiciones especificadas en el artículo 3º.

Art. 3º - Constituída una sociedad en la forma indicada en el artículo 2º, sólo podrá iniciar sus operaciones una vez que haya sido autorizada por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública de la Nación. Las sociedades extranjeras sólo podrán ser autorizadas cuando se hayan consituído en la forma y con el objeto indicado en el artículo 2º.

Art. 4º - A los efectos de recabar la autorización a que se refiere el artículo anterior, como así también en lo que respecta a: bases técnicas, contratos, administración, transferencia de cartera, disolución y liquidación, contralor de las mismas, etc., las referidas entidades se ajustarán a lo dispuesto por el Decreto Nacional Nº 142.277 del 8 de febrero de 1943.

Art. 5º - La Inspección de Sociedades Anónimas, Comerciales y Civiles, actuará en estrecha colaboración con la Inspección General de Justicia, a cuyos efectos se remitirán recíprocamente copias de las denuncias recibidas por ambas oficinas, comunicándose asimismo las medidas que se resuelvan tomar sobre cualquiera de estas sociedades.

Art. 6º - Comuníquese, publíquese, insértese en el Registro Oficial y archívese.

JOSE MORALES BUSTAMANTE
Emilio Jofre.

La Plata, 3 de mayo de 1944

CONSIDERANDO:

Que debe reglamentarse la participación de la Provincia en el régimen de contralor concurrente que arbitra el art. 85º de la ley 12.778 para las compañías de capitalización y ahorro;

Que es conveniente que esa fiscalización se efectúe de manera conjunta por los funcionarios técnicos de la Nadón y de la Provincia y que en cuanto concierne a esta última, esas funciones han sido delegadas reglamentariamente a la Superintendencia de Personas Jurídicas;

Que la colaboración que así se establezca permitirá aplicar las disposiciones nacionales y provinciales sobre la materia, de la manera más armoniosa y pondrá simultáneamente a las autoridades competentes de ambas jurisdicciones en posesión de los elementos de juicio que deben tener en cuenta para desempeñar su tarea fiscalizadora;

Por tanto,

EL INTERVENTOR FEDERAL

DECRETA:

Artículo 1º - Las sociedades de capitalización y ahorro existentes o que se autoricen en el territorio de la Provincia, deberán ajustar su estructura a los reglamentos que sobre su funcionamiento dicten las autoridades que el art.85º de la ley 12.778 declara competentes.

Art. 2º - La fiscalización conjunta se hará efectiva en cuanto corresponda a la Provincia, por la Superintendencia de Personas Jurídicas.

Art. 3º - Esa misma Repartición colaborará con la Inspección General de Justicia de la Nación en el envío recíproco de informaciones, que requerirá en especial, en los casos de pedido de personería que en adelante se formulen por compañías que se propongan operar en la Provincia en el ramo de capitalización, como también sobre la idoneidad moral de sus gestores, componentes de sus directorios y agentes de producción.

Art. 4º - Comuníquese a quienes corresponda, dése al Registro Nacional y Boletín Oficial y archívese.

JULIO OSCAR OJEA
Hugo Alsina.

Buenos Aires, 8 de febrero de 1943

VISTO:

El proyecto de reforma del Reglamento de Sociedades de Capitalización, actualmente vigente, que somete al Poder Ejecutivo la Inspección General de Justicia; atento a que el artículo 85 de la ley N° 12.778 establece el contralor del Poder Ejecutivo Nacional sobre todas las empresas que realicen operaciones de capitalización o de ahorro no comprendidas en la Ley de Bancos, en cuya virtud es necesario adaptar las disposiciones del citado Reglamento a la situación de las compañías que operan en el interior de la República; en mérito a que, como lo expresa la mencionada Repartición, por razones de ordenación es conveniente comprender en un solo cuerpo las diversas disposiciones dictadas con posterioridad a la aprobación de ese Reglamento, y teniendo en cuenta, además, que las sociedades interesadas han sido debidamente informadas de las nuevas normas propuestas por intermedio de los delegados que en su representación integran el Comité Consultivo, organismo que expresó oportunamente su conformidad para la preparación del anteproyecto sobre las bases sugeridas por la Inspección General de Justicia,

EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA

D E C R E T A :

Artículo 1° - Quedan sujetas a la presente reglamentación todas las empresas que reciban dinero del público en razón de operaciones de ahorro o depósito de dinero no comprendidas en las disposiciones de la ley N° 12.156, y, en

especial las que con el título de sociedades de capitalización, de ahorro, de economía, de constitución de capitales u otra denominación similar, tiendan a favorecer el ahorro mediante la constitución , bajo cualquier forma, de capitales determinados, a cambio de desembolsos únicos o periódicos, con posibilidad o no de reembolsos anticipados por medio de sorteos.

Art. 2° - Las operaciones a que se refiere el artículo 1° sólo podrán ser efectuadas por entidades especial y únicamente creadas para ese objeto, bajo la forma de sociedades anónimas, reconocidas como tales por el Poder Ejecutivo Nacional o por los Provinciales, y previa autorización en las condiciones ~~fijas~~ indicadas en el artículo 3°.

Art. 3° - Constituída una sociedad en la forma indicada en el artículo 2°, sólo podrá iniciar sus operaciones una vez que haya sido autorizada por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública de la Nación, a cuyo efecto presentará, para su aprobación, los siguientes documentos y elementos autenticados por el Presidente de la sociedad:

a) Demostración de que posee un capital social inicial, disponible, proveniente de integraciones sobre sus acciones no inferior a $ 100.000 moneda nacional, quedando facultado el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública para elevar el expresado mínimo de $ 100.000 hasta no mas de $ 300.000 cuando lo considere necesario y con carácter general para todas las empresas;

b) Los planes y contratos con los que la sociedad desee operar, modelos completos de los mismos, bases técnicas, ta

rifas, fórmulas para el cálculo de las cuotas o cotizaciones puras, de las cotizaciones de tarifa, de las reservas matemáticas y de los valores de rescate u otros que se reconozcan, las tablas de las cuotas puras y de tarifa, la de los valores de rescate u otros, y, en su caso, las bases o reglamentos de la participación de los suscriptores en los beneficios de la sociedad, de la participación en los sorteos de amortización y demás elementos técnicos necesarios.

La autorización sólo podrá ser negada o, posteriormente, cancelada, por falta de ajustamiento o de cumplimiento a las disposiciones de la presente Reglamentación. La autorización se acreditará mediante testimonio de la respectiva resolución o comunicación oficial de la misma.

Art. 4º - A requerimiento de los respectivos Gobiernos Provinciales, la Inspección General de Justicia de la Nación informará con respecto a las solicitaciones de personería jurídica que se formulen en jurisdicción de aquéllos por entidades que se propongan realizar las operaciones objeto de la presente reglamentación. La intervención de la Inspección General de Justicia se limitará a expresar las observaciones o modificaciones que resulten necesarias para facilitar el otorgamiento de la autorización a que se refiere el artículo 3º.

Art. 5º - Las sociedades extranjeras sólo podrán ser autorizadas cuando se hayan constituído en la forma y con el objeto indicado en el artículo 2º.

Al pedir la autorización dichas sociedades presentarán

los siguientes documentos:

a) Copia del acta de constitución y estatutos en su idioma original y demás comprobantes de que pueden funcionar en el país de origen; poder general otorgado a un representante en la República, con facultades suficientes para representarla en toda cuestión judicial o administrativa, con terceros, con los suscriptores de títulos o con el Gobierno; último Balance General. Estos documentos deberán estar autenticados y legalizados, con sus correspondientes traducciones hechas por traductor matriculado;

b) los elementos técnicos requeridos en el artículo 3°;

c) certificación de haber depositado en el Banco Central de la República Argentina, a la orden conjunta de las autoridades de la sociedad y del Ministro de Justicia e Instrucción Pública, fondos públicos nacionales que, al valor de cotización en el momento deldepósito sean equivalentes al capital mínimo requerido en el artículo 3°. Dicho depósito, constituído para garantizar a los suscriptores o tenedores de títulos, deberá mantenerse mientras existan compromisos pendientes en el país.

Art. 6° - No se podrá actuar como agente, corredor, representante o cobrador, ni efectuar en la República las operaciones a que se refiere el artículo 1° por cuenta de empresas no autorizadas de acuerdo a las disposiciones de la presente Reglamentación.

BASES TECNICAS.

Art. 7° - El cálculo de las cuotas, de las reservas matemáticas y de los valores de rescisión, deberá ser hecho en -

forma científica y demostrando la posibilidad de la sociedad de cumplir todos sus compromisos. Para la determinación de la cuota pura y reservas matemáticas no podrá emplearse una tasa de interés inferior a la de 2 % ni superior a la de 3 3/4 % anual.

Art. 8º - La cuota a percibir por la sociedad deberá contener, además de la cuota pura, las cargas que sean necesarias, a juicio de la Inspección General de Justicia, para que la sociedad pueda desenvolver prudentemente sus actividades. A tal efecto, se establecerá una carga destinada a cubrir los gastos de gestión de la sociedad durante todo el tiempo de duración del contrato y, en su caso, se establecerán cargas destinadas a cubrir los gastos de cobranza y a la amortización de gastos de producción.

El conjunto de las cargas antes mencionadas no podrá exceder del 18 % de la cuota comercial. Este porcentaje podrá ser elevado excepcionalmente hasta el 20 %, como máximo, cuando a juicio de la Inspección General de Justicia, ello fuere absolutamente necesario para el normal desenvolvimiento de una sociedad que se proponga operar preferentemente en el interior del país y demuestre en forma fehaciente el mayor gasto que ello le ocasione.

Art. 9º - Para la fijación de la carga destinada a la amortización de los gastos de producción, éstos no podrán ser estimados en más de lo que resulte de lo siguiente:

Contratos de cuota única o de cuotas pagaderas en un período inferior a 5 años, 5 % de la cuota única, o de la suma total a abonar por el suscriptor en concepto de cuo-

tas o cotizaciones.

En contratos de cuotas pagaderas durante cinco años o más regirá la escala siguiente

Período de pago de las cuotas o cotizaciones								Importe de los gastos de producción. Fracción de la cuota anual.
5 años	o	superior	a	5	e	inferior	a 10	2/12 de 1 cuota anual
10 "	"	"	"	10	"	"	" 15	3/12 " " " "
15 "	"	"	"	15	"	"	" 20	4/12 " " " "
20 "	"	"	"	20	"	"	" 25	5/12 " " " "
25 años	"	"	"	25				5,50/12 " " " "

DE LOS CONTRATOS.

Art. 10° - Los contratos deberán ser de condiciones equitativas y redactados en forma clara, en idioma nacional. No podrán ser emitidos sin previa aprobación del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, el que propenderá al establecimiento de condiciones generales uniformes para cada tipo de contrato.

En los títulos que se emitan, en su primera plana deberá consignarse en forma destacada:

a) Nombre de la sociedad emisora y lugar de asiento de su sede social, fecha de su reconocimiento como persona jurídica y gobierno que se la acordó, o fecha de autorización para operar en la República si se trata de sociedad extranjera;

b) condiciones básicas del contrato en forma sintética y clara;

c) monto de las cuotas a abonar por el suscriptor y fechas y período de pago de las mismas.

Art. 11° - No podrá hacerse ninguna modificación o alteración posterior en los contratos sin que haya sido aprobada previamente por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pú

blica; y ni individual ni colectivamente podrá celebrarse convenio alguno con los suscriptores que signifique modificaciones o alteraciones de las condiciones aprobadas.

Art. 12º - El plazo de los contratos no podrá ser superior a 30 años, y el capital a abonar por la empresa al vencimiento debe ser superior al importe percibido en concepto de cotizaciones.

Después de dos años de terminado el período de pago de las cotizaciones, habiendo trascurrido no menos de cinco años desde la fecha de contratación, y a más tardar a los 20 años de vigencia del contrato, el valor de rescisión no podrá ser inferior al importe total abonado hasta ese momento por el suscriptor en concepto de cotizaciones.

Art. 13º - El título que se entregue al suscriptor podrá ser nominativo o al portador, pero siempre deberá reconocerse la facultad de transferirlo, previo registro por la empresa cuando ésta lo exija, sin más gastos ni derechos que los fiscales correspondientes.

Art. 14º - En el título deberán establecerse con claridad y precisión los derechos y obligaciones del suscriptor y de la empresa, la forma y época de realización de los sorteos, la probabilidad favorable en cada uno de ellos en los casos de sorteos garantizados, el modo de información a los que resulten beneficiados por los mismos, la del establecimiento de la participación del suscriptor en los beneficios de la empresa para el caso de que la hubiera, la forma y plazo en que se produce la caducidad del título y en que podrá ser rehabilitado, y la época a partir de la cual se reconocen

valores de rescate, de préstamos u otros y el monto neto de los mismos, no siendo procedente ninguna deducción - salvo la que pueda corresponder por concepto de imposiciones fiscales y, en el caso de los préstamos previstos por el artículo 18, un año a lo sumo de intereses adelantados. Deberá consignarse, además, la fecha de aprobación por parte del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública de la Nación.

En los títulos se establecerá como plazo de prescripción de los derechos del suscriptor, el de tres años para los títulos al portador y el de diez años para los nominativos.

Art. 15° - Para los casos de caducidad por falta de pago de las cotizaciones, no habiendo mediado rescate del título o transformación del mismo, deberá reconocerse derecho a la rehabilitación, en condiciones equitativas, siempre que sea solicitada dentro de los seis meses de producida la caducidad.

Art. 16° - Las cuotas a abonarse por el suscriptor serán únicas o periódicas. En este último caso no podrán ser de monto creciente con el transcurso del tiempo. En el caso de cotizaciones periódicas, satisfecha la primera, para el pago de las siguientes deberá acordarse un plazo no inferior a 15 días, si las cuotas son mensuales, o a un mes, si las cuotas corresponden a períodos mayores. Durante ese término el contrato quedará plenamente vigente, y acordará derecho a participar en los sorteos que se realicen.

Art. 17° - A todo suscriptor que haya mantenido vigente el contrato suscripto por un término no inferior a 2 años,

habiendo abonado las cuotas correspondientes, deberá reconocérsele la facultad de rescindirlo en efectivo en cualquier momento de la vigencia del contrato. Los valores de rescisión, que deberán ajustarse a las normas del artículo 12, no podrán ser superiores al monto de la reserva matemática neta, aparte de la fracción que en otros fondos pueda corresponder al suscriptor, ni menores de la reserva matemática neta que resulte al vencimiento de cada anualidad cumplida y abonada, estimando los gastos de producción con un aumento de 40 %, como máximo, sobre los límites fijados en el artículo 9º.

Además del derecho al rescate podrá reconocerse a los suscriptores otros beneficios, de importe determinado en base al valor de rescate, calculado en la forma precedentemente indicada, con las deducciones o recargos estrictamente necesarios para atender los gastos de administración.

Art. 18º - Podrá reconocerse a los suscriptores el derecho a un préstamo con la garantía del mismo contrato por un valor no superior al 90 % de los valores de rescate y mediante un interés a tasa que no podrá ser inferior en un 2 % anual sobre la adoptada para el cálculo de los planes, ni superior a la que, dentro del mínimo indicado, pueda considerarse como normal o corriente en plaza. La Inspección General de Justicia determinará ese máximo y lo modificará cuando lo estime necesario teniendo en cuenta las fluctuaciones que puedan producirse.

Art. 19º - A los efectos de crear, estimular y mantener el hábito del ahorro, las empresas podrán establecer en sus -

contratos la realización de sorteos que tengan esas finalidades y sobre los cuales regirán las siguientes normas limitativas:

a) Los suscriptores no podrán participar en más de un sorteo por mes;

b) no podrán establecerse, de ninguna manera que fuere, formas o modalidades de sorteos que admitan la posibilidad de que por medio de ellos pueda un suscriptor percibir, en una sola vez o en varias, una suma superior a la que percibiría por vencimiento natural del contrato. A tal efecto, cuando un suscriptor llegare a percibir por vía de sorteos el importe del capital contratado, deberá quedar cancelado el contrato;

c) en los títulos deberá consignarse expresamente si los sorteos son garantizados o condicionales, entendiéndose por sorteos garantizados los que realicen las sociedades contando para atender a los mismos con recursos determinados, de monto preestablecido, estando, por lo tanto, en condiciones de fijar en los contratos la época o frecuencia de los sorteos, la probabilidad favorable a los suscriptores y las sumas a abonarse.

En los sorteos garantizados no podrá decrecer con el transcurso del tiempo y la mayor antigüedad del contrato, ni la probabilidad favorable de aquéllos, ni el monto reembolsable, ni la frecuencia de los sorteos;

d) en los casos de sorteos condicionales, que son los que no reúnen las condiciones indicadas en el inciso c, por no ser atendidos con recursos de monto preestablecido, deberá indicarse en los títulos esa circunstancia y, ad más, los

fondos con que serán atendidos por la empresa y las bases y formas de realización de los mismos;

e) además de las limitaciones que preceden, la Inspección General de Justicia deberá analizar, en cada caso, las características y modalidades de los sorteos para los que se pidan autorización, cuidando especialmente que ellos no tengan otra finalidad, teórica y práctica, que la de crear, estimular y mantener el hábito del ahorro.

Art. 20° - Los sorteos deberán ser realizados por las sociedades por medios propios o utilizando los que practica la Lotería de Beneficencia Nacional. La Inspección General de Justicia cuidará que los sorteos ofrezcan garantías de seriedad, imparcialidad y seguridad, y que armonicen con la característica del contrato, a cuyo efecto queda facultada para establecer normas reglamentarias. Deberán efectuarse públicamente, sin restricción alguna para la asistencia del público y ante Escribano Público, el que, en cada caso, labrará un acta o escritura de la que deberá enviarse testimonio a la Inspección General de Justicia dentro de los tres días de celebrado el acto.

Art. 21° - Dentro de los diez días siguientes a la realización de los sorteos, las sociedades deberán publicar en el Boletín Oficial de la Nación o de la respectiva provincia, en su caso, una copia del acta de los mismos, completada con la inserción de los siguientes datos: fecha de emisión de cada título favorecido, su valor, nombre y apellido del derecho-habiente, su domicilio (ciudad o lugar, calle y número). Dentro del mismo término remitirán copia del acta y demás datos mencionados a la Inspección General de Justicia. Además, los resultados de los sorteos

deberán publicarse en un diario, por lo menos, elegidos entre los de mayor circulación en la localidad en que se encuentre la sede social de la empresa, debiéndose consignar en esa información los números o símbolos que individualicen los títulos favorecidos y su valor. En las publicaciones sólo deberán mencionarse los títulos en condiciones de ser reembolsados real y efectivamente de acuerdo con las condiciones y bases aprobadas. Las publicaciones deberán hacerse aunque no hubiere que reembolsar ningún título, enunciándose, en ese caso, esa circunstancia.

DE LA ADMINISTRACION.

Art. 22° - Dentro de los 30 días siguientes a la terminación de cada mes, las sociedades deberán presentar a la Inspección General de Justicia:

a) Balance de sumas y saldos de toda su contabilidad;

b) un informe de los ingresos y egresos habidos en el curso del mes, expresando los montos y conceptos de los mismos;

c) un detalle de las inversiones hechas en el curso del mes.

Art. 23° - Dentro de los 30 días siguientes a la terminación de cada trimestre del año calendario, deberá presentarse:

a) Un detalle de los títulos de cada plan que han sido colocados, rehabilitados, favorecidos por sorteo, rescindidos y rescatados en el trimestre, de acuerdo con lo establecido o lo que se establezca en las Resoluciones respectivas de la Inspección General de Justicia;

b) un detalle del estado de la cartera clasificada por planes, valores y fechas de vigencia o vigor.

Art. 24° - Dentro de los 30 días siguientes a la terminación de cada trimestre del ejercicio económico, se presentará un balance y cuenta explotación ajustados a la fórmula establecida o que se establezca por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública.

Art. 25° - Anualmente y con una anticipación no menor de 20 días a la fecha de la Asamblea General Ordinaria que deba considerarlos, deberán presentarse:

a) La Memoria del Directorio demostrativa de la marcha de la empresa y su situación económica y financiera;

b) un Balance General del Activo y Pasivo, con su correspondiente cuenta de Ganancias y Pérdidas, ajustados a las fórmulas establecidas o que se establezcan por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública;

c) el informe del Síndico;

d) un detalle de su cartera de contratos en vigor, clasificada por planes, valores y fechas de vigencia o vigor, y el cálculo de las reservas matemáticas de la misma a la época del Balance;

e) en el caso de que existieren, un detalle y cálculo de los fondos de acumulación de beneficios, o cualquier otro crédito o derecho reconocido a los suscriptores.

Los balances trimestrales y los generales y cuentas de ganancias y pérdidas deberán publicarse, por lo menos por una vez en el Boletín Oficial de la Nación o de la Provincia respectiva, previa visación de la Inspección General de Justicia, y aprobación de la Asamblea de Accionistas en

lo que respecta a los balances generales y cuentas de ganancias y pérdidas.

Las sociedades extranjeras presentarán, dentro de los 90 días de la terminación del ejercicio económico, cuya duración máxima será de un año, los documentos e informes exigidos en el presente artículo referente a las operaciones realizadas en la República, y, además, dentro de los 60 días de la fecha de realización de la Asamblea respectiva de Accionistas, las Memorias y documentos publicados de acuerdo a las leyes de sus respectivos países.

Art. 26° - Para el establecimiento de los balances generales se calcularán reservas matemáticas (reservas matemáticas netas), cuyo monto será igual a la diferencia entre el valor actual de los compromisos de la sociedad y el de los comromisos de sus suscriptores, computando como tales las cuotas netas con las cargas destinadas a cubrir los gastos de producción, estimados éstos dentro de los límites fijados por el artículo 9°. Los cálculos se harán de acuerdo con las fórmulas y tablas presentadas en conformidad con los artículos 3° y 5°.

Art. 27° - La reserva matemática de ningún contrato en particular podrá ser negativa, y en ningún caso se incluirá en el Activo rubro alguno por reservas negativas o gastos de producción a amortizar.

Art. 28° -Del conjunto formado por el monto de las reservas matemáticas netas determinadas en la forma establecida en los artículos 26° y 27°, por la reserva legal, por los fondos de acumulación de beneficios, y por cualesquiera otras

sumas que, de acuerdo con las disposiciones de los contratos emitidos por la sociedad, constituyan un crédito o derecho del suscriptor contra la misma, no podrá efectuarse deducción alguna por ningún concepto, y él deberá estar en todo momento íntegramente representado por un activo real invertido en la República en la siguiente forma:

I - Sin limitación, en préstamos a los suscriptores de la sociedad en las condiciones y dentro de los límites fijados en el artículo 18;

II - Con carácter obligatorio:

De acuerdo con lo exigido por la Ley Nº 11.582, en títulos o fondos públicos de la Nación, el 40 %, como mínimo, de la diferencia existente entre el conjunto especificado al comienzo del presente artículo y el de los préstamos acordados a los suscriptores de la sociedad de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18º;

III - Con carácter opcional:

a) Sin limitación, en efectivo depositado en Bancos establecidos en la República regidos por la Ley Nº12.156;

b) sin limitación, en fondos públicos y valores de o garantizados por la Nación o Provincias;

c) hasta el 40 %, como máximo, en inmuebles situados en la República, no pudiendo invertirse más de la mitad de ese porcentaje en un solo inmueble. No podrán adquirirse inmuebles en condominio salvo cuando la adquisición sea expresa y previamente autorizada por la Inspección General de Justicia en virtud de ser absolutamente necesaria o manifiestamente conveniente;

d) hasta el 40 %, como máximo, en préstamos hipotecarios en primer grado sobre inmuebles situados en la República, siempre que el préstamo no exceda del 50 % del valor real del inmueble, o del 80 % de ese valor, cuando se trate de hipotecas concedidas para la adquisición o construcción de casas destinadas exclusivamente a vivienda familiar y el monto del préstamo no sea superior a $ 25.000 moneda nacional;

e) hasta el 25 %, como máximo, en obligaciones (debentures), con garantía especial o flotante sobre bienes existentes en la República, o en préstamos garantizados con - las debentures siempre que el préstamo no exceda del 60 % del valor de cotización de los mismos. Estas inversiones antes de ser realizadas deberán someterse a la Inspección General de Justicia con todos los elementos ilustrativos de las mismas;

f) hasta el 20 %, como máximo, en fondos públicos de o garantizados por Municipalidades de la República cuya - población sea de 100.000 habitantes como mínimo;

g) hasta el 20 %, como máximo, en Títulos públicos de Estados extranjeros que establezcan reciprocidad para los títulos argentinos, que se coticen en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, y se hallen incluídos en la lista que se establecerá previa consulta al Ministerio de Hacienda;

h) hasta el 20 %, como máximo, en préstamos garantizados con títulos o fondos públicos de los indicados en los puntos b y f y siempre que el préstamo no exceda del 80 % del valor de cotización.

Art. 29° - Las sociedades extranjeras que operen en el país deberán radicar en el mismo los fondos a que se refiere el artículo 28°. Con esos fondos no podrán atender compromisos del exterior, ni retirarlos de la República por motivo alguno.

Art. 30 °- Además de las reservas exigidas por el Código de Comercio, deberá destinarse obligatoriamente a la constitución de un fondo de previsión una parte de las utilidades que no podrá ser inferior al 10% de las mismas.

Cuando el fondo de previsión sea igual al 10 % del monto de las reservas matemáticas netas, fondos de acumulación de beneficios, y cualesquiera otras sumas que constituyan créditos o derechos de los suscriptores contra la sociedad, ésta quedará exenta de la obligación de destinar a la constitución del fondo de previsión el porcentaje establecido en el párrafo precedente; pero deberá hacerlo nuevamente, en cualquier momento en que el importe del mismo no alcance al 10 % antes indicado.

El fondo de previsión deberá invertirse, optativamente y sin limitación, en cualquiera o cualesquiera de los rubros indicados en el punto III del artículo 28°; y de dicho fondo no podrá disponerse en ningún caso, ni con ningún objeto, salvo en la parte que pudiere exceder al 10 % exigido en el presente artículo.

Art. 31° - Sobre los bienes que constituyan las inversiones exigidas por los artículos 28, 29 y 30, no podrá pesar gravamen o derecho real alguno. Sin embargo, en casos excepcionales el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública,

podrá autorizar la constitución de gravámenes sobre dichos bienes, si ello fuere reputado inevitable y al solo efecto de atender compromisos con los suscriptores de títulos.

Art. 32° - El capital social, las reservas libres o facultativas no comprendidas en las disposiciones de los artículos 28, 29 y 30, y demás fondos disponibles, deberán invertirse en la misma forma que el fondo de previsión (artículo 30), pudiendo, además, destinarse:

a) A la adquisición o suscripción de acciones de sociedades anónimas autorizadas por el Gobierno Nacional o Gobiernos Provinciales, o extranjeras comprendidas en las disposiciones de la ley N° 3528, con la limitación de que de una determinada sociedad no se podrán poseer acciones por un monto superior al 30 % del total del capital suscripto de la misma. El monto total de las acciones que se suscriban no podrá ser en ningún caso, superior al monto del capital integrado de la sociedad suscriptora; y en el caso de que las acciones suscriptas no fueran integradas en su totalidad, la parte pendiente de integración deberá estar representada por bienes de fácil realización, que oportunamente se puedan aplicar a la integración.

b) a mobiliario y demás inversiones o aplicaciones indispensables para el desenvolvimiento de los negocios sociales.

Art. 33° - Las sociedades constituídas en la República que operen en el exterior, podrán efectuar en el extranjero los depósitos de garantía que los gobiernos correspondientes exijan, y radicar en un determinado país las re-

servas matemáticas correspondientes a los contratos efectuados en ese país. -Para ello no podrán afectar el capital mínimo fijado en el artículo 3°, ni el fondo de previsión prescripto en el artículo 30, ni las reservas matemáticas correspondientes a las operaciones efectuadas en la República.

La inversión de fondos en el exterior, cuando no haya sido imperativamente determinada por el gobierno correspondiente, deberá ser hecha en completa conformidad con las disposiciones de los artículo 28 a 32. Debiendo la sociedad cumplir con disposiciones sobre la materia, procurará ajustar en lo posible sus inversiones en el exterior a los preceptos citados.

Art. 34° - Las sociedades deberán poseer permanentemente el capital líquido y disponible fijado en el artículo 3°. En el caso de que los balances arrojen un saldo de pérdidas o denuncien la existencia de bienes de activo nominal o de dudosa posibilidad de realización, el capital se establecerá de la siguiente manera: del total representado por el capital accionario integrado, más las reservas acumuladas de utilidades líquidas y realizadas, excepción hecha del fondo de previsión a que se refiere el artículo 30, se deducirán las pérdidas y el importe con que figuren los bienes de activo nominal o de dudosa posibilidad de realización.

Art. 35° - Cuando por razones accidentales una empresa llegue a poseer bienes en desacuerdo con las normas de los artículos 28 a 32, deberá realizarlos o transferirlos, según corresponda, en el plazo de 3 meses a contar del momento en que los administradores o la Inspección General de Justicia

hayan comprobado esa situación. Si esa realización o transferencia, en las condiciones indicadas, fuera imposible o notoriamente inconveniente, deberá la sociedad hacer una presentación al Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, por intermedio de la Inspección General de Justicia, a los efectos de que aquél adopte resolución que contemple las circunstancias especiales que existan.

La Inspección General de Justicia podrá observar las inversiones que repute notoriamente inconvenientes o peligrosas. En esos casos podrá exigir la realización de los bienes observados, o la adopción de otras medidas precaucionales.

Art. 36° - Las sociedades de capitalización no podrán emitir debentures.

TRASNFERENCIAS DE CARTERAS.

Art. 37° - Las sociedades de capitalización podrán transferir total o parcialmente sus negocios, mediante cesión de la cartera de títulos, conjuntamente con la correspondiente reserva matemática neta, a otra sociedad autorizada de conformidad a la presente reglamentación. Se podrá reconocer a la cedente un valor de cartera, sin que tal valor pueda computarse en los balances de la cesionaria como valor activo.

Art. 38° - No podrá efectuarse una transferencia de cartera de títulos de capitalización, sin previa autorización del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública. El Ministerio de Justicia e Instrucción Pública sólo acordará la autorización si la sociedad cesionaria se encontrare en con

diciones de aceptarla, de acuerdo a su funcionamiento y a su situación económica.

Art. 39° - Resuelta una transferencia de cartera, deberá efectuarse, con intervención de la Inspección General de Justicia, una publicación en el Boletín Oficial de la Nación o de la respectiva provincia en su caso, durante 10 días, para notificar a los tenedores de títulos. En esa publicación deberán suministrarse algunas indicaciones sucintas y se ofrecerá a los suscriptores que lo soliciten, copia del último Balance General y cuenta de Ganancias y Pérdidas de la sociedad cesionaria y de la cedente. En la publicación debe indicarse: nombre y domicilio de las sociedades cedente y desionaria, cómo y dónde debe formularse una manifestación de disconformidad, plazo para esa manifestación y lo dispuesto por el artículo 42 para el caso de falta de contestación. Además de las publicaciones en el Boletín Oficial, y en forma simultánea, a todo suscriptor cuyo domicilio sea conocido, deberá enviarse circular con los datos referidos.

Art. 40° - Los suscriptores disconformes deberán hacer una presentación a la Inspección General de Justicia y a las autoridades sociales, en la que manifiesten su disconformidad, en el término de 30 días a contar de la última publicación en el Boletín Oficial. Esa manifestación deberá ser hecha por nota firmada, en la que se incluyan datos suficientes para distinguir o caracterizar el título poseído. Tratándose de títulos al portador, o de títulos transferibles sin necesidad de registro previo por la em-

presa, corresponderá exhibir el título al presentar la nota , al pie de la cual se dejará constancia de esa exhibición. La Inspección General de Justicia comunicará a la sociedad cedente las presentaciones que se efectúen en sus oficinas, y, a su vez, la sociedad denunciará ante la Inspección General de Justicia, en el plazo de 3 días, toda presentación análoga que se efectúe ante sus autoridades. Una manifestación de disconformidad se considerará debidamente hecha, aunque se efectúe solamente ante la Inspección General de Justicia o ante las autoridades sociales.

Art. 41° - Los tenedores de títulos que no estuvieren conformes con la transferencia, podrán rescindir sus contratos, con derecho a la devolución de la correspondiente reserva matemática neta y de las participaciones y beneficios acumulados, si los hubiere.

Art. 42° - Se considerará que prestan su consentimiento a la transferencia de cartera, los suscriptores que no manifiesten su disconformidad en la forma y plazos indicados.

DISOLUCION Y LIQUIDACION.

Art. 43° - Además de los casos previstos en el Código de Comercio, corresponderá el retiro de la autorización para funcionar a toda sociedad que no opere en completa conformidad con las disposiciones de esta Reglamentación.

Disuelta una sociedad de capitalización, deberá procederse a la liquidación, la que se operará de conformidad a las pertinentes disposiciones del Código de Comercio y del Código Civil, y con la fiscalización de la Inspección General de Justicia.

Art. 44° - Los suscriptores de títulos que así lo deseen, podrán considerarse exentos de la obligación de continuar con el pago de las cuotas o cotizaciones, sin perder por ello el derecho que les corresponda en conformidad con - las cuotas abonadas.

Art. 45° - Del balance que deben confeccionar los liquidadores al hacerse cargo de sus funciones, deberá pasarse - copia a la Inspección General de Justicia, dentro de los 10 días de terminado, a los efectos de las comprobaciones que esa Oficina juzgue oportuno realizar. También deberán formular los liquidadores un plan de liquidación que presentarán a la consideración de la Inspección General de Justicia.

Art. 46° - El tenedor de títulos, aparte del derecho que le corresponda sobre fondos de utilidades para suscriptores u otros, será considerado acreedor por una suma igual a la reserva matemática neta del título que posea, valuada en base a la totalidad de las cuotas abonadas y a la tasa de interés utilizada en el cálculo de las reservas matemáticas.

Los fondos de utilidades para los suscriptores u otros análogos que existan, serán distribuídos en forma equitativa, con bases que deberán ser sometidas a la consideración del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública.

Art. 47° - Podrá procurarse una transferencia de cartera en conformidad con las disposiciones de los artículos 37 a 42. El Poder Ejecutivo Nacional podrá exigir se efectúe sus transferencias cuando, de no efectuarse, pueden produ

cirse perjuicios para los suscriptores. No se requerirá el consentimiento a los tenedores de títulos cuando a juicio del Poder Ejecutivo Nacional la transferencia resulte necesaria para evitar perjuicios a los intereses de aquéllos.
Art. 48° - Deberá reservarse una suma suficiente para débitos litigiosos o que pendieren de una condición, o para satisfacer créditos que no se hubieren reclamado en oportunidad. Esa suma deberá ser depositada en cuenta especial en el Banco de la Nación Argentina, de donde sólo podrá ser retirada, previa autorización de la Inspección General de Justicia, para ser aplicada a sus destinos o finalidades, o cuando haya desaparecido la razón de su existencia.

Las deudas no exigibles no podrán ser satisfechas hasta que el activo haya sido totalmente realizado y los suscriptores de títulos hayan sido totalmente reembolsados, salvo los casos que prevea el plan de liquidación aprobado por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública.
Art. 49° - Si la sociedad opera en el exterior, con respecto a los contratos realizados y a los bienes poseídos fuera del país deberá proceder en completa conformidad con las prescripciones de este Capítulo, en cuanto no se opongan a disposiciones legales de los países en que hubiere operado y que se halle obligada a cumplir.
Art. 50° - Si se hubieren comprobado irregularidades graves en la administración de la sociedad, o se constataren luego en la liquidación, o si se obstaculizara en cualquier forma la función de contralor de la Inspección General de Justicia, ésta propondrá al Ministerio de Justicia e Ins-

trucción Pública se realicen las gestiones necesarias para que la liquidación sea efectuada por un liquidador judicial.

Art. 51° - A los efectos de la perfecta aplicabilidad de las disposiciones del capítulo anterior (Transferencia de Cartera) y del presente (Disolución y Liquidación), en los títulos que emitan las sociedades deberá incluirse la siguiente disposición: "A los efectos previstos por el artículo 51 del Reglamento dictado por el Poder Ejecutivo Nacional con fecha 8 de febrero de 1943, conste que queda expresamente convenido que las disposiciones de los artículos 37 a 50 de dicho Reglamento, y las legales o reglamentarias que puedan sustituirlas en el futuro, serán de aplicación en el presente contrato".

DEL CONTRALOR DE AS SOCIEDADES.

Art. 52° - El contralor de las sociedades regidas por el presente Reglamento, y la aplicación de las disposiciones del mismo, estará a cargo de la Inspección General de Justicia de la Nación, sin perjuicio de la fiscalización que corresponda a los organismos provinciales sobre las sociedades que actúen con personería jurídica acordada por sus respectivos gobiernos. La Inspección General de Justicia tendrá la facultad de realizar investigaciones y requerir exhibición de los libros y documentación de las sociedades, para todo cuanto se relacione con el cumplimiento del presente Reglamento.

En el ejercicio de sus funciones de contralor, La Inspección General de Justicia procurará armonizar su actuación con la de los correspondientes organismos provinciales,

tendiendo a la coordinación de las mismas a efectos de la mayor facilidad y eficacia del control. En cuanto correspondan, actuará en colaboración con los indicados organismos provinciales.

Art. 53° - Créase un Consejo Consultivo de Capitalización, integrado:

a) Por el Inspector General de Justicia, que será su presidente;

b) por un Inspector de Justicia designado por la Inspección General de Justicia;

c) por un funcionario público designado por el Poder Ejecutivo Nacional;

d) por un funcionario público que designarán, siempre que lo estimen oportuno, cada uno de los Gobiernos Provinciales en cuyas jurisdicciones existan sociedades con personería jurídica por ellos acordada y que se hallen sujetas a la presente Reglamentación;

e) por dos delegados de las sociedades que se hallen sujetas y ajustadas a la presente Reglamentación, y cuyas personerías jurídicas hayan sido acordadas por el Gobierno Nacional;

f) por dos delegados de las sociedades que se hallen sujetas y ajustadas a la presente reglamentación, y cuyas personerías jurídicas hayan sido acordadas por Gobiernos Provinciales, siempre que el número de las mismas no sea inferior al de sociedades con personerías jurídicas acordadas por el Gobierno Nacional; en el caso de que dicho número fuera inferior, elegirán un solo delegado.

Los delegados de las sociedades serán designados por las mismas en la forma que reglamente la Inspección General de Justicia; durarán cuatro años en sus funciones. Los miembros y delegados actualmente en funciones continuarán en el ejercicio de las mismas hasta el término del mandato para que fueron designados.

Además de los delegados titulares, las sociedades designarán un suplente para cada delegado titular, el que integrará el Consejo en caso de ausencia, impedimento o incompatibilidad del respectivo titular.

Art. 54° - El Consejo se reunirá por convocatoria del Presidente, en toda oportunidad que éste lo crea necesario o que lo soliciten al mismo, dos de sus integrantes.

Las funciones del Consejo son las de dar opinión sobre todas las cuestiones de orden general que puedan plantearse con motivo de las aplicaciones del presente Reglamento, y formular sugestiones que tiendan a mejorar o perfeccionar las disposiciones reglamentarias y de contralor de las sociedades. Deliberará con la presencia de por lo menos cuatro miembros y sus opiniones se formularán por mayoría de votos. El presidente tendrá voto y un segundo voto en caso de empate.

Las opiniones que exprese el Consejo serán consideradas por la Inspección General de Justicia, y se harán conocer al Poder Ejecutivo Nacional por intermedio de la misma, en todas las cuestiones que deban ser resueltas en definitiva por el Poder Ejecutivo Nacional.

Art. 55° - En los casos en que, a pedido de más de la mitad

de las sociedades correspondientes, la Inspección General de Justicia lo considerare conveniente o necesario, podrá convocar a dichas sociedades para considerar la revocación del mandato de sus delegados, para decidir la cual será necesario el voto de por lo menos las ods terceras partes de las sociedades.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 56° - Queda expresamente prohibido a las sociedades realizar directamente o por intermedio de sus agentes o corredores o cualquier otra persona, perteneciente o no a su personal, la colocación de títulos mediante operaciones basadas en la adquisición, canje o transferencia de títulos o contratos de otras sociedades, como asimismo en el canje, rescate u otorgamiento de préstamos sobre títulos de su propia cartera.

La Inspección General de Justicia considerará las denuncias que se formulen sobre la realización de dichas operaciones y, siempre que, a su juicio, la denuncia resulte "prima facie" fundada, como primera e inmediata providencia solicitará de la sociedad que resultare beneficiada con la operación, la anulación de la misma y la restitución del título al suscriptor.

Cuando se la tramitación de una denuncia resultare, a juicio de la Inspección General de Justicia, que ha habido trasgresión a la presente disposición, aquélla elevará sus conclusiones al Ministerio de Justicia e Instrucción Pública a fin de que éste aplique a la sociedad trasgresora las sanciones que estime corresponder, incluso la del retiro de la autorización para operar.

Art. 57° - Toda propaganda o publicidad, hablada, por escrito, o de cualquier otor carácter, por medio de periódicos, affiches, prospectos, radiotelefonía, etc., que se efectúe directamente o por intermediario, será puesta en conocimiento de la Inspección General de Justicia dentro de los 3 días de resuelta.

Queda prohibida cualquier propaganda o publicidad con manifestaciones, cifras o datos inexactos o capciosos, o que puedan hacer suponer una intervención o contralor oficial o de instituciones o reparticiones oficiales, fuera de lo establecido en el presente Reglamento.

Art. 58° - Las sociedades tienen la obligación de entregar a todo suscriptor que lo solicite un ejemplar de la última Memoria, Balance General y cuenta de Ganancias y Pérdidas, por el que no podrá exigirse un pago superior al de $ 0,20 moneda nacional.

Art. 59° - De toda observación que la Inspección General de Justicia formulara a las informaciones, balances, publicidad o procedimientos en general de un sociedad, se dará vista a ésta para ser contestada en un término que no será inferior a 3 días. Con la contestación de la sociedad, o sin ella si no se presentara en el plazo fijado, la Inspección General de Justicia, si considerara subsistente el fundamento de su observación, adoptará la resolución que corresponda.

Art. 60° - En los casos en que una sociedad no proporcionare las informaciones exigidas por la presente reglamentación en los plazos fijados por la misma, y no lo hiciere, sin -

PALABRAS FINALES

- PALABRAS FINALES -

En la historia de una actividad en pleno desarrollo, el punto final ineluctable e indiscutible está dado por el momento presente, so pena de no colocarlo nunca.

Por eso, se ha cerrado el trabajo con el estudio de la reciente intervención del Banco Central de la República Argentina.

En las palabras finales, espera siempre el lector una opinión del autor sobre el tema tratado. Y es de rigor darla, aunque en el caso de este trabajo el régimen adoptado por el Banco Central no pasa aún de ser un ensayo demasiado reciente para que no resulte aventurado o prematuro abrir juicio.

No hay duda de que la intervención directa del Estado en las financiaciones es una importante novedad que puede dar resultados halagüeños.

Pero es necesario tener en cuenta que el sistema es practicado por empresas comerciales, y si el Estado ha de financiar las operaciones para permitir la obtención de utilidades a esas empresas, el problema de la conveniencia de la intervención estadual en el suministro de fondos no aparece tan claro.

En otras palabras, si se justifica que los fondos de la colectividad se destinen a obra social tan meritoria como los préstamos para la vivienda familiar, no se justifica tanto que empresas comerciales obtengan utilidades por una labor de casi mera intermediación en

tre el público necesitado de capitales y el Estado suministrador de los mismos.

Por lo demás, apoyado el sistema en bases racionales, no resulta necesaria la intervención del Estado en la financiación -aunque resulte conveniente en el contralor- como lo demuestra la magnífica obra realizada por la actividad privada en esta materia en Gran Bretaña y Estados Unidos de América.

Y si alguien juzgase que nuestro pueblo no está aún preparado para acción semejante, sería preciso recordar las sabias palabras de John Stuart Mill:

" En muchas partes del mundo el pueblo es incapaz de "hacer por sí mismo algo que precise grandes medios y "acción combinada, y nada de eso se hace a menos que "lo haga el Estado. En casos tales, la manera como pue"de el gobierno demostrar mejor la sinceridad con que "intenta el mayor bien de sus súbditos es haciendo las "cosas que la incapacidad del público hace recaer so"bre él, en forma tal que no tienda a aumentar y a per"petuar esa impotencia, sino a corregirla. Un buen go"bierno prestará su ayuda en forma tal que estimule y "eduque los rendimientos de esfuerzo individual que - "pueda encontrar. Tratará con asiduidad de hacer que "desaparezca todo aquello que obstaculiza y desalien"ta el espíritu de empresa privada, y dará todas las "facilidades, como asimismo la dirección y los conse"jos que puedan ser necesarios; sus recursos pecunia"rios los empleará, cuando sea prácticamente posible,

"en ayudar los esfuerzos privados más bien que en sus-
"tituirlos, y pondrá en juego su maquinaria de recom-
"pensas y honores para que surjan esos esfuerzos. La
"ayuda oficial, cuando obedezca al hecho de faltar
"la iniciativa privada, debe darse en forma que cons-
"tituya, en tanto cuanto sea posible, un curso de edu
"cación para el pueblo en el arte de realizar grandes
"objetivos por medio de la energía individual y la co
"operación voluntaria."(1)

No obstante, el tiempo y sólo el tiempo -ese gran juez ineludible- nos dirá si son acertadas las nuevas medidas adoptadas.

F I N.

(1) John Stuart Mill: Principios de Economía Política, Ed. Fondo de Cultura Económica, México, 1943; pág. 962.

A P E N D I C E S

Apéndice "A" : Textos Legales

Apéndice "B" : Proyectos

Apéndice "C" : Estadística

Apéndice "D" : Modelos de contratos.

A P E N D I C E "A"

Textos legales

Contralor de la
Inspección General de Justicia.

ARTICULO 85° DE LA LEY N° 12.778, DE PRESUPUESTO PARA 1942.

" Quedan sometidas al contralor del Poder Ejecutivo por intermedio de la Inspección de Justicia todas las empresas que realicen en la República operaciones de capitalización, de ahorro o reciban del público depósitos de dinero, no comprendidas en las disposiciones de la Ley de Bancos N° 12.156, cualquiera que sea la parte del territorio de la República en que opere y el lugar de su constitución o domicilio, sin que ese contralor signifique excluir la jurisdicción administrativa y legislativa de las provincias",

Santa Fe, Julio 22 de 1943

Considerando conveniente hacer efectivo el contralor de la Inspección General de Justicia de la Nación, establecido por el artículo 85° de la ley nacional N°12.778, sobre las compañías de capitalización y ahorro con personería jurídica otorgada o que se concediera en adelante por el Superior Gobierno de la Provincia, que funcionen dentro de la misma;

El Interventor Nacional:

DECRETA:

Artículo 1° - Las sociedades de capitalización y ahorro, existentes en el territorio de esta Provincia deberán ajustarse a los Decretos Reglamentarios que dicte a sus efectos el Poder Ejecutivo de la Nación y estarán sujetas a la directa fiscalización de la Inspección General de Justicia, sin perjuicio del contralor que sobre ellas ejerce la Inspección de Sociedades Jurídicas de esta Provincia.

Art.2° -El Superior Gobierno no otorgará personería jurídica a las sociedades de este tipo que en adelante se formen, si sus estatutos, planes y contratos con que deseen operar no han tenido autorización previa de la Inspección General de Justicia de la Nación.

Art.3° - La Inspección de Sociedades Jurídicas de Santa Fe actuará en estrecha colaboración con la Inspección General de Justicia. A tal efecto se remitirán, recíprocamente, copias de las denuncias recibidas por ambas oficinas, comunicándose asimismo las medidas que se resuelvan tomar sobre cualquiera de estas sociedades.

Art.4° - Comuníquese, publíquese y dése al R.O.

Decreto N° 277

CARREGA
A.E.Schack.

Córdoba, noviembre 13 de 1943.

Vistos: los fundamentos que expone la Inspección de Sociedades Anónimas sobre la oportunidad de dictarse una reglamentación tendiente a coordinar las funciones de la Inspección con las que se hallan a cargo de la Inspección General de Justicia de la Nación, estableciendo normas a que deberán ajustarse las entidades de capitalización, de ahorro o que reciban del público depósito de dinero, no comprendidos en las disposiciones de la Ley de Bancos N° 12.156, consituídas o que se constituyan en la Provinda, y

CONSIDERANDO:

Que el régimen legal creado por la ley nacional N°12778 estableciendo normas de contralor sobre las entidades que realicen las operaciones mencionadas, señala la conveniencia de dictarse una reglamentación tendiente a hacer efectivo el cumplimiento de sus disposiciones dentro del territorio de la Provincia, armonizando las fundiones propias de la Inspección de Sociedades Anónimas, con las que están a cargo de la Inspección General de Justicia de la Nación, conforme a los Decretos nacional N° 14.277 y provincial N° 9.139 "B",

EL COMISIONADO NACIONAL INTERINO

D E C R E T A :

Artículo 1° - Las sociedades de capitalización, de ahorro, o que reciban del público depósitos de dinero no comprendidos eh las disposiciones de la ley de Bancos N° 12.156, constituídas en esta Provincia, deberán ajustarse a los decretos reglamentarios vigentes y los que a sus efectos dicte el Poder Ejecutivo de la Nación, y estarán sujetas a la directa fiscalización de la Inspección General de Justicia de la Na-

ción, sin perjuicio del contralor y fiscalización que corresponde a la Inspección de Sociedades Anónimas de la Provincia.

Art. 2º - Para el otorgamiento de personería jurídica a las sociedades de estos tipos, que en adelante se formen en la Provincia, constituye requisito indispensable la presentación del certificado expedido por la Inspección General de Justicia de la Nación, por el que conste que los estatutos, planes y contratos con que desean operar han sido visados de conformidad por la expresada Repartición.

Art. 3º - Las sociedades de capitalización, de ahorro, o que reciban del público depósitos de dinero no comprendidos en las disposiciones de la ley de Bancos Nº 12.156, que funcionan actualmente en el territorio de la Provincia, con personería jurídica acordada por el Poder Ejecutivo de este Estado y las que han obtenido su personería en otra provincia, que actúan por medio de agentes o representantes, deberán justificar ante la Inspección de Sociedades Anónimas que sus estatutos, planes y contratos para operar se ajustan al artículo 85 de la ley nacional Nº 12.778. En caso de incumplimiento, se prohibirá a dichas sociedades o a los agentes o representantes a operar dentro de la Provincia, con pérdida de la personería jurídica las que la tuvieran acordada por este gobierno.

Art. 4º - En el término de sesenta días, las sociedades comprendidas en este Decreto, deberán acreditar las exigencias expuestas anteriormente ante la Inspección de Sociedades Anónimas. Se aplicarán las sanciones establecidas en el artículo anterior al no darse cumplimiento a las mismas.

Art. 5° - La Inspección de Sociedades Anónimas actuará en estrecha colaboración con la Inspección General de Justicia de la Nación, facilitándose recíprocamente informaciones relacionadas con el funcionamiento legal o estatutario de las entidades, a los efectos de la mayor eficacia del contralor y fiscalización que compete a ambas Inspecciones.

Art. 6° - Comuníquese, publíquese, dése al Registro y archívese.

GONELLA
Mario L. Villa

Decreto Nº 895 - G.

San Luis, 15 de noviembre de 1943.

Visto este expediente Nº 4190-M-1943, en el cual el Ministerio del Interior solicita se adopten en la Provincia medidas similares a las adoptadas por la Intervención Nacional de la Provincia de Santa Fe, en lo que respecta a las sociedades de capitalización y ahorro, en concordancia con lo dispuesto en el art. 85º de la ley nacional Nº 12.778 que establece una actuación armónica y en colaboración entre los organismos de contralor provinciales y nacionales, en cuanto a las referidas empresas, constituídas en jurisdicción nacional y en jurisdicción provincial y teniendo en cuenta lo informado por el señor Director del Departamento del Trabajo,

El Comisionado Nacional de la Provincia

DECRETA:

Artículo 1º - Las sociedades de capitalización y ahorro que se establezcan en el territorio de la provincia, deberán ajustarse a los decretos reglamentarios que dicte a sus efectos el Poder Ejecutivo de la Nación y estarán sujetas a la directa fiscalización de la Inspección General de Justicia de la Nación, sin perjuicio del contralor que sobre ellas ejerza la provincia por intermedio del Ministerio de Gobierno.

Art. 2º - El Poder Ejecutivo de la Provincia no otorgará personería jurídica a las sociedades de capitalización y ahorro que se formen, si sus estatutos, planes y contratos con que deseen operar no han tenido autorización pre-

vía de la Inspección General de Justicia de la Nación.

Art. 3º - Por el Ministerio de Gobierno se comunicará a la Inspección General de Justicia de la Nación todo lo que se resuelva en adelante con respecto a las sociedades de capitalización y ahorro.

Art. 4º - Comuníquese, publíquese, hágase saber a los Ministerios del Interior y de Justicia e Instrucción Pública, dése al Registro Oficial y archívese.

ROJO

Justo E.Rojo.

San Juan, 23 de noviembre de 1943.

Decreto Nº 1805 - H.

Atento:

Lo dispuesto por el art. 85 de la ley nacional Nº 12.778 y siendo conveniente facilitar el contralor de la Inspección General de Justicia de la Nación sobre las compañías de capitalización y ahorro con personería jurídica que otorgue el Gobierno de la Provincia y que actúen dentro de ésta,

El Comisionado Nacional

DECRETA:

Artículo 1º - Las sociedades de capitalización y Ahorro, locales o no que actúen y operen en el territorio de la Provincia, deberán ajustar su régimen y actuación a las disposiciones legales nacionales de la materia y a los decretos reglamentarios dictados o que dictare al efecto el Superior Gobierno de la Nación y se someterán necesariamente a la fiscalización directa de la Inspección General de Justicia, sin perjuicio del contralor que sobre ellas ejerza la Inspección de Sociedades Jurídicas de la Provincia.

Art. 2º - El Gobierno de la Provincia no otorgará personería jurídica a las sociedades de ese carácter que en adelante la soliciten si sus estatutos, planes y contratos no hubiesen sido previamente autorizados por la Inspección General de Justicia de la Nación.

Art. 3º - La Inspección de Sociedades Jurídicas de la Provincia actuará en estrecha colaboración con la Inspección General de Justicia de la Nación. A tal efecto convendrá

con esta última la remisión recíproca de copias de las denuncias que ambas reciban, como asimismo la comunicación de las medidas que adopten con respecto a tales sociedades.

Art. 4º - Póngase en conocimiento del Superior Gobierno de la Nación por conducto del Ministerio del Interior, comuníquese, publíquese y dése al Boletín Oficial.

GODOY
Emilio H. Moyano

Corrientes, 4 de enero de 1944

Decreto Nº 748

CONSIDERANDO:

Que es conveniente hacer efectivo el contralor de la Inspección General de Justicia de la Nación establecido por el art. 85 de la Ley Nacional Nº 12.778, sobre las compañías de capitalización y ahorro con personería jurídica otorgada, o que se concediere más adelante por el Gobierno de la Provincia, que funciona dentro de la misma,

EL INTERVENTOR FEDERAL INTERINO

D E C R E T A :

Artículo 1º - Las sociedades de capitalización y ahorro que existan o que en adelante se constituyan y funcionen en el territorio de esta Provincia, deberán ajustarse a los decretos reglamentarios pertinentes del Poder Ejecutivo de la Nación y estarán sujetas al contralor de la Inspección General de Justicia de la Provincia, con arreglo a dichas disposiciones y sin perjuicio de la intervención de la Inspección General de Justicia de la Nación cuyo dictamen será solicitado en todos los casos.

Art. 2º - El Poder Ejecutivo no otorgará personería jurídica a las sociedades del tipo expresado que en adelante se formen, si sus estatutos, planes y contratos con que deseen operar, no han tenido previamente despacho favorable de la Inspección General de Justicia y no se ha oído, además, a la Inspección General de Justicia de la Nación y el Procurador General de la Provincia.

Art. 3º - La Inspección General de Justicia de Corrientes

actuará en estrecha colaboración con la Inspección General de Justicia de la Nación. A tal efecto se remitirán recíprocamente copias de las denuncias recibidas por ambas reparticiones, comunicándose asimismo, las medidas que se resuelvan tomar sobre cualquiera de estas sociedades.

Art. 4º - Comuníquese, publíquese, dése al Registro Oficial y archívese.

E. SCHULTE
A. Pujol Moreno.

Salta, 24 de abril de 1944

Exp.3702 Letra G.943 y agregado Exp.2340-M-943.

VISTOS: la comunicación del Ministerio del Interior; el art. 85° de la ley 12.778 y lo dispuesto en el art.52° del Decreto nacional N° 142.277 que prevén la fiscalización conjunta de la Inspección General de Justicia de la Nación y de los organismos similares que actúan en las provincias sobre sociedades que reciben dinero del público en operaciones de ahorro o depósito de dinero y cuya personería jurídica haya sido otorgada por el Gobierno Provincial, y

CONSIDERANDO:

Que es de gran importancia establecer la coordinación entre los distintos organismos nacionales y provinciales con vistas a un mayor rendimiento y eficiencia;

Que la medida solicitada no afecta la autonomía provincial ni siquiera la independencia administrativa de la Inspección de Sociedades;

Que dicho contralor se hará en forma conjunta tanto para las empresas de capitalización con personería jurídica provincial, como para las reconocidas por el Gobierno de la Nación;

Por ello, el Interventor Federal de la Provincia de Salta,

DECRETA:

Artículo 1° - La Inspección de Sociedades de la Provincia antes de dictaminar sobre el reconocimiento de la personería jurídica de las sociedades que reciban dinero del pú-

blico en operaciones de ahorro o depósito de dinero no comprendidas en la ley N° 12.156, solicitará informe de la - Inspección General de Justicia de la Nación.

Art. 2° - Las sociedades de capitalización y ahorro y sus similares que tengan personería jurídica otorgada por este Gobierno deben mandar a la Inspección de Sociedades - dentro de los 30 días de la fecha, copia de todos los balances que hayan confeccionado, planes practicados y modelos de los títulos emitidos y bases técnicas correspondientes.

Art. 3° - La Inspección de Sociedades queda autorizada para concertar con la Inspección General de Justicia de la Nación, las normas a seguirse para ejercer un control coordinado y eficiente de las sociedades de capitalización y ahorro que tengan personalidad jurídica otorgada por este Gobierno o por el Gobinerno de la Nación.

Art. 4° - La Inspección de Sociedades deberá someter al Poder Ejecutivo por el presente Decreto sobre la base del Decreto Nacional 142.277, adoptando sus disposiciones a las características y modalidades de la Provincia.

Art. 5° - Comuníquese, publíquese, insértese en el Registro Oficial y archívese.

JOSE MORALES BUSTAMANTE
Emilio Jofre

Salta, 8 de julio de 1944

Expediente Nº 6624/944

Visto este expediente por el que la Inspección de Sociedades anónimas, Comerciales y Civiles, eleva a consideración un proyecto de decreto reglamentario, relativo a - constitución y funcionamiento de sociedades de capitalización y ahorro; y considerando:

Que el art. 4º del Decreto Nº 25.915 de fecha 24 de abril del año en curso faculta a la Inspección de Sociedades a proyectar la reglamentación respectiva para las sociedades regidas por el citado Decreto, sobre la base del decreto nacional Nº 142.277.

Que la reglamentación propuesta se ajusta a las características y modalidades de la Provincia, con lo cual se logrará hacer más efectivo el contralor de la Inspección General de Justicia de la Nación, establecido por el art. 85º de la ley nacional Nº 12.778, sobre las compañías de capitalización y ahorro.

Por ello, el Interventor Federal de la Provincia de Salta,

DECRETA :

Artículo 1º - Quedan sujetas a la presente reglamentación todas las empresas que reciban dinero del público en razón de ahorro o de depósito de dinero, no comprendidas en la disposición de la ley 12.156, y en especial las que con el títulos de sociedades de capitalización, de ahorro, de economía, de constitución de capitales u otra denominación similar tiendan a favorecer el ahorro mediante la constitución

bajo cualquier forma de capitales determinados a cambio de desembolsos únicos o periódicos con posibilidad o no de - reembolsos anticipados por medios de sorteos.

Art. 2º - Las operaciones a que se refiere el artículo anterior sólo podrán ser efectuadas por entidades especiales y únicamente creadas para ese objeto, bajo la forma de sociedades anónimas, reconocidas por el Poder Ejecutivo de esta Provincia y previa autorización en las condiciones especificadas en el artículo 3º.

Art. 3º - Constituída una sociedad en la forma indicada en el artículo 2º, sólo podrá iniciar sus operaciones una vez que haya sido autorizada por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública de la Nación. Las sociedades extranjeras sólo podrán ser autorizadas cuando se hayan consituído en la forma y con el objeto indicado en el artículo 2º.

Art. 4º - A los efectos de recabar la autorización a que se refiere el artículo anterior, como así también en lo que respecta a: bases técnicas, contratos, administración, transferencia de cartera, disolución y liquidación, contralor de las mismas, etc., las referidas entidades se ajustarán a lo dispuesto por el Decreto Nacional Nº 142.277 del 8 de febrero de 1943.

Art. 5º - La Inspección de Sociedades Anónimas, Comerciales y Civiles, actuará en estrecha colaboración con la Inspección General de Justicia, a cuyos efectos se remitirán recíprocamente copias de las denuncias recibidas por ambas oficinas, comunicándose asimismo las medidas que se resuelvan tomar sobre cualquiera de estas sociedades.

Art. 6º - Comuníquese, publíquese, insértese en el Registro Oficial y archívese.

JOSE MORALES BUSTAMANTE
Emilio Jofre.

La Plata, 3 de mayo de 1944

CONSIDERANDO:

Que debe reglamentarse la participación de la Provincia en el régimen de contralor concurrente que arbitra el art. 85º de la ley 12.778 para las compañías de capitalización y ahorro;

Que es conveniente que esa fiscalización se efectúe de manera conjunta por los funcionarios técnicos de la Nadón y de la Provincia y que en cuanto concierne a esta última, esas funciones han sido delegadas reglamentariamente a la Superintendencia de Personas Jurdicas;

Que la colaboración que así se establezca permitirá aplicar las disposiciones nacionales y provinciales sobre la materia, de la manera más armoniosa y pondrá simultáneamente a las autoridades competentes de ambas jurisdicciones en posesión de los elementos de juicio que deben tener en cuenta para desempeñar su tarea fiscalizadora;

Por tanto,

EL INTERVENTOR FEDERAL

DECRETA:

Artículo 1º - Las sociedades de capitalización y ahorro existentes o que se autoricen en el territorio de la Provincia, deberán ajustar su estructura a los reglamentos que sobre su funcionamiento dicten las autoridades que el art. 85º de la ley 12.778 declara competentes.

Art. 2º - La fiscalización conjunta se hará efectiva en cuanto corresponda a la Provincia, por la Superintendencia de Personas Jurídicas.

Art. 3º - Esa misma Repartición colaborará con la Inspección General de Justicia de la Nación en el envío recíproco de informaciones, que requerirá en especial, en los casos de pedido de personería que en adelante se formulen por compañías que se propongan operar en la Provincia en el ramo de capitalización, como también sobre la idoneidad moral de sus gestores, componentes de sus directorios y agentes de producción.

Art. 4º - Comuníquese a quienes corresponda, dése al Registro Nacional y Boletín Oficial y archívese.

JULIO OSCAR OJEA
Hugo Alsina.

Buenos Aires, 8 de febrero de 1943

VISTO:

El proyecto de reforma del Reglamento de Sociedades de Capitalización, actualmente vigente, que somete al Poder Ejecutivo la Inspección General de Justicia; atento a que el artículo 85 de la ley Nº 12.778 establece el contralor del Poder Ejecutivo Nacional sobre todas las empresas que realicen operaciones de capitalización o de ahorro no comprendidas en la Ley de Bancos, en cuya virtud es necesario adaptar las disposiciones del citado Reglamento a la situación de las compañías que operan en el interior de la República; en mérito a que, como lo expresa la mencionada Repartición, por razones de ordenación es conveniente comprender en un solo cuerpo las diversas disposiciones dictadas con posterioridad a la aprobación de ese Reglamento, y teniendo en cuenta, además, que las sociedades interesadas han sido debidamente informadas de las nuevas normas propuestas por intermedio de los delegados que en su representación integran el Comité Consultivo, organismo que expresó oportunamente su conformidad para la preparación del anteproyecto sobre las bases sugeridas por la Inspección General de Justicia,

EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA

D E C R E T A :

Artículo 1º - Quedan sujetas a la presente reglamentación todas las empresas que reciban dinero del público en razón de operaciones de ahorro o depósito de dinero no comprendidas en las disposiciones de la ley Nº 12.156, y, en

especial las que con el título de sociedades de capitalización, de ahorro, de economía, de constitución de capitales u otra denominación similar, tiendan a favorecer el ahorro mediante la constitución , bajo cualquier forma, de capitales determinados, a cambio de desembolsos únicos o periódicos, con posibilidad o no de reembolsos anticipados por medio de sorteos.

Art. 2° - Las operaciones a que se refiere el artículo 1° sólo podrán ser efectuadas por entidades especial y únicamente creadas para ese objeto, bajo la forma de sociedades anónimas, reconocidas como tales por el Poder Ejecutivo Nacional o por los Provinciales, y previa autorización en las condiciones indicadas en el artículo 3°.

Art. 3° - Constituída una sociedad en la forma indicada en el artículo 2°, sólo podrá iniciar sus operaciones una vez que haya sido autorizada por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública de la Nación, a cuyo efecto presentará, para su aprobación, los siguientes documentos y elementos autenticados por el Presidente de la sociedad;

a) Demostración de que posee un capital social inicial, disponible, proveniente de integraciones sobre sus acciones no inferior a $ 100.000 moneda nacional, quedando facultado el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública para elevar el expresado mínimo de $ 100.000 hasta no mas de $ 300.000 cuando lo considere necesario y con carácter general para todas las empresas;

b) Los planes y contratos con los que la sociedad desee operar, modelos completos de los mismos, bases técnicas, ta

rifas, fórmulas para el cálculo de las cuotas o cotizaciones puras, de las cotizaciones de tarifa, de las reservas matemáticas y de los valores de rescate u otros que se reconozcan, las tablas de las cuotas puras y de tarifa, la de los valores de rescate u otros, y, en su caso, las bases o reglamentos de la participación de los suscriptores en los beneficios de la sociedad, de la participación en los sorteos de amortización y demás elementos técnicos necesarios.

La autorización sólo podrá ser negada o, posteriormente, cancelada, por falta de ajustamiento o de cumplimiento a las disposiciones de la presente Reglamentación. La autorización se acreditará mediante testimonio de la respectiva resolución o comunicación oficial de la misma.

Art. 4° - A requerimiento de los respectivos Gobiernos Provinciales, la Inspección General de Justicia de la Nación informará con respecto a las solicitaciones de personería jurídica que se formulen en jurisdicción de aquéllos por entidades que se propongan realizar las operaciones objeto de la presente reglamentación. La intervención de la Inspección General de Justicia se limitará a expresar las observaciones o modificaciones que resulten necesarias para facilitar el otorgamiento de la autorización a que se refiere el artículo 3°.

Art. 5° - Las sociedades extranjeras sólo podrán ser autorizadas cuando se hayan constituído en la forma y con el objeto indicado en el artículo 2°.

Al pedir la autorización dichas sociedades presentarán

los siguientes documentos:

a) Copia del acta de constitución y estatutos en su idioma original y demás comprobantes de que pueden funcionar en el país de origen; poder general otorgado a un representante en la República, con facultades suficientes para representarla en toda cuestión judicial o administrativa, con terceros, con los suscriptores de títulos o con el Gobierno; último Balance General. Estos documentos deberán estar autenticados y legalizados, con sus correspondientes traducciones hechas por traductor matriculado;

b) los elementos técnicos requeridos en el artículo 3°;

c) certificación de haber depositado en el Banco Central de la República Argentina, a la orden conjunta de las autoridades de la sociedad y del Ministro de Justicia e Instrucción Pública, fondos públicos nacionales que, al valor de cotización en el momento deldepósito sean equivalentes al capital mínimo requerido en el artículo 3°. Dicho depósito, constituído para garantizar a los suscriptores o tenedores de títulos, deberá mantenerse mientras existan compromisos pendientes en el país.

Art. 6° - No se podrá actuar como agente, corredor, representante o cobrador, ni efectuar en la República las operaciones a que se refiere el artículo 1° por cuenta de empresas no autorizadas de acuerdo a las disposiciones de la presente Reglamentación.

BASES TECNICAS.

Art. 7° - El cálculo de las cuotas, de las reservas matemáticas y de los valores de rescisión, deberá ser hecho en -

forma científica y demostrando la posibilidad de la sociedad de cumplir todos sus compromisos. Para la determinación de la cuota pura y reservas matemáticas no podrá emplearse una tasa de interés inferior a la de 2 % ni superior a la de 3 3/4 % anual.

Art. 8º - La cuota a percibir por la sociedad deberá contener, además de la cuota pura, las cargas que sean necesarias, a juicio de la Inspección General de Justicia, para que la sociedad pueda desenvolver prudentemente sus actividades. A tal efecto, se establecerá una carga destinada a cubrir los gastos de gestión de la sociedad durante todo el tiempo de duración del contrato y, en su caso, se establecerán cargas destinadas a cubrir los gastos de cobranza y a la amortización de gastos de producción.

El conjunto de las cargas antes mencionadas no podrá exceder del 18 % de la cuota comercial. Este porcentaje podrá ser elevado excepcionalmente hasta el 20 %, como máximo, cuando a juicio de la Inspección General de Justicia, ello fuere absolutamente necesario para el normal desenvolvimiento de una sociedad que se proponga operar preferentemente en el interior del país y demuestre en forma fehaciente el mayor gasto que ello le ocasione.

Art. 9º - Para la fijación de la carga destinada a la amortización de los gastos de producción, éstos no podrán ser estimados en más de lo que resulte de lo siguiente:

Contratos de cuota única o de cuotas pagaderas en un período inferior a 5 años, 5 % de la cuota única, o de la suma total a abonar por el suscriptor en concepto de cuo-

tas o cotizaciones.

En contratos de cuotas pagaderas durante cinco años o más regirá la escala siguiente

Período de pago de las cuotas o cotizaciones									Importe de los gastos de producción. Fracción de la cuota anual.
5 años	o	superior	a	5	e	inferior	a	10	2/12 de 1 cuota anual
10 "	"	"	"	10	"	"	"	15	3/12 " " " "
15 "	"	"	"	15	"	"	"	20	4/12 " " " "
20 "	"	"	"	20	"	"	"	25	5/12 " " " "
25 años	"	"	"	25					5,50/12 " " " "

DE LOS CONTRATOS.

Art. 10° - Los contratos deberán ser de condiciones equitativas y redactados en forma clara, en idioma nacional. No podrán ser emitidos sin previa aprobación del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, el que propenderá al establecimiento de condiciones generales uniformes para cada tipo de contrato.

En los títulos que se emitan, en su primera plana deberá consignarse en forma destacada:

a) Nombre de la sociedad emisora y lugar de asiento de su sede social, fecha de su reconocimiento como persona jurídica y gobierno que se la acordó, o fecha de autorización para operar en la República si se trata de sociedad extranjera;

b) condiciones básicas del contrato en forma sintética y clara;

c) monto de las cuotas a abonar por el suscriptor y fechas y período de pago de las mismas.

Art. 11° - No podrá hacerse ninguna modificación o alteración posterior en los contratos sin que haya sido aprobada previamente por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pú

blica; y ni individual ni colectivamente podrá celebrarse convenio alguno con los suscriptores que signifique modificaciones o alteraciones de las condiciones aprobadas.

Art. 12º - El plazo de los contratos no podrá ser superior a 30 años, y el capital a abonar por la empresa al vencimiento debe ser superior al importe percibido en concepto de cotizaciones.

Después de dos años de terminado el período de pago de las cotizaciones, habiendo trascurrido no menos de cinco años desde la fecha de contratación, y a más tardar a los 20 años de vigencia del contrato, el valor de rescisión no podrá ser inferior al importe total abonado hasta ese momento por el suscriptor en concepto de cotizaciones.

Art. 13º - El título que se entregue al suscriptor podrá ser nominativo o al portador, pero siempre deberá reconocerse la facultad de transferirlo, previo registro por la empresa cuando ésta lo exija, sin más gastos ni derechos que los fiscales correspondientes.

Art. 14º - En el título deberán establecerse con claridad y precisión los derechos y obligaciones del suscriptor y de la empresa, la forma y época de realización de los sorteos, la probabilidad favorable en cada uno de ellos en los casos de sorteos garantizados, el modo de información a los que resulten beneficiados por los mismos, la del establecimiento de la participación del suscriptor en los beneficios de la empresa para el caso de que la hubiera, la forma y plazo en que se produce la caducidad del título y en que podrá ser rehabilitado, y la época a partir de la cual se reconocen

valores de rescate, de préstamos u otros y el monto neto de los mismos, no siendo procedente ninguna deducción - salvo la que pueda corresponder por concepto de imposiciones fiscales y, en el caso de los préstamos previstos por el artículo 18, un año a lo sumo de intereses adelantados. Deberá consignarse, además, la fecha de aprobación por parte del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública de la Nación.

En los títulos se establecerá como plazo de prescripción de los derechos del suscriptor, el de tres años para los títulos al portador y el de diez años para los nominativos.

Art. 15° - Para los casos de caducidad por falta de pago de las cotizaciones, no habiendo mediado rescate del título o transformación del mismo, deberá reconocerse derecho a la rehabilitación, en condiciones equitativas, siempre que sea solicitada dentro de los seis meses de producida la caducidad.

Art. 16° - Las cuotas a abonarse por el suscriptor serán únicas o periódicas. En este último caso no podrán ser de monto creciente con el transcurso del tiempo. En el caso de cotizaciones periódicas, satisfecha la primera, para el pago de las siguientes deberá acordarse un plazo no inferior a 15 días, si las cuotas son mensuales, o a un mes, si las cuotas corresponden a períodos mayores. Durante ese término el contrato quedará plenamente vigente, y acordará derecho a participar en los sorteos que se realicen.

Art. 17° - A todo suscriptor que haya mantenido vigente el contrato suscripto por un término no inferior a 2 años,

habiendo abonado las cuotas correspondientes, deberá reconocérsele la facultad de rescindirlo en efectivo en cualquier momento de la vigencia del contrato. Los valores de rescisión, que deberán ajustarse a las normas del artículo 12, no podrán ser superiores al monto de la reserva matemática neta, aparte de la fracción que en otros fondos pueda corresponder al suscriptor, ni menores de la reserva matemática neta que resulte al vencimiento de cada anualidad cumplida y abonada, estimando los gastos de producción con un aumento de 40 %, como máximo, sobre los límites fijados en el artículo 9º.

Además del derecho al rescate podrá reconocerse a los suscriptores otros beneficios, de importe determinado en base al valor de rescate, calculado en la forma precedentemente indicada, con las deducciones o recargos estrictamente necesarios para atender los gastos de administración.

Art. 18º - Podrá reconocerse a los suscriptores el derecho a un préstamo con la garantía del mismo contrato por un valor no superior al 90 % de los valores de rescate y mediante un interés a tasa que no podrá ser inferior en un 2 % anual sobre la adoptada para el cálculo de los planes, ni superior a la que, dentro del mínimo indicado, pueda considerarse como normal o corriente en plaza. La Inspección General de Justicia determinará ese máximo y lo modificará cuando lo estime necesario teniendo en cuenta las fluctuaciones que puedan producirse.

Art. 19º - A los efectos de crear, estimular y mantener el hábito del ahorro, las empresas podrán establecer en sus -

contratos la realización de sorteos que tengan esas finalidades y sobre los cuales regirán las siguientes normas limitativas:

a) Los suscriptores no podrán participar en más de un sorteo por mes;

b) no podrán establecerse, de ninguna manera que fuere, formas o modalidades de sorteos que admitan la posibilidad de que por medio de ellos pueda un suscriptor percibir, en una sola vez o en varias, una suma superior a la que percibiría por vencimiento natural del contrato. A tal efecto, cuando un suscriptor llegare a percibir por vía de sorteos el importe del capital contratado, deberá quedar cancelado el contrato;

c) en los títulos deberá consignarse expresamente si los sorteos son garantizados o condicionales, entendiéndose por sorteos garantizados los que realicen las sociedades contando para atender a los mismos con recursos determinados, de monto preestablecido, estando, por lo tanto, en condiciones de fijar en los contratos la época o frecuencia de los sorteos, la probabilidad favorable a los suscriptores y las sumas a abonarse.

En los sorteos garantizados no podrá decrecer con el transcurso del tiempo y la mayor antigüedad del contrato, ni la probabilidad favorable de aquéllos, ni el monto reembolsable, ni la frecuencia de los sorteos;

d) en los casos de sorteos condicionales, que son los que no reúnen las condiciones indicadas en el inciso c, por no ser atendidos con recursos de monto preestablecido, deberá indicarse en los títulos esa circunstancia y, ad más, los

fondos con que serán atendidos por la empresa y las bases y formas de realización de los mismos;

e) además de las limitaciones que preceden, la Inspección General de Justicia deberá analizar, en cada caso, las características y modalidades de los sorteos para los que se pidan autorización, cuidando especialmente que ellos no tengan otra finalidad, teórica y práctica, que la de crear, estimular y mantener el hábito del ahorro.

Art. 20° - Los sorteos deberán ser realizados por las sociedades por medios propios o utilizando los que practica la Lotería de Beneficencia Nacional. La Inspección General de Justicia cuidará que los sorteos ofrezcan garantías de seriedad, imparcialidad y seguridad, y que armonicen con la característica del contrato, a cuyo efecto queda facultada para establecer normas reglamentarias. Deberán efectuarse públicamente, sin restricción alguna para la asistencia del público y ante Escribano Público, el que, en cada caso, labrará un acta o escritura de la que deberá enviarse testimonio a la Inspección General de Justicia dentro de los tres días de celebrado el acto.

Art. 21° - Dentro de los diez días siguientes a la realización de los sorteos, las sociedades deberán publicar en el Boletín Oficial de la Nación o de la respectiva provincia, en su caso, una copia del acta de los mismos, completada con la inserción de los siguientes datos: fecha de emisión de cada título favorecido, su valor, nombre y apellido del derecho-habiente, su domicilio (ciudad o lugar, calle y número). Dentro del mismo término remitirán copia del acta y demás datos mencionados a la Inspección General de Justicia. Además, los resultados de los sorteos

deberán publicarse en un diario, por lo menos, elegidos entre los de mayor circulación en la localidad en que se encuentre la sede social de la empresa, debiéndose consignar en esa información los números o símbolos que individualicen los títulos favorecidos y su valor. En las publicaciones sólo deberán mencionarse los títulos en condiciones de ser reembolsados real y efectivamente de acuerdo con las condiciones y bases aprobadas. Las publicaciones deberán hacerse aunque no hubiere que reembolsar ningún título, enunciándose, en ese caso, esa circunstancia.

DE LA ADMINISTRACION.

Art. 22° - Dentro de los 30 días siguientes a la terminación de cada mes, las sociedades deberán presentar a la - Inspección General de Justicia:

a) Balance de sumas y saldos de toda su contabilidad;

b) un informe de los ingresos y egresos habidos en el curso del mes, expresando los montos y conceptos de los mismos;

c) un detalle de las inversiones hechas en el curso del mes.

Art. 23° - Dentro de los 30 días siguientes a la terminación de cada trimestre del año calendario, deberá presentarse:

a) Un detalle de los títulos de cada plan que han sido colocados, rehabilitados, favorecidos por sorteo, rescindidos y rescatados en el trimestre, de acuerdo con lo establecido o lo que se establezca en las Resoluciones respectivas de la Inspección General de Justicia;

b) un detalle del estado de la cartera clasificada por planes, valores y fechas de vigencia o vigor.

Art. 24° - Dentro de los 30 días siguientes a la terminación de cada trimestre del ejercicio económico, se presentará un balance y cuenta explotación ajustados a la fórmula establecida o que se establezca por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública.

Art. 25° - Anualmente y con una anticipación no menor de 20 días a la fecha de la Asamblea General Ordinaria que deba considerarlos, deberán presentarse:

a) La Memoria del Directorio demostrativa de la marcha de la empresa y su situación económica y financiera;

b) un Balance General del Activo y Pasivo, con su correspondiente cuenta de Ganancias y Pérdidas, ajustados a las fórmulas establecidas o que se establezcan por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública;

c) el informe del Síndico;

d) un detalle de su cartera de contratos en vigor, clasificada por planes, valores y fechas de vigencia o vigor, y el cálculo de las reservas matemáticas de la misma a la época del Balance;

e) en el caso de que existieren, un detalle y cálculo de los fondos de acumulación de beneficios, o cualquier otro crédito o derecho reconocido a los suscriptores.

Los balances trimestrales y los generales y cuentas de ganancias y pérdidas deberán publicarse, por lo menos por una vez en el Boletín Oficial de la Nación o de la Provincia respectiva, previa visación de la Inspección General de Justicia, y aprobación de la Asamblea de Accionistas en

lo que respecta a los balances generales y cuentas de ganancias y pérdidas.

Las sociedades extranjeras presentarán, dentro de los 90 días de la terminación del ejercicio económico, cuya duración máxima será de un año, los documentos e informes exigidos en el presente artículo referente a las operaciones realizadas en la República, y, además, dentro de los 60 días de la fecha de realización de la Asamblea respectiva de Accionistas, las Memorias y documentos publicados de acuerdo a las leyes de sus respectivos países.

Art. 26° - Para el establecimiento de los balances generales se calcularán reservas matemáticas (reservas matemáticas netas), cuyo monto será igual a la diferencia entre el valor actual de los compromisos de la sociedad y el de los compromisos de sus suscriptores, computando como tales las cuotas netas con las cargas destinadas a cubrir los gastos de producción, estimados éstos dentro de los límites fijados por el artículo 9°. Los cálculos se harán de acuerdo con las fórmulas y tablas presentadas en conformidad con los artículos 3° y 5°.

Art. 27° - La reserva matemática de ningún contrato en particular podrá ser negativa, y en ningún caso se incluirá en el Activo rubro alguno por reservas negativas o gastos de producción a amortizar.

Art. 28° -Del conjunto formado por el monto de las reservas matemáticas netas determinadas en la forma establecida en los artículos 26° y 27°, por la reserva legal, por los fondos de acumulación de beneficios, y por cualesquiera otras

sumas que, de acuerdo con las disposiciones de los contratos emitidos por la sociedad, constituyan un crédito o derecho del suscriptor contra la misma, no podrá efectuarse deducción alguna por ningún concepto, y él deberá estar en todo momento íntegramente representado por un activo real invertido en la República en la siguiente forma:

I - Sin limitación, en préstamos a los suscriptores de la sociedad en las condiciones y dentro de los límites fijados en el artículo 18;

II - Con carácter obligatorio:

De acuerdo con lo exigido por la Ley Nº 11.582, en títulos o fondos públicos de la Nación, el 40 %, como mínimo, de la diferencia existente entre el conjunto especificado al comienzo del presente artículo y el de los préstamos acordados a los suscriptores de la sociedad de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18º;

III - Con carácter opcional:

a) Sin limitación, en efectivo depositado en Bancos establecidos en la República regidos por la Ley Nº12.156;

b) sin limitación, en fondos públicos y valores de o garantizados por la Nación o Provincias;

c) hasta el 40 %, como máximo, en inmuebles situados en la República, no pudiendo invertirse más de la mitad de ese porcentaje en un solo inmueble. No podrán adquirirse inmuebles en condominio salvo cuando la adquisición sea expresa y previamente autorizada por la Inspección General de Justicia en virtud de ser absolutamente necesaria o manifiestamente conveniente;

d) hasta el 40 %, como máximo, en préstamos hipotecarios en primer grado sobre inmuebles situados en la República, siempre que el préstamo no exceda del 50 % del valor real del inmueble, o del 80 % de ese valor, cuando se trate de hipotecas concedidas para la adquisición o construcción de casas destinadas exclusivamente a vivienda familiar y el monto del préstamo no sea superior a $ 25.000 moneda nacional;

e) hasta el 25 %, como máximo, en obligaciones (debentures), con garantía especial o flotante sobre bienes existentes en la República, o en préstamos garantizados con - los debentures siempre que el préstamo no exceda del 60 % del valor de cotización de los mismos. Estas inversiones antes de ser realizadas deberán someterse a la Inspección General de Justicia con todos los elementos ilustrativos de las mismas;

f) hasta el 20 %, como máximo, en fondos públicos de o garantizados por Municipalidades de la República cuya - población sea de 100.000 habitantes como mínimo;

g) hasta el 20 %, como máximo, en Títulos públicos de Estados extranjeros que establezcan reciprocidad para los títulos argentinos, que se coticen en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, y se hallen incluídos en la lista que se establecerá previa consulta al Ministerio de Hacienda;

h) hasta el 20 %, como máximo, en préstamos garantizados con títulos o fondos públicos de los indicados en los puntos b y f y siempre que el préstamo no exceda del 80 % del valor de cotización.

Art. 29° - Las sociedades extranjeras que operen en el país deberán radicar en el mismo los fondos a que se refiere el artículo 28°. Con esos fondos no podrán atender compromisos del exterior, ni retirarlos de la República por motivo alguno.

Art. 30 °- Además de las reservas exigidas por el Código de Comercio, deberá destinarse obligatoriamente a la constitución de un fondo de previsión una parte de las utilidades que no podrá ser inferior al 10% de las mismas.

Cuando el fondo de previsión sea igual al 10 % del monto de las reservas matemáticas netas, fondos de acumulación de beneficios, y cualesquiera otras sumas que constituyan créditos o derechos de los suscriptores contra la sociedad, ésta quedará exenta de la obligación de destinar a la constitución del fondo de previsión el porcentaje establecido en el párrafo precedente; pero deberá hacerlo nuevamente, en cualquier momento en que el importe del mismo no alcance al 10 % antes indicado.

El fondo de previsión deberá invertirse, optativamente y sin limitación, en cualquiera o cualesquiera de los rubros indicados en el punto III del artículo 28°; y de dicho fondo no podrá disponerse en ningún caso, ni con ningún objeto, salvo en la parte que pudiere exceder al 10 % exigido en el presente artículo.

Art. 31° - Sobre los bienes que constituyan las inversiones exigidas por los artículos 28, 29 y 30, no podrá pesar gravamen o derecho real alguno. Sin embargo, en casos excepcionales el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública,

podrá autorizar la constitución de gravámenes sobre dichos bienes, si ello fuere reputado inevitable y al solo efecto de atender compromisos con los suscriptores de títulos.

Art. 32º - El capital social, las reservas libres o facultativas no comprendidas en las disposiciones de los artículos 28, 29 y 30, y demás fondos disponibles, deberán invertirse en la misma forma que el fondo de previsión (artículo 30), pudiendo, además, destinarse:

a) A la adquisición o suscripción de acciones de sociedades anónimas autorizadas por el Gobierno Nacional o Gobiernos Provinciales, o extranjeras comprendidas en las disposiciones de la ley Nº 3548, con la limitación de que de una determinada sociedad no se podrán poseer acciones por un monto superior al 30 % del total del capital suscripto de la misma. El monto total de las acciones que se suscriban no podrá ser en ningún caso, superior al monto del capital integrado de la sociedad suscriptora; y en el caso de que las acciones suscriptas no fueran integradas en su totalidad, la parte pendiente de integración deberá estar representada por bienes de fácil realización, que oportunamente se puedan aplicar a la integración.

b) a mobiliario y demás inversiones o aplicaciones indispensables para el desenvolvimiento de los negocios sociales.

Art. 33º - Las sociedades constituídas en la República que operen en el exterior, podrán efectuar en el extranjero los depósitos de garantía que los gobiernos correspondientes exijan, y radicar en un determinado país las re-

servas matemáticas correspondientes a los contratos efectuados en ese país. -Para ello no podrán afectar el capital mínimo fijado en el artículo 3°, ni el fondo de previsión prescripto en el artículo 30, ni las reservas matemáticas correspondientes a las operaciones efectuadas en la República.

La inversión de fondos en el exterior, cuando no haya sido imperativamente determinada por el gobierno correspondiente, deberá ser hecha en completa conformidad con las disposiciones de los artículo 28 a 32. Debiendo la sociedad cumplir con disposiciones sobre la materia, procurará ajustar en lo posible sus inversiones en el exterior a los preceptos citados.

Art. 34° - Las sociedades deberán poseer permanentemente el capital líquido y disponible fijado en el artículo 3°. En el caso de que los balances arrojen un saldo de pérdidas o denuncien la existencia de bienes de activo nominal o de dudosa posibilidad de realización, el capital se establecerá de la siguiente manera: del total representado por el capital accionario integrado, más las reservas acumuladas de utilidades líquidas y realizadas, excepción hecha del fondo de previsión a que se refiere el artículo 30, se deducirán las pérdidas y el importe con que figuren los bienes de activo nominal o de dudosa posibilidad de realización.

Art. 35° - Cuando por razones accidentales una empresa llegue a poseer bienes en desacuerdo con las normas de los artículos 28 a 32, deberá realizarlos o transferirlos, según corresponda, en el plazo de 3 meses a contar del momento en que los administradores o la Inspección General de Justicia

hayan comprobado esa situación. Si esa realización o transferencia, en las condiciones indicadas, fuera imposible o notoriamente inconveniente, deberá la sociedad hacer una presentación al Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, por intermedio de la Inspección General de Justicia, a los efectos de que aquél adopte resolución que contemple las circunstancias especiales que existan.

La Inspección General de Justicia podrá observar las inversiones que repute notoriamente inconvenientes o peligrosas. En esos casos podrá exigir la realización de los bienes observados, o la adopción de otras medidas precaucionales.

Art. 36° - Las sociedades de capitalización no podrán emitir debentures.

TRASNFERENCIAS DE CARTERAS.

Art. 37° - Las sociedades de capitalización podrán transferir total o parcialmente sus negocios, mediante cesión de la cartera de títulos, conjuntamente con la correspondiente reserva matemática neta, a otra sociedad autorizada de conformidad a la presente reglamentación. Se podrá reconocer a la cedente un valor de cartera, sin que tal valor pueda computarse en los balances de la cesionaria como valor activo.

Art. 38° - No podrá efectuarse una transferencia de cartera de títulos de capitalización, sin previa autorización del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública. El Ministerio de Justicia e Instrucción Pública sólo acordará la autorización si la sociedad cesionaria se encontrare en con

diciones de aceptarla, de acuerdo a su funcionamiento y a su situación económica.

Art. 39° - Resuelta una transferencia de cartera, deberá efectuarse, con intervención de la Inspección General de Justicia, una publicación en el Boletín Oficial de la Nación o de la respectiva provincia en su caso, durante 10 días, para notificar a los tenedores de títulos. En esa publicación deberán suministrarse algunas indicaciones sucintas y se ofrecerá a los suscriptores que lo soliciten, copia del último Balance General y cuenta de Ganancias y Pérdidas de la sociedad cesionaria y de la cedente. En la publicación debe indicarse: nombre y domicilio de las sociedades cedente y desionaria, cómo y dónde debe formularse una manifestación de disconformidad, plazo para esa manifestación y lo dispuesto por el artículo 42 para el caso de falta de contestación. Además de las publicaciones en el Boletín Oficial, y en forma simultánea, a todo suscriptor cuyo domicilio sea conocido, deberá enviarse circular con los datos referidos.

Art. 40° - Los suscriptores disconformes deberán hacer una presentación a la Inspección General de Justicia y a las autoridades sociales, en la que manifiesten su disconformidad, en el término de 30 días a contar de la última publicación en el Boletín Oficial. Esa manifestación deberá ser hecha por nota firmada, en la que se incluyan datos suficientes para distinguir o caracterizar el título poseído. Tratándose de títulos al portador, o de títulos transferibles sin necesidad de registro previo por la em-

presa, corresponderá exhibir el título al presentar la nota , al pie de la cual se dejará constancia de esa exhibición. La Inspección General de Justicia comunicará a la sociedad cedente las presentaciones que se efectúen en sus oficinas, y, a su vez, la sociedad denunciará ante la Inspección General de Justicia, en el plazo de 3 días, toda presentación análoga que se efectúe ante sus autoridades. Una manifestación de disconformidad se considerará debidamente hecha, aunque se efectúe solamente ante la Inspección General de Justicia o ante las autoridades sociales.

Art. 41° - Los tenedores de títulos que no estuvieren conformes con la transferencia, podrán rescindir sus contratos, con derecho a la devolución de la correspondiente reserva matemática neta y de las participaciones y beneficios acumulados, si los hubiere.

Art. 42° - Se considerará que prestan su consentimiento a la transferencia de cartera, los suscriptores que no manifiesten su disconformidad en la forma y plazos indicados.

DISOLUCION Y LIQUIDACION.

Art. 43° - Además de los casos previstos en el Código de Comercio, corresponderá el retiro de la autorización para funcionar a toda sociedad que no opere en completa conformidad con las disposiciones de esta Reglamentación.

Disuelta una sociedad de capitalización, deberá procederse a la liquidación, la que se operará de conformidad a las pertinentes disposiciones del Código de Comercio y del Código Civil, y con la fiscalización de la Inspección General de Justicia.

Art. 44° - Los suscriptores de títulos que así lo deseen, podrán considerarse exentos de la obligación de continuar con el pago de las cuotas o cotizaciones, sin perder por ello el derecho que les corresponda en conformidad con - las cuotas abonadas.

Art. 45° - Del balance que deben confeccionar los liquidadores al hacerse cargo de sus funciones, deberá pasarse - copia a la Inspección General de Justicia, dentro de los 10 días de terminado, a los efectos de las comprobaciones que esa Oficina juzgue oportuno realizar. También deberán formular los liquidadores un plan de liquidación que presentarán a la consideración de la Inspección General de Justicia.

Art. 46° - El tenedor de títulos, aparte del derecho que le corresponda sobre fondos de utilidades para suscriptores u otros, será considerado acreedor por una suma igual a la reserva matemática neta del título que posea, valuada en base a la totalidad de las cuotas abonadas y a la tasa de interés utilizada en el cálculo de las reservas matemáticas.

Los fondos de utilidades para los suscriptores u otros análogos que existan, serán distribuídos en forma equitativa, con bases que deberán ser sometidas a la consideración del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública.

Art. 47° - Podrá procurarse una transferencia de cartera en conformidad con las disposiciones de los artículos 37 a 42. El Poder Ejecutivo Nacional podrá exigir se efectúe sus transferencias cuando, de no efectuarse, pueden produ

cirse perjuicios para los suscriptores. No se requerirá el consentimiento a los tenedores de títulos cuando a juicio del Poder Ejecutivo Nacional la transferencia resulte necesaria para evitar perjuicios a los intereses de aquéllos.
Art. 48° - Deberá reservarse una suma suficiente para débitos litigiosos o que pendieren de una condición, o para satisfacer créditos que no se hubieren reclamado en oportunidad. Esa suma deberá ser depositada en cuenta especial en el Banco de la Nación Argentina, de donde sólo podrá ser retirada, previa autorización de la Inspección General de Justicia, para ser aplicada a sus destinos o finalidades, o cuando haya desaparecido la razón de su existencia.

Las deudas no exigibles no podrán ser satisfechas hasta que el activo haya sido totalmente realizado y los suscriptores de títulos hayan sido totalmente reembolsados, salvo los casos que prevea el plan de liquidación aprobado por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública.
Art. 49° - Si la sociedad opera en el exterior, con respecto a los contratos realizados y a los bienes poseídos fuera del país deberá proceder en completa conformidad con las prescripciones de este Capítulo, en cuanto no se opongan a disposiciones legales de los países en que hubiere operado y que se halle obligada a cumplir.
Art. 50° - Si se hubieren comprobado irregularidades graves en la administración de la sociedad, o se constataren luego en la liquidación, o si se obstaculizara en cualquier forma la función de contralor de la Inspección General de Justicia, ésta propondrá al Ministerio de Justicia e Ins-

trucción Pública se realicen las gestiones necesarias para que la liquidación sea efectuada por un liquidador judicial.

Art. 51° - A los efectos de la perfecta aplicabilidad de las disposiciones del capítulo anterior (Transferencia de Cartera) y del presente (Disolución y Liquidación), en los títulos que emitan las sociedades deberá incluirse la siguiente disposición: "A los efectos previstos por el artículo 51 del Reglamento dictado por el Poder Ejecutivo Nacional con fecha 8 de febrero de 1943, conste que queda expresamente convenido que las disposiciones de los artículos 37 a 50 de dicho Reglamento, y las legales o reglamentarias que puedan sustituirlas en el futuro, serán de aplicación en el presente contrato".

DEL CONTRALOR DE AS SOCIEDADES.

Art. 52° - El contralor de las sociedades regidas por el presente Reglamento, y la aplicación de las disposiciones del mismo, estará a cargo de la Inspección General de Justicia de la Nación, sin perjuicio de la fiscalización que corresponda a los organismos provinciales sobre las sociedades que actúen con personería jurídica acordada por sus respectivos gobiernos. La Inspección General de Justicia tendrá la facultad de realizar investigaciones y requerir exhibición de los libros y documentación de las sociedades, para todo cuanto se relacione con el cumplimiento del presente Reglamento.

En el ejercicio de sus funciones de contralor, La Inspección General de Justicia procurará armonizar su actuación con la de los correspondientes organismos provinciales,

tendiendo a la coordinación de las mismas a efectos de la mayor facilidad y eficacia del contralor. En cuanto corresponda, actuará en colaboración con los indicados organismos provinciales.

Art. 53° - Créase un Consejo Consultivo de Capitalización, integrado:

a) Por el Inspector General de Justicia, que será su presidente;

b) por un Inspector de Justicia designado por la Inspección General de Justicia;

c) por un funcionario público designado por el Poder Ejecutivo Nacional;

d) por un funcionario público que designarán, siempre que lo estimen oportuno, cada uno de los Gobiernos Provinciales en cuyas jurisdicciones existan sociedades con personería jurídica por ellos acordada y que se hallen sujetas a la presente Reglamentación;

e) por dos delegados de las sociedades que se hallen sujetas y ajustadas a la presente Reglamentación, y cuyas personerías jurídicas hayan sido acordadas por el Gobierno Nacional;

f) por dos delegados de las sociedades que se hallen sujetas y ajustadas a la presente reglamentación, y cuyas personerías jurídicas hayan sido acordadas por Gobiernos Provinciales, siempre que el número de las mismas no sea inferior al de sociedades con personerías jurídicas acordadas por el Gobierno Nacional; en el caso de que dicho número fuera inferior, elegirán un solo delegado.

Los delegados de las sociedades serán designados por las mismas en la forma que reglamente la Inspección General de Justicia; durarán cuatro años en sus funciones. Los miembros y delegados actualmente en funciones continuarán en el ejercicio de las mismas hasta el término del mandato para que fueron designados.

Además de los delegados titulares, las sociedades designarán un suplente para cada delegado titular, el que integrará el Consejo en caso de ausencia, impedimento o incompatibilidad del respectivo titular.

Art. 54° - El Consejo se reunirá por convocatoria del Presidente, en toda oportunidad que éste lo crea necesario o que lo soliciten al mismo, dos de sus integrantes.

Las funciones del Consejo son las de dar opinión sobre todas las cuestiones de orden general que puedan plantearse con motivo de las aplicaciones del presente Reglamento, y formular sugestiones que tiendan a mejorar o perfeccionar las disposiciones reglamentarias y de contralor de las sociedades. Deliberará con la presencia de por lo menos cuatro miembros y sus opiniones se formularán por mayoría de votos. El presidente tendrá voto y un segundo voto en caso de empate.

Las opiniones que exprese el Consejo serán consideradas por la Inspección General de Justicia, y se harán conocer al Poder Ejecutivo Nacional por intermedio de la misma, en todas las cuestiones que deban ser resueltas en definitiva por el Poder Ejecutivo Nacional.

Art. 55° - En los casos en que, a pedido de más de la mitad

de las sociedades correspondientes, la Inspección General de Justicia lo considerare conveniente o necesario, podrá convocar a dichas sociedades para considerar la revocación del mandato de sus delegados, para decidir la cual será necesario el voto de por lo menos las ods terceras partes de las sociedades.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 56° - Queda expresamente prohibido a las sociedades realizar directamente o por intermedio de sus agentes o corredores o cualquier otra persona, perteneciente o no a su personal, la colocación de títulos mediante operaciones basadas en la adquisición, canje o transferencia de títulos o contratos de otras sociedades, como asimismo en el canje, rescate u otorgamiento de préstamos sobre títulos de su propia cartera.

La Inspección General de Justicia considerará las denuncias que se formulen sobre la realización de dichas operaciones y, siempre que, a su juicio, la denuncia resulte "prima facie" fundada, como primera e inmediata providencia solicitará de la sociedad que resultare beneficiada con la operación, la anulación de la misma y la restitución del título al suscriptor.

Cuando se la tramitación de una denuncia resultare, a juicio de la Inspección General de Justicia, que ha habido trasgresión a la presente disposición, aquélla elevará sus conclusiones al Ministerio de Justicia e Instrucción Pública a fin de que éste aplique a la sociedad trasgresora las sanciones que estime corresponder, incluso la del retiro de la autorización para operar.

Art. 57° - Toda propaganda o publicidad, hablada, por escrito, o de cualquier otor carácter, por medio de periódicos, affiches, prospectos, radiotelefonía, etc., que se efectúe directamente o por intermediario, será puesta en conocimiento de la Inspección General de Justicia dentro de los 3 días de resuelta.

Queda prohibida cualquier propaganda o publicidad con manifestaciones, cifras o datos inexactos o capciosos, o que puedan hacer suponer una intervención o contralor oficial o de instituciones o reparticiones oficiales, fuera de lo establecido en el presente Reglamento.

Art. 58° - Las sociedades tienen la obligación de entregar a todo suscriptor que lo solicite un ejemplar de la última Memoria, Balance General y cuenta de Ganancias y Pérdidas, por el que no podrá exigirse un pago superior al de $ 0,20 moneda nacional.

Art. 59° - De toda observación que la Inspección General de Justicia formulara a las informaciones, balances, publicidad o procedimientos en general de un sociedad, se dará vista a ésta para ser contestada en un término que no será inferior a 3 días. Con la contestación de la sociedad, o sin ella si no se presentara en el plazo fijado, la Inspección General de Justicia, si considerara subsistente el fundamento de su observación, adoptará la resolución que corresponda.

Art. 60° - En los casos en que una sociedad no proporcionare las informaciones exigidas por la presente reglamentación en los plazos fijados por la misma, y no lo hiciere, sin -

justificar impedimento de fuerza mayor, luego de ser emplazada por la Inspección General de Justicia; o que manifiestamente tendiere a dilatar o eludir el trámite de observaciones que se le hubieren formulado, o que de cualquier otra manera dificultare o entorpeciere el contralor establecido por la presente Reglamentación o el cumplimiento de las disposiciones de la misma, la Inspección General de Justicia podrá aplicar las siguientes sanciones:

a) Apercibimiento;

b) apercibimiento con publicidad del mismo.

En los casos de reincidencia, o de que por su gravedad se considere jusitificado, el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública suspenderá a la sociedad, por un tiempo determinado o en forma definitva, la autorización para operar.

Aparte de las sanciones precedentemente fijadas, si se constatare en una sociedad cualquier irregularidad que de acuerdo a las leyes pueda significar una responsabilidad penal para los administradores, se dará cuenta al Ministerio Fiscal a efecto de que deduzca las acciones que legalmente correspondan.

Art. 61° - Con respecto a las sociedades comprendidas en lo dispuesto en el artículo 1° del presente Reglamento que no practiquen los planes típicos de capitalización, la Inspección General de Justicia analizará los contratos u operaciones que celebren con el público y el destino e inversión que hagan de los fondos que recauden aplicándose a los mismos las normas y principios establecidos en el presente

en todo cuanto sea posible. -Oportunamente, la Inspección General de Justicia sugerirá al Poder Ejecutivo Nacional las ampliaciones que correspondiere introducir en el presente Reglamento a efectos de contemplar en forma más amplia las modalidades propias de esas operaciones y el mejor contralor y fiscalización de dichas sociedades.

Art. 62º - Serán a cargo de las sociedades los gastos que demande la fiscalización de las mismas establecida en esta Reglamentación.

La cuenta especial "Inspección Y Contralor de las Sociedades de Capitalización y Ahorro" se acreditará con la contribución que deberán efectuar las sociedades, que será equivalente al uno y medio por mil del monto de las cuotas del ejercicio económico terminado en el año calendario precedente, como importe anual de la contribución, a abonar por adelantado, fijándose como límite inferior la suma de pesos dos mil cuatrocientos ($ 2.400 m/n.). Las sociedades de ahorro para la vivienda familiar contribuirán con un importe equivalente al uno y medio por mil de las cuotas ordinarias y extraordinarias abonadas por los suscriptores, exceptuándose las cuotas de amortización de préstamos acordados. Para estas sociedades el límite mínimo de contribución será de pesos un mil doscientos moneda nacional anuales ($ 1.200 m/n.).

A esta cuenta se debitarán los sueldos y gastos que demande el funcionamiento de la Sección "Inspección y Contralor de las Sociedades de Capitalización y Ahorro", dependiente de la Inspección General de Justicia, previa

autorización de aquéllos por el Poder Ejecutivo. El saldo al cierre del ejercicio se transferirá al siguiente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Art. 63° - Las sociedades ya en funcionamiento, con autorización acordada por el Poder Ejecutivo Nacional, podrán seguir operando con los planes y contratos que se les haya autorizado, por el término de cuatro meses. A partir del vencimiento de ese término no podrán continuar operando sino con contratos ajustados a esta Reglamentación y aprobados de acuerdo a las disposiciones de la misma.

Al calcular las reservas matemáticas netas para sus balances, con respecto a los contratos que tengan realizados o realicen hasta el momento en que suspendan la emisión de los mismos de conformidad con lo dispuesto en esta Reglamentación, y dentro del plazo máximo fijado en este artículo, se atendrán a las bases técnicas que se les haya aprobado.

Art. 64° - Las sociedades ya en funcionamiento, con autorización acordada por Gobiernos Provinciales, podrán seguir operando con los planes y contratos que se les haya autorizado, por el término de seis meses. A partir del vencimiento de ese término no podrán continuar operando sino con contratos ajustados a esta Reglamentación y aprobados de acuerdo a las dispsiciones de la misma.

Al calcular las reservas mahemáticas netas para sus balances con respecto a los contratos que tengan realizados o realicen hasta el momento en que suspendan la emisión de los mismos de conformidad con lo dispuesto en esta Reglamen

tación y dentro del plazo máximo fijado en este artículo, podrán estimar la tasa de interés y los gastos de producción de acuerdo a las bases técnicas que tengan establecidas, con la advertencia de que la tasa de interés no podrá ser superior al cinco por ciento anual y que los gastos de producción no podrán ser estimados en más del doble de lo que resulta de la escala del artículo 9°. Las sociedades que hagan uso de la facilidad reconocida en el párrafo precedente, consignarán las reservas matemáticas netas, en el Pasivo de los balances en dos partidas independientes: en una, las reservas correspondientes a los contratos emitidos de conformidad con la autorización concedida con anterioridad alpresente Reglamento; y en la otra, las reservas correspondientes a los contratos emitidos con posterioridad.

Art. 65° - Las sociedades ya autorizadas como personas jurídicas por Gobiernos Provinciales, que practiquen las operaciones enunciadas en el artículo 1° sin tener el carácter de sociedad anónima que se exige en el artículo 2°, y no desearen adoptar dicha forma de sociedad, podrán seguir actuando sin modificar el carácter de la sociedad, pero deberán ajustarse a esta Reglamentación en todo lo demás, en los plazos y condiciones fijados en el artículo 64.

Art. 66° - Las sociedades ya autorizadas y en funcionamiento, en el término de un año deberán ajustar las inversiones que ya tengan efectuadas a las normas y limitaciones fijadas en los artículos 28 a 33.

Art. 67° - Las disposiciones de los artículo 63 a 66 no sig

nifican autorizar el funcionamiento de empresas en contravención con prescripciones legales o reglamentarias que las alcancen, distintas a las del presente Reglamento.

Art. 68° - Las sociedades ya autorizadas por Gobiernos Provinciales, deberán presentar dentro de los 30 días de la fecha del presente Reglamento: Testimonio de constitución, autorización y estatutos; copia de todos los Balances Generales que hayan confeccionado; nómina de sus autoridades; planes practicados; modelos de los títulos emitidos y bases técnicas correspondientes.

Las tablas para el cálculo de las reservas matemáticas a que se refiere el art. 64, serán presentadas en el término de 60 días, en el caso de ser distintas a las que estén en uso en la fecha de esta Reglamentación.

Art. 69° - Derógense los Decretos del 16 de junio de 1937 (N° 109.788), 4 de febrero de 1938 (N° 124.857), 11 de febrero de 1938(N° 125.285), 24 de octubre de 1938 (N°15.773), 5 de julio de 1939 (N° 32.978), 7 de julio de 1941 (N° 95132), y el artículo 2° del Decreto N° 110.055, de 19 de febrero de 1942.

Art. 70° - Publíquese, comuníquese, anótese, dése al Registro Nacional y archívese.

CASTILLO
Guillermo Rothe.

Decreto N° 142.277

Buenos Aires, 6 de setiembre de 1941

CONSIDERANDO:

Que conviene reglamentar las sociedades de ahorro para la vivienda según lo previsto por el artículo 58 del reglamento de sociedades de capitalización, ahorro, etc., aprobado por Decreto N° 109.788 de fecha 16 de julio de 1937; atento al proyecto que eleva la Inspección General de Justicia, sustituído luego por Decreto N° 142.277 del 8 de febrero de 1943, y por los fundamentos del dictamen de esa Repartición de fs. 214 a 225 del expediente 2359-941,

EL VICEPRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA,
en ejercicio del Poder Ejecutivo,

D E C R E T A :

Artículo 1° - Las sociedades que reciban dinero del público, en rzón de operaciones de ahorro o depósito, para emplearlo en préstamos, preferentemente a los propios ahorradores, para la adquisición, edificación, reparación, etc. de inmuebles, o levantamiento de gravámenes sobre los mismos, tendiendo sustancialmente a la solución del problema de la vivienda familiar, que se encuentran comprendidas en el artículo 1° y en el artículo 61 del Reglamento General del 8 de febrero de 1943 (Decreto N° 142.277), se regirán por el presente Reglamento Especial, y subsidiariamente por las normas del mencionado Reglamento General.

Las actividades citadas sólo podrán ser ejercidas por sociedades que hagan de ellas un objeto exclusivo.

Art. 2° - En las cuestiones previstas en la parte primera

(arts. 1º a 6º) del Reglamento General, regirán las disposiciones del mismo, sin modificaciones.

Art. 3º - Sin perjuicio de modalidades que puedan resultar aceptables, por armonizar con los principios fundamentales de la Reglamentación General del 8 de febrero de 1943 y de la presente Reglamentación Especial, se distinguirán tres formas fundamentales en los planes a que se refiere esta reglamentación, a saber:

a) Planes con juego de intereses, tanto sobre los ahorros constituídos por el público como sobre los préstamos otorgados con los fondos provenientes de esos ahorros.

b) Planes con cálculo de intereses cobre los préstamos y participación en los beneficios de la empresa para los ahorradores, en que se computan intereses tan sólo sobre los préstamos otorgados, reconociéndose a los ahorradores como única ventaja, aparte de la posibilidad del préstamo, participación en los beneficios de la empresa.

c) Planes sin intereses ni participación en los beneficios, en que no se calculan intereses ni sobre los ahorros constituídos, ni sobre los préstamos otorgados, y en el que el único aliciente del ahorrador está en el préstamo prometido.

Art. 4º - En los planes de ahorro con juego de intereses (inc. a del artículo 3º) se acreditará a los ahorradores intereses a una tasa no inferior al 3 % anual (capitalización anual), y se gravará a los prestatarios con intereses a una tasa no superior al 8 % anual (capitalización anual).

Las sociedades que los practiquen no podrán reservarse

para atender a sus gastos una diferencia entre los intereses que perciban en razón de los préstamos, y los que abonen o acrediten a su vez sobre los ahorros constituídos, inferior al 2 % anual (capitalización anual), ni superior al 4 % anual (capitalización anual). En lugar de esa diferencia de intereses en favor de la empresa, se podrá imponer a los suscriptores las cargas o contribuciones para gastos establecidos en el art. 6º, con facultad de optar en cuanto a la distribución de las mismas durante el término del contrato, entre el procedimiento establecido en el artículo citado, o la división en proporción al monto de las cuotas a satisfacer por los suscriptores, de modo que la porción periódica de carga represente un porcentaje fijo de las cuotas a satisfacer por los suscriptores durante toda la duración de los contratos.

Los márgenes de intereses fijados en el párrafo precedente, serán apropiadamente reducidos por la Inspección General de Justicia, en los casos en que de acuerdo a los planes, las sociedades tengan otras fuentes de utilidades a costas de los suscriptores. A los efectos de la aplicación de las precedentes disposiciones, el prestatario será considerado deudor solamente por el saldo entre la suma recibida por el mismo y la que en razón de sus ahorros le corresponda como crédito (los ahorros efectuados, con sus intereses). Esta compensación no será obligatoria cuando, por las modalidades de la operación, resulte ello admisible a juicio de la Inspección General de Justicia, y se acuerde a los suscriptores participación en los beneficios por importes no inferiores a la mitad de los fijados

en el artículo 5º

Art. 5º - En los planes de ahorro con cálculo de intereses y participación en los beneficios (inc.b del art. 3º), se gravará a los prestatarios con intereses a una tasa que no baje del 6 % anual (capitalización anual), ni exceda del 8 % anual (capitalización anual).

La participación en los beneficios para los ahorradores podrá fijarse, optativamente:

a) En el 80 % como mínumun de las utilidades líquidas y realizadas producidas por el plan o agrupación pertinente (para el caso en que la sociedad practique varios planes distintos, o haga distingos o clasificaciones dentro del plan practicado).

b) En el 70 % como mínimun de las utilidades generales de la sociedad, denunciadas por los balances de fin de ejercicio, sin exclusión alguna y aún con respecto a las provenientes de otros planes practicados de los previstos en el art. 3º de esta Reglamentación o de fondos propios de la empresa.

El reparto de los beneficios entre los ahorradores deberá ser efectuado en base a procedimientos equitativos y que sean aprobados por la Inspección General de Justicia.

Si bien la participación en los beneficios de la empresa por los ahorradores no impone se reconozca a éstos intervención en la administración social, la Inspección General de Justicia podrá objetar gastos que repute excesivos, o modalidades administrativas que resulten onerosas o tiendan a reducir impropiamente el monto de la participación mínima prescripta en este artículo.

La norma del párrafo final del artículo precedente, es de estipulación facultativa en los planes a que se refiere el presente artículo.

Art. 6° - En los planes sin intereses ni participación en los beneficios (inc. c del art. 3°), las cargas o contribuciones máximas para gastos de administración que se exijan a los suscriptores, se fijarán dentro de los límites establecidos en este artículo.

Para planes en que la duración media de los contratos (tiempo comprendido entre la suscripción o iniciación de la operación hasta la completa amortización del préstamo, sobre la base de adjudicación del préstamo al cabo del tiempo medio de espera) no exceda de 10 años, la carga total (porcentaje) no podrá exceder de lo que resulte de la multiplicación de la duración media (expresada en años) por el coeficiente anual 1,70 %. -Esa carga se repartirá aritméticamente durante toda la duración de los contratos, a saber, desde la suscripción hasta la cancelación total del préstamo que se otorgue, sobre las bases que se indican de inmediato. -En el período comprendido entre la suscripción del contrato hasta el otorgamiento del préstamo, la carga no podrá exceder de lo que resulte de un coeficiente anual igual a la mitad del indicado. -En el moménto de utilización del préstamo podrá requerirse un 3 %. -Y en el período de amortización del préstamo el límite será dado por la diferencia para llegar a la carga total autorizada. -Esa diferencia podrá ser incluída, a efectos de garantizar su cobro, en la hipoteca a constituirse al otorgarse el prés-

tamo. -Dentro de cada uno de los dos períodos indicados, las cargas deberán répartirse de manera que resulten de monto uniforme o creciente.

Para una duración media que exceda de 10 años, la carga se establecerá y distribuirá de acuerdo a las normas del párrafo precedente, disminuyendo el coeficiente anual indicado en el mismo (1,70 %), en tres centésimos y medio por cada año de auemnto en la duración media.

Art. 7° - Para empresas que practiquen planes mixtos o combinados, la Inspección General de Justicia fijará en cada caso límites de cargas,y forma de percepción de las mismas, en base a los principios resultantes de lo dispuesto en los artículos precedentes.

Art. 8° - (En sustitución de las disposiciones del art. 8° del Reglamento General). Para todos los efectos de la presente Reglamentación, los gastos de producción no podrán ser estimados en más del 3 % del valor nominal del contrato, ni en más del importe de las cuotas ordinarias correspondientes a un año.

Ese importe podrá ser exigido o cargado a los suscriptores en concepto de inscripción o ingreso, en forma global o fraccionada, independientemente de las diferencias de intereses o cargas autorizadas en los artículos precedentes.

Art. 9° - En los planes sin intereses, o planes con intereses en quela empresa no atienda sus gastos de administración en forma exclusiva con diferencia de intereses en las condiciones fijadas en el art. 4° (aparte de la contribución autorizada por el art. 8°) o en que computándose inte-

reses y/o acordándose participación en los beneficios, no sea ello en las medidas y condiciones fijadas en los artículos 4° y 5°, deberá determinarse técnicamente el tiempo medio de espera para el otorgamiento del préstamo, sobre la base de regularidad en los pagos de las cuotas ordinarias de parte de los suscriptores, y con prescindencia de cuotas o aportes extraordinarios que de acuerdo a los planes facultativamente puedan satisfacerse, como asimismo de cualquier otra circunstancia accidental.

Los suscriptores que por circunstancias cualesquiera reciban el préstamo tempranamente, en relación a los pagos efectuados y tiempos transcurridos, deberán satisfacer una cuota de compensación, equivalente a la ventaja así obtenida, estimada a una tasa comprendida entre 4 y 8 % anual. Los fondos así obtenidos se destinarán en su totalidad a beneficio de los suscriptores que reciban sus préstamos tardíamente, por causas que no les sean imputables. A los efectos indicados en este párrafo, se aplicarán las normas que establezca la Inspección General de Justicia.

Art. 10° - Las cuotas de ahorro que satisfagan los suscriptores, no podrán ser aplicadas en manera alguna para gastos de administración, debiendo ser destinadas en su totalidad a los fondos de préstamos o reservas que se constituyan para beneficio de los suscriptores. Establécese como única excepción el derecho de inscripción o ingreso a que hace referencia el art. 8°, el que podrá ser cubierto con las cuotas de ahorro si así se estipulase en el contrato, y en la forma y condiciones que en el mismo se fijen. Para a

tender a los gastos de administración (art. 6° de este Reglamento), se deberán requerir contribuciones especiales.

Art. 11° - El orden para adjudicación de los préstamos se determinará mediante procedimientos que sean equitativos, a juicio de la Inspección General de Justicia.

Art. 12° - Para el mejor cumplimiento de las finalidades fundamentales establecidas en el art. 1°, podrán las sociedades, previa aprobación de los elementos correspondientes, procurar el aumento de los fondos disponibles mediante la emisión de títulos o certificados de ahorro puro, con intereses y/o participación en las utilidades, en las medidas o proporciones fijadas en los artículos 4° y 5° de este Reglamento, para ser colocados con el atractivo exclusivo o principal de la productividad de la inversión. Las cargas para gastos de producción y administración, se estalbecerán de acuerdo a las normas y principios del presente Reglamento Especial, o del Reglamento General, según proceda a juicio de la Inspección General de Justicia. En forma análoga se considerarán los casos de rescisión anticipada.

DE LOS CONTRATOS

Art. 13° - En la confección y emisión de los contratos deberán observarse las normas de los artículos 10°, 11°, 12° primer apartado (parte referente a la duración máxima) y 15 del Reglamento General.

Si las cuotas de ahorro satisfechas por el suscriptor llegaran a igualar en su monto el valor nominal del contrato sin haber obtenido el préstamo, tendrá derecho a exigir

devolución inmediata de sus ahorros, con las cuotas de compensación, intereses o porcentajes que correspondan. -Los títulos que se emitan, en su primera plana, como asimismo las solicitudes previas, deberán contener en caracteres destacados:

a) Nombre y domicilio de la sociedad emisora, fecha de reconocimiento como persona jurídica por el Gobierno Nacional, o para extender sus actividades fuera del límite de la Provincia donde se hubiere constituído, o de autorización para operar en la República si se trata de sociedad extranjera.

b) Condiciones y modalidades fundamentales del contrato, en forma sintética y clara.

c) Monto de las cuotas de ahorro y de amortización (o la forma de determinar ésta última), y fechas de pago. Para los casos en que la sociedad exija una cuota de inscripción o ingreso, y contribuciones especiales para gastos de administración, se indicará con precisión el monto de esas contribuciones y la manera de hacerlas efectivas. La contribución para gastos de administración deberá indicarse separadamente del monto de la cuota de ahorro, sin perjuicio de que se pueda establecer una cuota total, que comprenda los conceptos indicados.

d) Tiempo medio de espera para el otorgamiento del préstamo, según los cálculos.

En el título deberá incluirse además, con caracteres menores, copia de la Reglamentación respectiva o condiciones generales aprobadas.

Art. 14º - (En sustitución de las disposiciones del art. 13º del Reglamento General). - El título que se entregue al suscriptor podrá ser nominativo o al portador, pero siempre deberá reconocerse la facultad de transferirlo, previo registro por la empresa cuando ésta lo exija, sin más gastos ni derechos que los fiscales correspondientes. Sin embargo, si la transferencia del contrato se ha efectuado debido a los servicios de la sociedad actuando como intermediaria, se podrá cobrar una cuota de transferencia que no exceda del 5 % del valor nominal del contrato. Además, las sociedades podrán reservarse el derecho de no aceptar trasnferencias cuando las condiciones del cesionario no resulten satisfactorias y esas condiciones sean de interés de acuerdo a las modalidades del plan.

Art. 15º - (En sustitución delas disposiciones del art. 14º del Reglamneto General). - En el título deberán establecerse con claridad y precisión los derechos y obligaciones del suscriptor y de la empresa, la forma y época de realización de las adjudicaciones de préstamos, la forma de notificación a los suscriptores beneficiados por los mismos, la del establecimiento de la participación del suscriptor en los baneficios de la empresa para el caso de que la hubiera, y la forma y plazo en que se produce la caducidad del título, y en que podrá ser rehabilitado.

Art. 16º - (En sustitución de las disposiciones del art. 16º del Reglamento General). - Cuando el suscriptor deba satisfacer sus cuotas en forma periódica, satisfecha la primera, para el pago de las siguientes deberá acordarse

un plazo no inferior a 15 días si las cuotas son mensuales, o aún mes si las cuotas corresponden a períodos mayores. - No será conceptuado en mora el suscriptor que - satisfaga sus cuotas en los plazos fijados.

Art. 17° - (En sustitución de las disposiciones del art. 17° del Reglamento General). - Todo suscriptor tendrá derecho a rescindir el contrato en cualquier momento de la vigencia del mismo, sin obligación de pagos ulteriores, a no ser los que procedan por concepto de amortización de préstamo concedido. Podrá exigir el valor en efectivo que corresponda de acuerdo a las normas fijadas más adelante en este artículo. Los valores de rescisión deberán representar la suma que como crédito corresponda al suscriptor de acuerdo a sus aportes o ahorros efectuados, intereses corridos y/o participaciones liquidadas en las utilidades. No se permitirá otra deducción que la que pueda corresponder por concepto de derecho de inscripción o ingreso, establecido dentro de lo prescripto por el art. 8°.

Cuando la sociedad tuviere pedidos de rescate pendientes de pago, en razón de la aplicación a préstamos de los fondos correspondientes, deberá destinar como mínimo a la satisfacción de esos pedidos el 10 % de las sumas que corresponda aplicar a adjudicaciones de préstamos. Esta medida podrá ser sustituída por otras equivalentes a juicio de la Inspección General de Justicia. Los pedidos de rescate pendientes serán satisfechos en el orden en que se hayan formulado.

Los pedidos de rescate que no puedan ser atendidos con

el recurso indicado, y por la razón dada, deberán ser satisfechos, en todo caso, a más tardar en la época en que hubiera correspondido la adjudicación del préstamo si el suscriptor hubiera proseguido efectuando regularmente sus pagos.

Además del derecho al rescate, podrá reconocerse a los suscriptores otros beneficios de importes determinados en base al valor de rescate, calculado en la forma precedentemente indicada, con las deducciones o recargos estrictamente necesarios para atender los gastos de administración.

Art. 18° - Cuando se efectúen adjudicaciones de préstamos por sorteo, deberán cumplirse las formalidades indicadas en el artículo 20 del Reglamento General.

Art. 19° - Sólo se podrá realizar adjudicaciones de préstamos, en base a fondos disponibles. Esas adjudicaciones deberán publicarse en la forma indicada en el primer apartado del artículo 21 del Reglamento General. En esas publicaciones deberán mencionarse sólo las adjudicaciones que correspondan a suscriptores en condiciones de recibir el préstamo real y efectivamente, de acuerdo a las condiciones de los planes aprobados.

DE LA ADMINISTRACION

Art. 20° - (En sustitución de las disposiciones del art. 22° del Reglamento General). - Dentro de los 30 días siguientes a la terminación de cada mes, las sociedades deberán presentar a la Inspección General de Justicia:

a) Balance de sumas y saldos de toda su contabilidad.

b) Un informe con indicación del estado de los fondos de reservas representativas de los aportes, ahorros o depósitos de los suscriptores, invertidos total o parcialmente en préstamos, de los saldos a abonar sobre préstamos escriturados, y separadamente, en forma de contrapartida, existencia en Caja y Bancos, fondos públicos poseídos (art. 28°, punto III, inc. b del Reglamento General) y préstamos hipotecarios en vigor (Fondos de Préstamos), deducidas las amortizaciones hechas.

c) Un detalle de las hipotecas escrituradas en el curso del mes.

d) Un detalle de las adjudicaciones de préstamos efectuadas en el curso del mes.

e) Una planilla con indicación de las sumas totales hasta la fecha, de: 1° - Adjudicaciones de préstamos; 2° - Escrituraciones de préstamos; 3° - Adjudicaciones anuladas; 4° - Adjudicaciones pendientes de escrituración.

Art. 21° - (En sustitución de las disposiciones del art. 23° del Reglamento General). - Dentro de los 30 días siguientes a la terminación de cada trimestre del año calendario deberá presentarse :

a) Un detalle de los títulos de cada plan que han sido colocados, adjudicados, rehabilitados, rescindidos y rescatados en el trimestre.

b) Un detalle del estado de la cartera clasificada - por planes, valores nominales y fechas de vigencia o vigor, y de los fondos para préstamos.

Las presentaciones prescriptas por los incisos a y b

se efectuarán en la forma que establezca la Inspección General de Justicia.

Art. 22° - Las sociedades confeccionarán, presentarán y publicarán, balances trimestrales y anuales, y elementos complementarios, en la forma indicada en los artículos 24° y 25° del Reglamento General.

En cumplimiento de las obligaciones impuestas por el inciso d del artículo 25° del Reglamento General, anualmente se presentará un detalle de la cartera de los contratos en vigor, clasificada por planes, valores nominales y fechas de vigencia o vigor, y de los fondos de préstamos a la fecha del balance, todo ello de acuerdo a formularios que oficialmente se establezcan.

Art. 23° - (En sustitución de las disposiciones de los arts. 26° y 27° del Reglamento General). - En los balances deberá figurar en rubro o rubros que el formulario de balances establezca, el total de fondos acumulados pertenecientes a los suscriptores, invertidos o destinados a ser invertidos en préstamos, y constituídos con lo abonado por los suscriptores, intereses, participaciones, etc., excepción hecha de las cargas o deducciones que correspondan a la sociedad de acuerdo a las disposiciones de este Reglamento. La sociedad no podrá contabilizar saldos activos en sus balances con respecto a ningún suscriptor en particular, en razón de lo que reglamentariamente le corresponda percibir por gastos de administración. - Tampoco podrá incluir en el activo rubro alguno representativo de gastos de producción.

Los fondos indicados deberán establecerse en sus ci-

fras exactas con intervalos no superiores a un mes, con excepción de aquellas partidas respecto a las cuales, de acuerdo a la Inspección General de Justicia, se imponga el cálculo o anotación con intervalos distintos.

Art. 24° - Las disposiciones del artículo 28° del Reglamento General serán aplicables con respecto a los fondos o reservas de suscriptores que se acumulen de acuerdo a los planes, sin aplicación inmediata a los préstamos previstos en esta Reglamentación.

Los fondos para préstamos deberán invertirse con garantía hipotecaria en primer grado, y de acuerdo a los planes aprobados. -En su defecto, deberán invertirse en la forma establecida en los incisos a y b del punto III del artículo 28° del Reglamento General.

El inmueble que garantice el préstamo al suscriptor, deberá representar un valor que no podrá ser inferior a la suma que le haya sido acordada de acuerdo a los contratos. -El préstamo efectivo o diferencia entre la suma acordada y haberes o ahorros líquidos del suscriptor, no podrá representar más del 75 % del valor de la propiedad que lo garantiza. -Sólo podrá exceder ese porcentaje, cuando la propiedad sea nueva y haya sido construída bajo el contralor de la sociedad, se la destine en parte principal a vivienda personal del deudor, y el préstamo no exceda de $ 35.000.

En ningún caso la suma aplicada a la adquisición, construcción, etc., podrá exceder de $ 40.000.

Art. 25° - En la forma indicada en el artículo precedente, inclusive lo prescripto con respecto a los fondos de préstamos, deberán invertirse los fondos de acumulación de be-

neficios cualquier otra suma que de acuerdo con las disposiciones de los contratos emitidos por la sociedad constituyan un crédito o derecho del suscriptor contra la misma.

En idéntica forma deberá invertirse, asimismo, el fondo de previsión y la reserva sobre préstamos hipotecarios tratados en el artículo siguiente de este Reglamento.

Art. 26° - Las sociedades de ahorro deberán constituir el fondo de previsión a que se refiere el artículo 30° del Reglamento General. -Al efecto de la aplicación de las disposiciones del primer apartado de ese artículo del Reglamento General, como "cuotas" se entenderán las cuotas ordinarias y extraordinarias representativas de ahorros constituídos (quedan excluídas las cuotas de amortización de préstamos otorgados y los pagos que se efectúen para gastos de administración). Y al efecto de la aplicación de las disposiciones del segundo apartado, se conceptuará como equivalente a las"reservas matemáticas netas", el monto de los - fondos de ahorro para préstamos.

Además procederá la constitución de una reserva sobre préstamos hipotecarios, cuando se efectúen operaciones en que el préstamo efectivo, o saldo en su caso (último apartado de los artículos 4° y 5°) entre la suma acordada y el crédito del suscriptor por ahorros constituídos, excedan - del 60 % del valor de la propiedad que lo garantiza. - Se destinará a ese efecto no menos del 1 % del importe de los préstamos que se otorguen en tales condiciones, hasta que la reserva llegue al 5 % del monto de los préstamos hipotecarios en vigor.

La finalidad exclusiva de la reserva de que trata el párrafo precedente es cubrir los quebrantos que se produzcan en las liquidaciones de los préstamos hipotecarios.

Art. 27° - Son de estricta aplicación las prescripciones de los artículos 29, 32, 33, 34, 35 y 36 del Reglamento General, como asimismo las del artículo 31 en cuanto correspondan. -Se conceptuarán en general correspondientes o equivalentes, al efecto de la aplicación de las disposiciones del Reglamento General, las expresiones "Reservas matemáticas" y "Fondos de Préstamos".

Las disposiciones de los artículo 33 y 34 del Reglamento General sobre el fondo de previsión mencionado en el art. 30 del citado Reglamento, son aplicables también al fondo de reserva a que se refiere la parte final del art. 26 de esta Reglamentación Especial.

Art. 28° - Las sociedades de ahorro no podrán directa ni indirectamente ser vendedoras de inmuebles ni constructoras de edificios, para cuya adquisición o contrucción se apliquen los préstamos hipotecarios que otorguen, de acuerdo a esta Reglamentación y a sus planes aprobados.

El suscriptor tendrá amplia facultad de elección con respecto al inmueble a comprar, o de la empresa constructora en caso de edificación, sin perjuicio de las normas reglamentarias aplicables, y de la fiscalización que le corresponde a la sociedad prestataria.

TRANSFERENCIA DE CARTERA

Art. 29° - Las transferencias de cartera se regirán por las pertinentes disposiciones del Reglamento General (arts. 37 a 42). - Modifícanse las disposiciones del artículo 41 del

indicado Reglamento, dejándose establecido que los tenedores de títulos que no estuvieren conformes con la transferencia, podrán rescindir sus contratos, con derecho a la devolución que corresponda, de acuerdo a lo establecido en el art. 17 de este Reglamento.

La sociedad presentará a consideración de la Inspección General de Justicia un plan tendiente a que esa devolución se efectúe lo más rápidamente posible.

DEL CONTRALOR DE LAS SOCIEDADES

Art. 30° - El contralor de las sociedades de ahorro será ejercido por la Inspección General de Justicia en la forma indicada en el artículo 52 del Reglamento General.

La Inspección General de Justicia tendrá la facultad de resolver cualquier caso no previsto en la Reglamentación, dentro del espíritu que anima a la referida Reglamentación.

Créase un Comité Consultivo con respecto a las operaciones a que se refiere este Reglamento, el que se constituirá y funcionará en la forma indicada por los artículos 53 al 55 del Reglamento General sobre el Comité Consultivo referente a las operaciones típicas de capitalización.

DISPOSICIONES GENERALES Y TRANSITORIAS.

Art. 31° - Son de estricta aplicación las prescripciones de los arts. 56, 57, 58, 59 y 60 del Reglamento General.

Se consideran comprendidas en las prohibiciones del art. 57 del Reglamento General, las promesas de adjudicaciones de préstamos en base a pagos determinados o a fecha o plazo establecido, o de cualquier otro orden que no respondan estrictamente a las bases y planes aprobados.

Art. 32° - Las sociedades ya autorizadas o en funcionamiento

a la fecha del presente Reglamento, podrán seguir operando por cuatro (4) meses más con los planes y contratos que se les hubiere autorizado, pero a partir del plazo fijado, ninguna sociedad podrá realizar nuevas operaciones o estipular convenios que no estuvieren estrictamente ajustados a las modalidades impuestas por el presente Reglamento.

Art. 33º - Las sociedades mencionadas en el artículo precedente tendrán el plazo fijado en el mismo, para ajustar las inversiones que ya tengan efectuadas a las normas y limitaciones fijadas en esta Reglamentación. - Ese plazo podrá ser prorrogado, en cada caso particular, hasta por ocho (8) meses más, por causa fundada y por resolución del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública.

No regirá elplazo del párrafo precedente con respecto a los fondos propios de las sociedades que no tengan relación inmedita con las operaciones de ahorro practicadas, ni con respecto a los debentures emitidos con anterioridad a la fecha de la presente Reglamentación. -Esas situaciones serán consideradas en cada caso particular, de acuerdo a las circunstancias de los mismos.

En el plazo indicado en el primer párrafo de este artículo, todas las sociedades actualmente en funcionamiento deberán proceder a efectuar un prolijo cálculo actuarial, para establecer la situación exacta con respecto a los contratos en vigor, y la forma de efectuar los reajustes que resulten necesarios. - La Inspección General de Justicia adoptará con respecto a cada una de esas sociedades las medidas que procedan de acuerdo a los resultados de los refe

ridos cálculos actuariales e investigaciones que efectúe, sin que esas medidas afecten los contratos celebrados con sus suscriptores, en cuanto a los derechos y obligaciones de éstos para las compañías y de las compañías con relación a los mismos, que hubiesen sido puestos en vigencia en virtud de autorizaciones acordadas por el P.E. con anterioridad al presente Decreto.

Art. 34º - Publíquese, comuníquese, anótese y dése al Registro Nacional.

CASTILLO
Guillermo Rothe.

Decreto Nº 100.038 (x)

(x) NOTA: Se hace constar que al Decreto que antecede se le han incorporado las modificaciones resultantes de los Decretos Nº 142,277 del 8 de febrero de 1943 y Nº 4853 del 6 de agosto de 1943 (Boletín Informativo de la Inspección General de Justicia Nº 73 -julio 1943-).

DEPARTAMENTO DE JUSTICIA

Buenos Aires, 13 de enero de 1942

Exp. Nº 98

VISTOS: atento a que el 15 del corriente vence el plazo establecido para que las sociedades de ahorro para la vivienda familiar ajusten sus planes, contratos e inversiones a las normas que establece el decreto Nº 100.038, de fecha 6 de setiembre de 1941, y de conformidad a lo solicitado por la Inspección General de Justicia,-

EL VICEPRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA
en ejercicio del Poder Ejecutivo

D E C R E T A :

Artículo 1º - Prorrógase por el término de tres meses el plazo establecido por los arts. 32 y 33 del decreto Nº 100.038, de 6 de setiembre de 1941, para que las sociedades de ahorro para la vivienda familiar ajusten sus planes, contratos e inversiones a las normas de la reglamentación a que se refiere el citado decreto.

Art. 2º - Publíquese, comuníquese, anótese y dése al Registro Nacional.

CASTILLO
Guillermo Rothe

Decreto Nº 110.899.

//PARTAMENTO DE JUSTICIA

Buenos Aires, 17 de junio de 1942

Exp.Nº 2291

Visto que la Inspección General de Justicia manifiesta que las sociedades de ahorro para la vivienda familiar no han podido realizar aún los cálculos actuariales a que se refiere el art. 33 del decreto reglamentario de esas entidades Nº 100.038, de fecha 6 de setiembre de 1941, por cuya circunstancia no están en condiciones de operar con contratos ajustados a las prescripciones de ese reglamento, y atento a que, por otra parte, es conveniente adoptar condiciones generales y uniformes para los contratos de las empresas de referencia; de conformidad a lo aconsejado precedentemente por la Inspección General de Justicia,-

EL VICEPRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA,
en ejercicio del Poder Ejecutivo

D E C R E T A :

Artículo 1º - Prorrógase hasta el 31 de agosto próximo el término fijado por los artículos 32 y 33 del Decreto número 100.038 de fecha 6 de setiembre de 1941 para el ajuste total de los planes, contratos e inversiones de las sociedades de ahorro para la vivienda familiar, comprendidas en las disposiciones del decreto citado.

Art. 2º - Dichas sociedades, en el tiempo que transcurra hasta la emisión de los nuevos contratos, deberán adoptar las medidas que determine la Inspección General de Justicia para que la emisión de los nuevos títulos pueda efectuarse sin inconvenientes en la fecha establecida por el

artículo 1º.

Art. 3º - Publíquese, comuníquese, anótese y dése al Registro Nacional.

CASTILLO
Guillermo Rothe

Decreto Nº 122.755.

//DEPARTAMENTO DE JUSTICIA

Buenos Aires, 6 de octubre de 1942

Exp.Nº3977

Atento a que elplazo estipulado para que las sociedades de ahorro para la vivienda familiar se ajusten a las disposiciones del decreto reglamentario del 6 de setiembre de 1941 ha fenecido el 31 de agos pasado, y considerando que las dificultades que se enuncien en el informe de la Inspección General de Justicia de fs. 1 a 2 vuelta han impedido su cumplimiento, y por las razones que se aducen en el mismo informe, -

EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA

D E C R E T A:

Artículo 1º - Las sociedades de ahorro para la vivienda familiar que existían en la época de la sanción del Decreto Reglamentario del 6 de setiembre de 1941, comprendidas en las disposiciones de ese Decreto, podrán continuar emitiendo - los contratos de ahorro que tienen en uso en la actualidad, por el tiempo que resulte estrictamente indispensable para el ajuste total de los planes, contratos e inversiones, prescripto por los arts. 32 y 33 del Decreto Nº 100.038 del 6 de setiembre de 1941, todo ello de acuerdo a los plazos que para la presentación de cada tarea fije la Inspección General de Justicia, estableciéndose como término máximo y definitivo el 31 de marzo de 1943.

Art. 2º - La Inspección General de Justicia indicará al Ministerio de Justicia a Instrucción Pública, a la brevedad, cuáles son las sociedades que se encuentran en condiciones

de proseguir en sus operaciones, de acuerdo a las conclusiones del cálculo actuarial que se realice e investigación que en cada una se efectúe, siempre que se hayan ajustado a lo estipulado por las disposiciones del Decreto Reglamentario del 6 de setiembre de 1941 y demás disposiciones complementarias. Indicará asimismo cuáles son las sociedades que no se encuentran en condiciones de proseguir en sus actividades, conforme a los resultados de los estudios efectuados, o por no haber dado cumplimiento a sus obligaciones en los plazos pertinentes.

Art. 3º - Durante el tiempo que transcurra hasta el ajuste total prescripto, las sociedades limitarán la emisión de contratos de ahorro, y restringirán las adjudicaciones de nuevos préstamos, en la forma que fije la Inspección General de Justicia.

Art. 4º - Publíquese, anótese, dése al Registro Nacional y vuelva a la Inspección General de Justicia a sus efectos.

CASTILLO
Guillermo Rothe

Decreto Nº 132.167

//nos Aires, mayo 20 de 1942

Y VISTO: la nota del señor Jefe de la Sección Capitalización, Ahorro, etc., Dr. Alberto Guerizoli, en la que propone medidas tendientes a asegurar el cumplimiento de las normas reglamentarias en vigor respecto a la colocación de títulos de las sociedades de ahorro para la vivienda familiar,

En uso de las atribuciones que le confiere el Decreto Reglamentario del 6 de setiembre de 1941.

EL INSPECTOR GENERAL DE JUSTICIA

R E S U E L V E :

1º - Notificar a las sociedades comprendidas en las disposiciones del Decreto de fecha 6 de setiembre de 1941, que deberán observar estrictamente las prescripciones del 2º párrafo del art. 31 del referido decreto, y en consecuencia, al colocar sus contratos no podrán formular, verbalmente o por escrito, promesas de adjudicación a fecha o plazo determinado ni disminuir plazos de espera menores que los determinados en los cálculos técnicos aprobados por la autoridad competente respectiva,

2º - Hágase saber la presente resolución a cada una de las sociedades de la referencia; Publíquese en el Boletín Informativo, comuníquese al Superior y previo conocimiento de la Sección Capitalización, Ahorro, etc., archívese.

Carlos de la Torre.

///nos Aires, mayo 22 de 1942

Y VISTOS: la nota pasada por la Sección Capitalización, Ahorro, etc., a cargo del Inspector Jefe Dr. Alberto Guerizoli, la que resulta:

a) Que el artículo 19 del Decreto de 6 de setiembre de 1941 establece normas cuya observancia es preciso reglamentar y fiscalizar.

b) Que es incuestionable que de acuerdo al espíritu del Decreto, las adjudicaciones de préstamos en base a fondos disponibles, significa la entrega efectiva de la suma correspondiente, salvo desinterés o incumplimiento de las pertinentes formalidades de parte del suscriptor.

c) Que el estudio efectuado por la Sección mencionada permite destacarse la importancia de la resolución a adoptar ya que, se trata de una cuestión de primordial importancia en las operaciones que realizan las empresas de este tipo.

CONSIDERANDO:

Que la totalidad de las compañías, por intermedio de sus autoridades, han emitido opinión respecto al asunto motivo de resolución,

LA INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA

RESUELVE:

Artículo 1º - Las sociedades comprendidas en el Decreto del Poder Ejecutivo Nacional del 6 de setiembre de 1941, tendrán presente que las adjudicaciones de fondos que periódicamente efectúan de acuerdo a los contratos emitidos, deben significar la entrega efectiva y sin dilaciones de los fon

dos a los suscriptores correspondientes, salvo desinterés o incumplimiento de las pertinentes formalidades de parte de los mismos. El estricto cumplimiento de esta prescripción, será controlado por la Sección Capitalización, Ahorro, etc.,

Art. 2º - Las sociedades que al efecto de la realización de las adjudicaciones computen ingresos del futuro, en atención a las demoras que normalmente puedan ocurrir entre la fecha de la adjudicación y de la entrega de los fondos correspondientes, deberán observar las normas siguientes:

a) Dicho procedimiento sólo será admisible en cuanto sea permitido por las condiciones de los correspondientes contratos y demás circunstancias particulares de cada empresa, y, en consecuencia, en cuanto no impida el fiel cumplimiento de la norma del primer artículo de la presente resolución.

b) En manera alguna se podrá computar, además de los fondos disponibles en el momento, ingresos futuros que excedan en su monto de los ingresos netos a los fondos para adjudicaciones previsibles en los seis meses inmediatos siguientes, calculados dichos ingresos mensuales futuros en el importe de los ingresos netos en el último mes transcurrido(1) (ingresos a los fondos, deducción hecha de lo que contractualmente haya correspondido aplicar a gastos). En esas condiciones, el monto de las adjudicaciones efectuadas en un determinado momento, sumado al de las adjudica-

(1) Modificado: Promedio del último trimestre.

ciones pendientes, y al saldo de los préstamos ya formalizados y en vigor, no podrá exceder del monto de los fondos para adjudicaciones existentes en el momento incrementado con los ingresos previsibles en el período inmediato siguiente de seis meses, como máximun, calculados estos ingresos en la forma precedentemente indicada.

c) Deberán suspenderse las adjudicaciones o reducirse en la medida necesaria, conforme sea ello necesario para el estricto cumplimiento de la norma del artículo 1º de la presente resolución.

d) El período de seis meses fijado en el inciso b del presente artículo, podrá ser modificado por la Inspección General de Justicia, conforme sean puesto en vigor los planes ajustados a las disposiciones del Decreto del 6 de setiembre de 1941, y en base a las conclusiones de los estudios e investigaciones a efectuarse.

Art. 3º - Las sociedades que en la actualidad realicen las adjudicaciones sin computar ingresos futuros, o que computándolo lo hagan en menor medida de lo que podría caber de acuerdo a las normas del artículo 2º, no podrán aumentar el ritmo de dichas adjudicaciones hasta la puesta en vigor de los planes ajustados al Decreto del 6 de setiembre de 1941, y de acuerdo a las normas fijadas o que fijare esta Inspección General.

Art. 4º - Sobre las adjudicaciones que no hayan sido hechas efectivas o formalizadas, no se podrá hacer otra publicación o divulgación que la que precede de acuerdo al artículo 19 del Decreto del 6 de setiembre de 1941. Sólo se podrá dar

cifras globales correspondientes a adjudicaciones de diversas épocas, o a todas las realizadas, cuando esos datos vayan complementados con los referentes a las adjudicaciones hechas efectivas o formalizadas, expuesto ello con perfecta claridad y precisión.

Art. 5º - Hágase saber la presente Resolución a cada una de las sociedades de la referencia; publíquese en el Boletín Informativo, comuníquese al Superior y previo conocimiento de la Sección Capitalización, Ahorro, etc., archívese.

Carlos de la Torre

TITULO UNIFORME PARA EL PLAN SIN INTERESES.

Sociedad.....

Autorizada por Decreto del Poder Ejecutivo Nacional del .....(....(1)....) Título de ahorro para la vivienda familiar, emitido de acuerdo a las disposiciones del Decreto del P.E.Nacional de 6 de setiembre de 1941, Nº 100.038.

Plan ..... sin intereses.

Suma solicitada $ .....

Tiempo medio de espera para su otorgamiento ....meses.

Cuota mensual ordinaria de ahorro	$ .....
Contribución para gastos de administración	" .....
Cuota Mensual Ordinaria Total	$ .....

La Sociedad.....acordará al señor... .....denominado suscriptor en este contrato, en el momento que corresponda de acuerdo a las condiciones fijadas al dorso, la suma de $ ..... Dicha suma será reembolsada a la Sociedad en lo que exceda de los ahorros que correspondan entonces al suscriptor sobre este contrato.

El suscriptor se onliga a pagar del primero al cinco de cada mes, a partir de la fecha del presente contrato y hasta el otorgamiento de la suma solicitada, con puntualidad y regularidad, en la forma dispuesta en los artículos 3º y 5º de la reglamentación impresa al dorso, una cuota de ahorro de $ ....., y una cuota para gastos de administración de $ ....., en total una cuota mensual de $ ..... .

(1) Designación particular del contrato.

Asimismo se obliga a pagar un importe equivalente al .....% (.....por ciento) de la suma solicitada, o sea pesos..... en concepto de inscripción, en las condiciones fijadas en el artículo 4º de la reglamentación del dorso.

Los fondos reunidos por la Sociedad mediante el aporte de los propios suscriptores o adherentes del plan, serán los empleados para el otorgamiento de las sumas solicitadas por los mismos. A este respecto se deja establecido que de acuerdo a las modalidades del plan no se puede prometer dicho otorgamiento a fecha o plazo determinado, pero que el tiempo medio de espera, calculado sobre la base de regularidad en sus pagos por los suscriptores, y con prescindencia de aportes extraordinarios que se efectúen de acuerdo a las disposiciones del artículo 6º de la Reglamentación del dorso, es de ... meses.

Una vez otorgada la suma solicitada, la diferencia entre la suma acordada y los ahorros que correspondan entonces sobre este contrato al suscriptor, deberá ser reembolsada mediante cuotas mensuales de $ ..... . Deberá además satisfacer lo que corresponda de acuerdo al artículo 3º de la Reglamentación del dorso para gastos de administración.

Los préstamos que se otorgan son libres de intereses. Tampoco se abonan ni acreditan intereses sobre los aportes de ahorro efectuados por los suscriptores.

Los suscriptores que por circunstancias accidentales reciban la sumasolicitada tempraenamente, deberán sa

tisfacer una cuota de compensación, para total beneficio de los suscriptores que reciban sus préstamos tardíamente, todo ello de acuerdo a las disposiciones del artículo 14° de la Reglamentación del dorso.

Si el suscriptore llegare a abonar en concepto de cuotas mensuales ordinarias y extraordinarias de ahorro una suma que, descontando lo que proceda por inscripción de acuerdo al artículo 4°, y sumando lo que según cálculos le corresponda en concepto de cuota de compensación (art. 14° de la Reglamentación del dorso), iguales el importe total solicitado, tendrá derecho a dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmeidata del importe indicado.

En los casos de transferencia de cartera, de disolución anticipada de la sociedad, suspensión o cambio de planes, u otras situaciones similares, se aplicarán las disposiciones del Decreto del Poder Ejecutivo del 6 de setiembre de 1941 número 100.038 y las legales o reglamentarias que puedan complementarlas o sustituirlas en el futuro.

El presente título entra en vigor el 1° de ....de .....

Buenos Aires, ...de .....

(Firmas).

CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO.

Artículo 1° - Finalidad del contrato. Este contrato tiende sustancialmente a proporcionar a los suscriptores, con fondos reunidos exclusivamente mediante el aporte de los mismos, los medios para resolver el problema de la vivienda familiar, en las condiciones fijadas en esta Reglamentación.

a) Para gestionar un título se debe presentar a la Sociedad una solicitud firmada con indicación de la suma que se desee obtener, el importe de la cuota mensual ordinaria previa a la adjudicación, y el de la cuota mensual de amortización posterior. En caso de aceptación de la solicitud, la Sociedad entregará al solicitante el correspondiente instrumento del contrato, del que forma parte la solicitud del requirente.

b) La Sociedad acordará sobre un inmueble determinado desde $ ..... hasta $ ..... moneda nacional, de acuerdo al importe solicitado y con arreglo a las condiciones especificadas en esta Reglamentación. No se admiten fracciones menores de $ ..... . El solicitante puede suscribir varios títulos, pero la suma acordada sobre un determinado inmueble no podrá exceder el monto preestablecido.

c) El suscriptor puede destinar la suma que reciba a la adquisición, construcción, reparación o ampliación de la casa propia, comprendido el valor del terreno o sin él. Puede hacer análoga aplicación en inmuebles para pequeña industria con casa habitación anexa, o propiedades rurales. Puede aplicar dicha suma para cancelar hipotecas que graven propiedades de condiciones precedentemente referidas. En los casos en que la casa propia esté combinada con locales de negocios o talleres, éstos no podrán representar más de una tercera parte del valor total del inmueble.

d) Las aplicaciones previstas en el inciso anterior, sólo podrán ser efectuadas en las localidades de la República donde opera la Sociedad, indicadas en la solicitud refe

rida en el inciso a).

Art. 2º - Planes. El suscriptor, al formular la solicitud, deberá optar por uno de los siguientes planes:

Plan "...": Cuota mensual ordinaria previa al otorgamiento de la suma solicitada, $ ..... por mil de dicha suma. Cuota mensual de amortización del préstamo, $ ..... por mil de la suma solicitada, conjuntamente con la contribución para gastos de administración que corresponde de acuerdo al artículo 3º de esta Reglamentación.

Plan "...":.....

.....

.....

CONTRIBUCIONES DE LOS SUSCRIPTORES PARA GASTOS.

Art. 3º - Gastos de Administración. El suscriptor pagará a la sociedad el ..... % sobre el monto total de la suma solicitada en el Plan ...., en concepto de contribución para gastos de administración. Ese porcentaje comprende el término total de la operación, y el mismo será satisfecho de la siguiente manera: ..... por ciento del monto de la suma solicitada, mensual y conjuntamente con las cuotas ordinarias o extraordinarias de ahorro, hasta el otorgamiento de la suma solicitada; ..... % (.... por ciento) en el momento de utilización del préstamo; el resto, hasta completar el porcentaje total reconocido a favor de la Sociedad, se agregará al monto del préstamo, para ser garantizado igualmente con hipoteca, y ser abonado en cuotas uniformes durante el tiempo de amortización del préstamo, conjuntamente con las cuotas de amortización.

La contribución para gastos establecida en este artículo, cubre inclusive las consultas a la oficina técnica de la Sociedad relativas a construcciones, como así también los gastos de contralor de presupuestos.

Art. 4° - Gastos de Inscripción. Además de la contribución establecida en el artículo precedente, el suscriptor pagará a la Sociedad en concepto de inscripción una suma equivalente al ..... % del monto de la suma solicitada. Dicho importe podrá ser abonado independientemente de las cuotas mensuales ordinarias en ..... mensualidades iguales. En su defecto el mismo será cubierto mediante aplicación de las primeras cuotas de ahorro que satisfaga el suscriptor, en la medida necesaria.

CUOTAS MENSUALES ORDINARIAS Y PAGOS EXTRAORDINARIOS ANTERIORES A LA ADJUDICACION DE LA SUMA SOLICITADA

Art. 5° - Cuotas Ordinarias. Las cuotas mensuales ordinarias deberán abonarse del primero al cinco de cada mes en las oficinas de la Sociedad, o en su defecto a personas debidamente autorizadas, siempre contra entrega de recibos oficiales con la firma impresa del Gerente de la Sociedad, refrendada por el cajero o cobrador. La Sociedad podrá cobrar cuotas en el domicilio del suscriptor, sin que ello importe el compromiso de efectuar el cobro de las cuotas posteriores fuera de sus oficinas.

Aparte del término de cinco días indicado en el párrafo precedente, la Sociedad acuerda un plazo de diez días para el pago de las cuotas mensuales, de modo que los suscriptores que efectúen el pago en dicho plazo, no serán

conceptuados morosos. Los puntos de adjudicadión se fijarán de acuerdo con lo establecido en el inciso b del artículo 10°.-

La obligación de pagar las cuotas mensuales ordinarias continuará hasta el momento en que el suscriptor deba comenzar la amortización del préstamo que se le acuerde.

Art. 6° - Cuotas Extraordinarias. La Sociedad admitirá, aparte de las cuotas mensuales ordinarias, pagos extraordinarios, para abreviar así el plazo necesario para recibir la suma solicitada. La Sociedad determinará oportunamente las normas y limitaciones a que se ajustarán dichos pagos extraordinarios. Los pagos extraordinarios deberán representar el importe de una o más cuotas mensuales ordinarias, con la correspondiente contribución para gastos de administración. No serán nunca consideradas como anticipos de cuotas mensuales ordinarias, y no liberan en consecuancia al suscriptor del pago de las mismas en las épocas fijadas.

Los pagos extraordinarios serán efectuados en las condiciones indicadas en el artículo precedente.

Art. 7° - Suspensión, rehabilitación y rescisión del contrato. a) Si un suscriptor deja de satisfacer las cuotas mensuales ordinarias en los plazos fijados, incurre en mora, y pierde el derecho de participar en las adjudicaciones que se efectúen mientras se encuentren en esa condición. Si dejara de pagar sus cuotas durante seis meses consecutivos, éste contrato caducará con derecho para el suscriptor al valor de rescisión que pueda corresponder de acuerdo al inciso b de este artículo, a percibir en la forma indicada en

el mismo.

Si la mora no llegara a ser de seis meses consecutivos, el contrato podrá ser restablecido en sus efectos, abonando la cuota del mes en curso; en ese caso se conceptuarán anuladas las otras cuotas vencidas. El restablecimiento o rehabilitación podrá hacerse también, mediando acuerdo de la Sociedad, mediante el pago de todas las cuotas impagas correspondientes a los meses vencidos.

b) Todo suscriptor tendrá derecho a rescindir el contrato en cualquier momento, sin obligación de pagos ulteriores. Deberá hacer al respecto una declaración escrita a la sociedad.

El valor de rescisión importará el total satisfecho por el suscriptor en concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de ahorro, deducción hecha del importe de inscripción establecido en el artículo 4º de esta Reglamentación, cuando deba ser cubierto por dichas cuotas.

Si la Sociedad tuviere pedidos de rescate pendientes de pago, deberá destinar a la satisfacción de dichos pedidos por lo menos el 10 % (diez por ciento) de las sumas que corresponda aplicar a adjudicaciones, o el porcentaje que resulte necesario si el indicado excediere el monto de los pedidos pendiente. Los pedidos de rescate pendientes serán satisfechos en el orden en que se hayan formulado.

Los pedidos de rescate que no puedan ser atendidos con el recurso indicado y por la razón dada, serán satisfechos, en todo caso, a más tardar en la época en que hubiera correspondido la adjudicación de la suma solicitada si el sus

criptor hubiese proseguido efectuando regularmente sus pagos.

c) Si el suscriptor llegare a abonar en concepto de cuotas mensuales ordinarias y extraordinarias de ahorro, una suma que, descontando lo que proceda por inscripción de acuerdo al artículo 4°, y sumando lo que según cálculos le corresponda en concepto de cuota de compensación (art. 14° de esta Reglamentación), iguale el importe total solicitado, tendrá derecho a dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del importe indicado.

Art. 8° - Fallecimiento del suscriptor. En caso de fallecimiento del suscriptor, los herederos podrán proseguir con el contrato, o rescindirlo en las condiciones fijadas en el inciso b del artículo anterior.

ADJUDICACION DE LA SUMA SOLICITADA.

Art. 9° - Constitución del fondo de adjudicaciones. a) El fondo de adjudicaciones se formará con las cuotas mensuales ordinarias y extraordinarias de ahorro, y cuotas de amortización de los préstamos, deducción hecha de lo que pueda corresponder por concepto de inscripción de acuerdo al artículo 4° de esta Reglamentación. Los quebrantos que provengan de ejecuciones hipotecarias, no afectarán a dicho fondo; serán a cargo de la sociedad.

b) Se constituirá un fondo común para los planes mencionados en el artículo 2°, o fondos independientes según resuelva la Sociedad con aprobación de la Inspección General de Justicia.

c) La Sociedad efectuará las adjudicaciones el último día hábil de cada trimestre, reservándose el derecho de hacer

esas adjudicaciones con mayor frecuencia si así lo requiriera el desarrollo de las operaciones.

d) El suscriptor que no haya abonado la cuota ordinaria del mes de realización de la adjudicación en el último término fijado en el artículo 5°, no tomará parte en ella. Volverá a intervenir en las adjudicaciones, luego que regularice su situación en la forma prevista en el artículo 7° de esta Reglamentación.

Art. 10° - Puntos de adjudicación. El orden para la adjudicación de las sumas solicitadas se establecerá por los "puntos de adjudicación" que hayan reunido los suscriptores - quince días antes de la fecha de adjudicación. Esos "puntos de adjudicación" se formarán de la siguiente manera:

a) La Sociedad fijará una fecha "Base", igual para todos los suscriptores.

b) A los suscriptores se les computarán por cada cuota mensual ordinaria de ahorro que abonen, tantos "puntos de adjducación" como días haya entre la fecha de pago y la fecha "Base".

c) En el caso de que se efectúen pagos extraordinarios, se dividirá el importe de dichos pagos por el monto de la cuota mensual ordinaria. El suscriptor obtendrá como puntos de adjudicación el cociente de dicha división, multiplicado por el número de días que haya entre la fecha de pago y la fecha "Base", sin perjuicio de las limitaciones que puedan corresponder de acuerdo al artículo 6°.

Al efecto del cómputo de "puntos de adjudicación", no

serán consideradas las cuotas ordinarias o extraordinarias que de acuerdo a las disposiciones del artículo 4º deban ser aplicadas a cubrir los gastos de inscripción.

d) Cuando sea necesario o conveniente la Sociedad cambiará la fecha "Base". En ese caso los poseedores de los títulos entonces en circulación, recibirán por cada cuota abonada tantos nuevos "puntos de adjudicación" como correspondan a los días que haya entre la nueva fecha "Base" y la fecha "Base" inmediata anterior.

e) Las adjudicaciones se efectuarán a favor de los suscriptores (en las condiciones indicadas en el inciso d del artículo 9º) que tengan la mayor cantidad de "puntos de adjudicación", siguiéndose el orden determinado por los puntos acumulados por cada uno, hasta el agotamiento de los fondos disponibles. Si varios suscriptores tienen igual cantidad de puntos acumulados, tendrá prioridad el que posea título con número más bajo.

f) En el caso de formación de un fondo de adjudicaciones común para los diversos planes, la determinación del orden para las adjudicaciones de los suscriptores de un determinado plan con respecto a los suscriptores de los otros planes, se efectuará en base a normas que fije la Sociedad, con aprobación de la Inspección General de Justicia.

Art. 11º - Disponibilidad de la suma acordada. Las adjudicaciones serán comunicadas por carta certificada a los suscriptores favorecidos. Dichos suscriptores deberán hacer saber a la Sociedad su resolución al respecto, y en caso de aceptación de la adjudicación, el destino que darán a

la suma solicitada, todo ello dentro del plazo de 30 días. Vencido dicho plazo sin hacerse la manifestación indicada, la adjudicación quedará sin efecto. En caso de aceptación de la adjudicación, la suma adjudicada quedará a disposición del adjudicatario durante el término de 90 días a contar de la fecha de la adjudicación, plazo que podrá ser prorrogado por 60 días más por la Sociedad en casos justificados; la adjudicación quedará sin efecto si en ese término no se hiciera uso de la misma.

En cualquiera de los casos de anulación de adjudicaciones precedentemente indicados, el suscriptor deberá continuar abonando las cuotas mensuales ordinarias, y en cualquier momento podrá determinar en cuál de las adjudicaciones posteriores deberá hacérsele efectiva la suma solicitada, con previa notificación a la Sociedad con 30 días de anticipación, y comprobación por parte de ésta de encontrarse en situación de recibir la suma solicitada.

El suscripter favorecido por la adjudicación, podrá optar por la transferencia de acuerdo al art. 17º, o por la rescisión del contrato, con derecho a devolución de sus ahorros constituídos y a lo que pueda corresponderle de acuerdo a las disposiciones del art. 14º de la Reglamentación.

Art. 12º - Entrega de la suma solicitada. a) La Sociedad se reserva el derecho de controlar las operaciones referentes a la inversión de la suma acordada: Fiscalización de la construcción, tanto en la calidad de los materiales como en su precio, solvencia y competencia de la empresa que

debe ejecutarla; fiscalización o comprobación del precio de adquisición del inmueble; y en el caso de constituirse hipotecas con otro fines de los establecidos, la vigilancia de todos los recaudos necesarios. La Sociedad se reserva el derecho de no acordar la suma solicitada, si el título de propiedad no fuera perfecto, si la obra ha sido empezada antes de la escrituración del préstamo - sin autorización de la Compañía, si las construcciones no fueran del tipo corriente o fueran de difícil valoración o realización, o si las condiciones materiales y morales del adjudicatario fueran notablemente inferiores a las que resulten de las declaraciones de su solicitud. Igualmente se reserva el derecho de no acordar o reducir el monto del préstamo sobre construcciones que tengan más de 15 años de antigüedad, estén asentadas en barro o tengan paredes exteriores de 0,15 ctms. Asimismo, si la suma acordada se usare para comprar el terreno y edificar, no se podrá emplear en la compra del terreno un importe superior al 35 % (treinta y cinco por ciento) del total de la suma acordada, salvo consentimiento expreso de la Sociedad, que sólo podrá ser otorgado en base a normas que se fijen con carácter general.

b) La entrega del importe de la suma acordada se hará después de firmada la documentación y escritura correspondientes, de acuerdo al estado de la obra y mediante pagos parciales si se tratara de construcciones nuevas o refecciones. Tratándose de adquisición de inmuebles o cancelación de hipotecas, la entrega se hará de acuerdo al con

trato de compraventa o hipotecario correspondiente. Salvo excepciones que determine la Sociedad el pago se hará directamente al constructor, vendedor, acreedor hipotecario o quirografario, según el caso. Esta disposición no crea derecho a los acreedores del suscriptor contra la Sociedad, por actuar ésta tan sólo como agente pagador del suscriptor.

c) Si el adjudicatario deseare construir o adquirir un inmueble por un precio superior al monto de la suma adjudicada, deberá previamente depositar el excedente a la orden de la Sociedad, o garantizarlo a satisfacción de ésta. En caso de que la suma acordada fuera destinada a la adquisición de un terreno solamente, el adjudicatario deberá garantizar la construcción del edificio dentro de un tiempo prudencial, que fije la Sociedad.

d) Serán a cargo del suscriptor todos los gastos a que diere lugar la entrega del préstamo, tales como los de escrituración, inscripciones y reinscripciones. También serán a cargo del suscriptor los gastos de tasación e inspección de obras, los que se establecerán de acuerdo a tarifas o normas consideradas por la Inspección General de Justicia, no pudiendo en ningún caso exceder del 1 % de la suma solicitada.

Art. 13° - Garantía del préstamo. El préstamo será otorgado con garantía hipotecaria en primer grado a favor de la Sociedad. Los impuestos sobre la propiedad deberán estar al día, y el pavimento, si lo hubiere, totalmente abonado.

El deudor deberá tener los impuestos sobre la propiedad al día durante todo el período de amortización. La Sociedad podrá en cualquier momento requerirle la exhibición de los comprobantes correspondientes.

El escribano será designado por la Sociedad.

El inmueble que garantice el préstamo al suscriptor deberá representar un valor no inferior a la suma que le haya sido acordada. El préstamo efectivo o diferencia entre la suma acordada y ahorros del suscriptor, no podrá representar más del 75 % (setenta y cinco por ciento) del valor de la propiedad que lo garantiza. Podrá representar hasta el 80 % (ochenta por ciento), cuando la propiedad sea nueva y haya sido construída bajo el contralor de la Sociedad, se la destine en parte principal a vivienda personal del deudor, y la suma acordada no exceda de $.....
En ningún caso la suma aplicada podrá exceder de $.....

Art. 14º - Cuota de Compensación. Los suscriptores que por circunstancias accidentales reciban el préstamo tempranamente, antes del transcurso del tiempo de espera que corresponda de acuerdo a los pagos ordinarios y extraordinarios efectuados y a los tiempos transcurridos, deberán abonar una cuota de compensación, que se calculará de modo que represente la ventaja real así obtenida, estimada a la tasa ..... %. Los fondos así obtenidos se destinarán a total beneficio de los suscriptores que reciban sus préstamos tardíamente, por causas que no les sean imputables. En todas las cuestiones referentes a las disposiciones de es-

te artículo, se aplicarán las normas que fije o apruebe la Inspección General de Justicia de la Nación.

AMORTIZACION DEL PRESTAMO.

Art. 15° - Préstamo efectivo y su amortización. a) Se considera como préstamo efectivo, la diferencia entre la suma acordada al suscriptor y los ahorros del mismo.

a) La amortización del préstamo efectivo se efectuará en cuotas mensuales, debiéndose dar comienzo al pago de las mismas el primer día hábil del mes siguiente al de la entrega delpréstamo. Si se tratara de construcciones, ampliaciones o refecciones de casas, se empezará el pago de las cuotas de amortización después que la Sociedad haya abonado la última cuota parcial, pero a más tardar seis meses después de la fecha de escrituración.

c) El pago de las cuotas de amortización deberá efectuarse en los plazos y condiciones fijados en el artículo 5° de esta Reglamentación para la pago de las cuotas ordinarias.

d) En cualquier tiempo el prestatario podrá hacer amortizaciones extraordinarias, siempre que el importe represente al de una o varias mensualidades.

Art. 16° - Seguros. Accidentes de trabajo. Los adjudicatarios quedan impuestos que es obligatorio a los ejecutores de la obra cubrir con un seguro los riesgos de accidentes del trabajo en las obras financiadas con las sumas acordadas por la sociedad.

Incendios. El adjudicatario está obligado a asegurar contra incendios la construcción o edificio, por el valor total y por el tiempo de la amortización del préstamo. La póliza será endosada a favor de la sociedad y quedará en

poder de ésta. En caso de siniestro la Sociedad devolverá al suscriptor el excedente que pudiera resultar entre la indemnización recibida y la deuda pendiente.

Los seguros indicados deberán ser contratados con entidad aseguradora elegida por el suscriptor de una nómina confeccionada por la sociedad que incluya no menos de 6 (seis) empresas que operen en el país y no cobren primas superiores a las corrientes en plaza. Los gastos y primas de los seguros serán a cargo exclusivo de los asegurados.

DISPOSICIONES DIVERSAS.

Art. 17º - Transferencias. Los derechos y obligaciones del presente contrato pueden transferirse a terceros, previo acuerdo de la sociedad. La sociedad prestará su consentimiento, siempre que las condiciones del cesionario sean satisfactorias.

En el caso de transferencia de contratos ya adjudicados, la sociedad puede diferir la entrega de la suma correspondiente por un término no mayor de 90 días, si el cesionario deseare aplicar dicha suma a una finalidad distinta a la especificada en la solicitd originaria.

La sociedad no se hace responsable en ningún sentido de las transferencias efectuadas sin su consentimiento.

En el caso de que la transferencia se haya realizado actuando la Sociedad como intermediaria, deberá abonarse una cuota en retribución de esa labor, del 5 ‰ (cinco por mil) del monto total de la suma solicitada.

En caso de aceptación de la transferencia, sin inter-

vención de la sociedad como intermediaria, además de los derechos fiscales que puedan existir, deberá abonarse en compensación de gastos, el 2 ‰ (dos por mil) del monto de la suma solicitada, con un máximo de $ 30,- moneda nacional (pesos treinta m/n.).

Art. 18° - Variación del monto de la suma solicitada y/o cambio de plan. Con anterioridad a la adjudicación la sociedad permitirá el aumento o la reducción del monto de la suma solicitada o el cambio de plan adoptado, con sujeción a las condiciones fijadas en este artículo.

a) El aumento podrá obtenerse mediante la suscripción de un nuevo título, que se conceptuará totalmente independiente del primitivo.

b) En los casos de reducción del monto de la suma solicitada, a los puntos de adjudicación acumulados hasta el momento de la reducción se agregarán los que correspondan computando como pago extraordinario el haber o ahorro correspondiente a la suma reducida, en cuanto no exceda del límite que para dichos pagos haya establecido la sociedad. Las cuotas ya abonadas por concepto de gastos de administración y de inscripción, de acuerdo a las disposiciones de los artículo 3° y 4° de esta Reglamentación, no serán reducidas.

c) En los casos de cambio del plan adoptado por otro de los enunciados en el artículo 2°, se procederá en base a normas equitativas que fije la Sociedad con aprobación de la Inspección General de Justicia.

d) En cualquier caso de cambio de acuerdo a las prece-

dentes disposiciones de este artículo, el suscriptor no perderá suma alguna de lo abonado en concepto de cuotas mensuales ordinarias y extraordinarias de ahorro. En el caso del inciso precedente, el suscriptor deberá abonar la suma de $ 5 m/n. (pesos cinco moneda nacional), como compensación por gastos.

Art. 19° - Impuestos. Los sellos y cualquier clase de impuestos actuales o que se crearen, que deban abonarse por este título o cualquiera de las operaciones a que el mismo dé lugar, serán a cargo del suscriptor, y serán pagados a voluntad de la sociedad, ya sea conjuntamente con las cuotas o por retención sobre las liquidaciones que se efectúen.

Art. 20° - Jurisdicción. Toda cuestión judicial de cualquier naturaleza que sea, que pueda surgir entre el suscriptor y la sociedad, deberá sustanciarse ante los Tribunales ordinarios de .....

Art. 21° - Prescripción. Se fija en diez años el término de prescripción de las acciones emergentes de este contrato.

Art. 22° - Letrero de obra. La obra que se construya por medio de sumas acordadas por la Sociedad, deberá llevar, en lugar visible y transitoriamente un cartel explicativo. Deberá llevar una placa en forma definitiva. Estas disposiciones rigen igualmente con respecto a los inmuebles adquiridos o refeccionados con los fondos indicados.

Art. 23° - Situaciones no previstas y modificaciones de la reglamentación. La Sociedad, con aprobación o autorización

del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública de la Nación o de la Inspección General de Justicia, según corresponda, resolverá equitativamente las situaciones no previstas en esta Reglamentación; podrá en la misma forma adoptar otras medidas que resulten necesarias a los intereses del conjunto de suscriptores, o que sean requeridas por las autoridades públicas de contralor, de acuerdo a leyes, decretos o resoluciones. Siempre en la forma indicada podrá modificar la Sociedad esta Reglamentación para los contratos a emitirse desde entonces; en este último supuesto podrá resolver la misma que no obstante esa modificación los contratos antiguos y los nuevos formen un solo conjunto de fondos comunes; podrá en cambio adoptar una solución diferente, de modo de consultar en la mejor manera posible el interés del conjunto de suscriptores.

Firmado: Alberto Guerizoli
Adolfo P.Pardo--Nicolás R. Perriello.

Señor Inspector General:

Me es grato elevar a su consideración el modelo de título uniforme del plan de ahorro para la vivienda familiar, sin intereses, elaborado en esta Sección, con la colaboración de las sociedades, y en cumplimiento de las prescripciones del artículo 9° del Decreto Reglamentario del 16 de julio de 1937, aplicable a las empresas de ahorro de acuerdo a las disposiciones del artículo 13° del Decreto Reglamentario del 6 de setiembre de 1941.

El modelo que se eleva representa el resultado de una tarea prolijamente efectuada.

Las sociedades comprendidas en la reglamentación del

6 de setiembre de 1941, por intermedio de sus representantes, y en reunión efectuada en esta Oficina, expresaron oportunamente, por unanimidad, opinión favorable con respecto a la unificación de las condiciones de los contratos en el plan sin interés. Designaron en esa ocasión, como representante para la elaboración de un anteproyecto, al señor Alberto Serritelli.

El señor Serritelli cumplió su cometido. Elaboró el anteproyecto encomendado, el que puso en conocimiento de esta Sección, y simultáneamente, en conocimiento de todas las sociedades interesadas. El señor Serritelli tuvo así oportunidad de tomar en consideración observaciones o sugestiones de diversas sociedades, para presentar finalmente el proyecto que corre en fs. 43 a 54 de este expediente.

Del referido proyecto se dió vista a todas las sociedades. Algunas de ellas formularon observaciones. Corren las pespuestas de las empresas en fs. 58 a 79.

Esta Sección, en posesión de todos los elementos indicados, y sobre la base del proyecto de las sociedades de fs. 43 a 54, procedió a la elaboración de un nuevo proyecto de título uniforme. Ese nuevo proyecto fué analizado detalladamente, en extensas reuniones efectuadas en la Oficina, con la concurrencia de los Delegados titulares y suplentes de las sociedades al Comité Consultivo creado de acuerdo a las disposiciones del artículo 30º del Decreto del 6 de setiembre de 1941. También fueron tomadas en consideración, indicaciones y observa-

ciones de orígenes diversos.

Fruto de tan amplia discusión y prolija elaboración es el proyecto que tengo el honor de elevar, que, sin duda alguna, en caso de ser sancionado, ha de merecer apreciaciones favorables. Con esa sanción se cumplirá una primera etapa importante en el ajuste de las sociedades de ahorro a las prescripciones del Decreto Reglamentario del 6 de setiembre de 1941. Esta Sección pondrá todo empeño de su parte, para que dicho ajuste quede terminado en forma satisfactoria a la brevedad posible.

.....

Firmado: Alberto Guerizoli
Inspector Jefe
Sección Capitalización, Ahorro, etc.

Señor Ministro:

Cúmpleme elevar a su consideración el modelo de título uniforme del plan de ahorro para la vivienda familiar, sin intereses, elaborado en esta Oficina, con intervención de la Sección Capitalización, Ahorro, etc., y la colaboración de las prèpias sociedades interesadas.

Con la sanción de dicho modelo se da cumplimiento a las prescripciones del art. 9° del DecretoReglamentario - del 16 de julio de 1937, aplicable a las empresas de ahorro de acuerdo a las disposiciones del art. 13° del Decreto Reglamentario del 6 de setiembre de 1941.

Como se expresa, por la Sección Capitalización, Ahorro, etc., en fs.90 y 98, el modelo que que se eleva a la consideración del señor Ministro, es el resultado de una tarea extensa y prolija, efectuada con la colaboración de

todas las sociedades, y en particular de los delegados de las mismas al Comité Consultivo creado por prescripciones del Decreto del 6 de setiembre de 1941.

Con fecha 15 del corriente mes fueron citados a una última reunión los delegados titulares y suplentes del Comité Consultivo, quienes expresaron entonces su conformidad con el modelo elaborado (incluídas las modificaciones de fs. 96 y 97), con la sola excepción de la parte del artículo 16º de las Condiciones Generales, por la que se prescribe que la elección de la empresa aseguradora deberá ser en base a una nómina confeccionada ppr la Sociedad, que incluya no menos de seis empresas que operen en el país. Algunas sociedades consideran que la elección de la empresa aseguradora debe corresponder en forma absoluta a la propia sociedad de ahorro con exclusión de toda intervención del suscriptor. Esta Inspección General no concuerda en esto con esas sociedades, remitiéndose al respecto a las argumentaciones de la Sección Capitalización, Ahorro, etc. de fs. 92.

Esta Oficina concuerda igualmente con elproyecto de resolución de fs. 80 de la Sección Capitalización y Ahorro, referente a los títulos que las sociedades emiten en la actualidad, aceptando los fundamentos de la Sección indicada a fs. 92 vta. a 93.

En resumen, a juicio de esta Inspección General, corresponde que el Ministerio apruebe el modelo de título uniforme del plan de ahorro para la vivienda familiar, sin intereses, de fs. 81 a 89, con las modificaciones de fs.

96 a 97.

Corresponde igualmente que por Resolución Ministerial se establezca que las entidades comprendidas en el Decreto Reglamentario de las sociedades de ahorro para la vivienda familiar del 6 de setiembre de 1941, deberán incluir en todos los títulos de ahorro que emitan a partir de los seis días de la fecha de la resolución, en forma y lugar bien visible, como asimismo en las solicitudes previas que deben firmar los interesados, la siguiente disposición:

"Se hace notar que de acuerdo a las modalidades del "plan no se puede prometer el otorgamiento del prés "tamo o suma solicitada por el suscriptor, a fecha o "plazo determinado, ni luego de satisfedha una deter "minada suma o porcentaje en concepto de cuotas".

Esa inserción deberá efectuarse hasta la emisión de los títulos ajustados al Decreto Reglamentario del 6 de setiembre de 1941. A los efectos del pertinente contralor, las sociedades deberán remitir a la Inspección General de Justicia, modelo de los títulos y solicitudes que emitan con la disposición prescripta.

INSPECCION GENERAL, junio 25 de 1942.

Fdo.: Carlos de la Torre.

Departamento de Justicia, Bs.Aires, 7 de julio de 1942.
Exp.Nº 2543.

Visto el modelo de título uniforme del plan de ahorro para la vivienda familiar, sin interés, confeccionado por

la Inspección General de Justicia, en cumplimiento de las prescripciones del art. 9º del Decreto Reglamentario de Sociedades de capitalización, ahorro, etc. aplicable a las empresas de ahorro para la vivienda familiar de acuerdo a lo dispuesto en el art. 13º del Decreto Reglamentario del 6 de setiembre de 1941, y por los fundamentos del dictamen que antecede de esa Repartición,

El Ministro de Justicia e Instrucción Pública

RESUELVE:

1º - Apruébase el modelo de título uniforme para las sociedades de ahorro para la vivienda familiar que propone la Inspección General de Justicia enla forma de fs. 81 a 89 con las modificaciones de fs. 96 a 97.

2º - Hasta tanto las sociedades no utilicen los títulos cuyo modelo se aprueba por esta Resolución, deberán insertar en los títulos que emitan, como asimismo en las solicitudes previas que deben firmar los interesados, a partir de los seis días de la fecha de esta Resolución, en las condiciones establecidas a fs. 80, la siguiente disposición: "Se hace notar que de acuerdo a las modalidades del "plan, no se puede prometar el otorgamiento del préstamo o "suma solicitada por el suscriptor a fecha o plazo determinado, ni luego de satisfecha una determinada suma o "porcentaje en concepto de cuotas".

3º - Publíquese en el Boletín Oficial y vuelva a la Inspección General de Justicia, a sus efectos.

Guillermo Rothe.

Forma de cálculo de la cuota de compensación (artículo 9° del Reglamento del 6 de setiembre de 1941 - Decreto 100038-)

EJEMPLO: Sea un suscriptor que ha tomado un contrato de $ 1.000 valor nominal, con una cuota de ahorro de $ 5,- mensual, a satisfacer a principio de cada mes, y una cuota de amortización de $ 10 también mensual, y a satisfacer por adelantado. Supongamos que el suscriptor ha abonado la cuota de ahorro de $ 5 durante tres años y medio, habiéndole tocado el préstamo en el transcurso del mes 42° (a mediados de ese mes), es decir luego de 41½ meses. Supongamos que el suscriptor ha hecho además un pago extra de $ 200, luego de 1½ años de empezada la operación, es decir, 23½ meses antes del otorgamiento del préstamo. Supongamos, finalmente, que el gasto de inscripción o ingreso se estima en 3 % del valor nominal, y que él es cubierto con las primeras cuotas de ahorro, en las condiciones indicadas en el artículo 10° de la reglamentación (se insumen así las primeras seis cuotas de $ 5).

Al suscriptor del ejemplo, al efecto del cálculo de la cuota de compensación, sólo corresponde computarle las últimas 36 cuotas satisfechas, en cuanto las seis primeras son absorbidas por el gasto de inscripción. Los pagos que haya efectuado el suscriptor para gastos de administración (artículo 6° del Reglamento), como es lógico, no se computan en absoluto en este cálculo.

Al serle acordado el préstamo, el suscriptor supuesto tenía un saldo favorable de $ 380 ($ 180 por cuotas de

ahorro normales y $ 200 en concepto de pago extra). En esas condiciones, deberá amortizar $ 620 mediante el pago de 62 cuotas mensuales de $ 10 cada una, la primera de las cuales deberá ser satisfecha a principios del mes inmediato, o sea luego de medio mes del otorgamiento del préstamo (se supone que el préstamo es utilizado de inmediato y en una sola cuota).

El cálculo se efectúa de la siguiente manera:

Los "puntos favorables" del suscriptor, se obtienen multiplicando los ahorros constituídos por el mismo, por los tiempos correspondientes hasta la fecha del préstamo. A la priiera cuota de ahorro de $ 5 corresponde un tiempo de $35\frac{1}{2}$ meses; a la segunda cuota un tiempo de $34\frac{1}{2}$ meses, etc.; a la última cuota de ahorro, corresponde un tiempo de medio mes. Al pago extra de $ 200 corresponde un tiempo de 23 y $\frac{1}{2}$ meses. En total tendremos:

$$5(\tfrac{1}{2} + 1\tfrac{1}{2} + 2\tfrac{1}{2} + \ldots + 35\tfrac{1}{2}) = 5 \times \frac{36^2}{2} = 3.240$$

$$200 \times 23\tfrac{1}{2} = 4.700$$

Total..... 7.940

Los "puntos contrarios" se obtienen multiplicando las cuotas de amortización por los tiempos correspondientes (siempre en base a la fecha o época del préstamo). A la primera cuota de amortización corresponde un tiempo de $\frac{1}{2}$ mes; a la segunda, un tiempo de $1\frac{1}{2}$ meses; a la tercera, un tiempo de 2 y $\frac{1}{2}$ meses, etc. En total, tendramos:

$$10(\tfrac{1}{2} + 1\tfrac{1}{2} + 2\tfrac{1}{2} + 3\tfrac{1}{2} + \ldots + 61\tfrac{1}{2}) = 10 \times \frac{62^2}{2} = 19.220$$

La cuota de compensación se calcula sobre la diferencia entre los "puntos favorables" y los "puntos con-

trarios", adoptando una tasa comprendida entre 6 y 8 % , exactamente como si se tratara de calcular intereses simples. Será una suma a favor o en contra del suscriptor. A favor si los puntos favorables exceden los puntos contrarios, y en contra del suscriptor en el caso inverso.

En el ejemplo, tendríamos (se adopta la tasa del 6%):

$$19.220 - 7.940 = 11.280$$

$$\frac{11.280 \times 6}{100 \times 12} = \frac{11.280}{200} = \$\ 56,40$$

El suscriptor debería satisfacer una cuota de $56,40.

Firmado: Alberto Guerizoli

Señor Inspector General:

El Ministerio acaba de aprobar el modelo de título uniforme para el plan sin intereses de las compañías de ahorro para la vivienda familiar.

Como los contratos que han de presentar las sociedades deberán ser estudiados por la Oficina, debiendo ser puestos en vigor a más tardar el 1° de setiembre del año en curso, correspondiendo igualmente la realización de los cálculos actuariales exigidos por la Reglamentación en vigor y estudio de los mismos de parte de la Oficina, corresponde a mi ver se notifique a las sociedades que en los días que restan del corriente mes deben prosentar los planes y títulos con que han de operar, ajustados a la reglamentación en vigor, y modelo de contrato aprobado por el Ministerio.

Las sociedades que no practiquen planes sin intereses, deberán redactar sus contratos igualmente en base al

modelo de contrato uniforme, sin más diferencias que las que sean estrictamente indispensables. A este respecto, y como antecedente, hago notar que las sociedades recientemente constituídas "C.I.F.R.A." e "Independencia", han redactado sus contratos en base al modelo uniforme, a pesar de no tratarse de contratos de planes sin intereses.

En otro expediente actualmente en curso, la Oficina ha planteado la cuestión referente a los cálculos actuariales para establecer la situación exacta de las empresas con respecto a los contratos en vigor.

La elaboración de los planes a practicar y confección de los contratos, plantea la oportunidad de considerar la forma de calcular la cuota de compensación prevcripta por el segundo párrafo del artículo 9° del Decreto Reglamentario del 6 de setiembre de 1941. Como se trata de una cuestión de mucha importancia, y las sociedades no han formulado hasta el presente ningún procedimiento aceptable, he sometido a estudio de las mismas el procedimiento que surge del ejemplo presentado en hoja adjunta. Deberá ser adoptado a mi ver, a no ser que se sugiera otro aceptable.

Hay otra cuestión de importancia, que también deberá ser estudiada. El inciso b del artículo 9°, referente a la constitución del fondo de adjudicaciones, prescribe: "se constituirá un fondo común para los planes mencionados en el artículo 2°, o fondos independientes, según resuelva la sociedad con aprobación de la Inspección General de Justicia."

Se ha juzgado conveniente darle cierta amplitud a las

no altera realmente los tiempos medios de espera que corresponden a cada plan considerado aisladamente.

Corresponde se adopte resolución por la Oficina respecto a la presentación de los nuevos planes de ahorro, y se dé vista a las sociedades para que conjuntamente con la presentación de los referidos planes se expidan respecto al cálculo de la cuota de compensación y sobre la forma de constitución del fondo de adjudicaciones.

Buenos Aires, 17 de julio de 1942

Firmado: Alberto Guerizoli

Buenos Aires, julio 27 de 1942.

Visto lo precedentemente informado por la Sección Capitalización, Ahorro, etc., y atento a los términos del Decreto del Poder Ejecutivo Nacional del 17 de junio de 1942 Nº 122.755, notifíquese a las sociedades de ahorro comprendidas en la reglamentación del 6 de setiembre de 1941, que no operan con planes ajustados a la indicada reglamentación y hayan sido aprobados por el Ministerio, que se les concede plazo improrrogable hasta el día 5 inclusive de agosto próximo para la presentación de los planes y títulos con que han de operar en el porvenir, ajustados a la Reglamentación vigente y modelo de contrato sancionado por el Ministerio.

Conjuntamente con la presentación de los referidos planes, deberán las sociedades expedirse sobre el cálculo de la cuota de compensación y forma de constitución del fondo de adjudicaciones indicados por la Sección Capitalización, Ahorro, etc., en el informe de fs. 1 a 4. Propon-

drán el procedimiento que consideren procedente en caso de disconformidad, con la expresa advertencia de que no será tomado en consideración ningún procedimiento que no sea técnicamente justificado o fundamentado. Notifíquese por la Sección Capitalización.

CARLOS DE LA TORRE.
Subinspector General de Justicia

Departamento de Justicia

Buenos Aires, 6 de agosto de 1943

Vistas las actuaciones de los expedientes números 1876 1320, 1877, 1340, 1316, 654, 1049, 1052, 1339, 661 y 4794, referentes a las investigaciones y estudios efectuados en las sociedades de ahorro para la vivienda familiar de acuerdo a las disposiciones del artículo 33 del Decreto Reglamentario del 6 de setiembre de 1941, y a los nuevos títulos presentados por dichas sociedades para operar en el porvenir,

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo al artículo 85 de la ley N° 12.778 corresponde al Poder Ejecutivo, por intermedio de la Inspección General de Justicia, el contralor de todas las empresas que realicen en la República operaciones de ahorro, o que reciban del público depósitos de dinero no comprendidos en las disposiciones de la Ley de Bancos N° 12.156;

Que por otra parte de las disposiciones del Código Civil y del Código de Comercio surge la facultad de contralor sobre todas las sociedades y asociaciones con personería jurídica, condición en que se encuentran las sociedades a que se refieren las actuaciones aludidas; siendo tan amplia dicha facultad de contralor que el Poder Ejecutivo - puede disponer la disolución, si lo estimare conveniente a los intereses públicos (artículo 48 inciso 2° del Código - Civil), o si considerare que hay imposibilidad de cumplimiento de las finalidades sociales (artículo 370 inciso 4° del Código de Comercio);

Que el 31 de marzo del corriente año venció el último plazo acordado a las sociedades de ahorro para la vivienda familiar para encuadrarse en las prescripciones del Decreto Reglamentario del 6 de setiembre de 1941, plazo concedido en el carácter de final e improrrogable;

Que las sociedades de ahorro para la vivienda familiar realizan actividades que pueden conceptuarse de interés público, en cuanto operan con ahorros del público, condición ésa que debe considerarse reconocida con la sanción del contralor por Ley Nacional, semejante al establecido anteriormente para las empresas bancarias y de seguros, de actividades afines;

Que la defensa de sus intereses directa y personalmente por cada uno de los suscriptores, bien por gestiones ante las sociedades respectivas o por juicio ante los tribunales de Justicia, no es prácticamente posible por lo general, dada la falta común de ilustración y conocimientos suficientes, la modestia de los recursos poseídos que impide incurrir en gastos apreciables, las distancias del lugar de domicilio al de la sede social y otras muchas circunstancias; explicándose así que comúnmente los suscriptores confíen para la defensa de sus intereses, más que en sus intervenciones personales, en la eficacia del contralor de parte de las oficinas públicas correspondientes;

Que la verdad de las apreciaciones precedentes queda comprobada por muchos casos ocurridos en empresas que operaban con dineros o ahorros del público, en los que la inferioridad para la defensa de sus derechos de parte de los interesados ha quedado evidenciada, como asimismo la imposibilidad de intervención eficiente de parte de los

Tribunales de Justicia;

Que el carácter puntualizado respecto a la índole de las actividades de las sociedades de ahorro para la vivienda familiar, y otras circunstancias expuestas respecto a las mismas han quedado reconocidas por los Tribunales de Justicia en el caso de la S.A. CAPEL, al imponer la liquidación por intermedio de un liquidador judicial;

Que los planes de ahorro para la vivienda familiar sin intereses ni participación en los beneficios, no ajustados a la reglamentación del 6 de setiembre de 1941, y puestos en vigencia por diversas sociedades con anterioridad a la sanción de la reglamentación mencionada, adolecen de serias deficiencias puntualizadas por la Inspección General de Justicia en diversos expedientes, habiendo incurrido además algunas sociedades en serias anormalidades e irregularidades, al colocar sus contratos con promesas que no se cumplen ni se podrían cumplir, al interpretar abusivamente las cláusulas de los contratos colocados referentes a las retribuciones que les corresponden, al no constituir los fondos o reservas técnicamente necesarios, y al liquidar remuneraciones improcedentes a Directores y Gerentes; todo lo cual debe ser radicalmente subsanado o reparado, por razones de justicia y en defensa de los intereses del público, en cuanto implicaría una grave responsabilidad para las autoridades públicas, el permitir, a partir del momento de la efectiva aplicación de la reglamentación del 6 de setiembre de 1941, el funcionamiento de sociedades que no

ofrezcan garantías suficientes al público, y coloquen contratos con promesas o estipulaciones que no se habrían de cumplir;

Que las deficiencias puntualizadas y abusos consiguientes, fueron igualmente constatados en Alemania, Suiza y Brasil, países donde los planes fueron practicados con anterioridad, habiendo debido intervenir enérgicamente los respectivos gobiernos, en Alemania mediante leyes o reglamentos del 6 de junio de 1931, 5 de marzo de 1937 y 11 de abril de 1938, en Suiza mediante ley del 5 de febrero de - 1935 (Jean F. Colin "L'Epargne Inmobiliere et sa fonction sociale", Werner Meier "Das Bausparwessen", Frankfurter - Zeitung del 27 de setiembre de 1940), estando inspiradas dichas leyes o reglamentos en principios coincidentes con los que fundamentan la reglamentación argentina del 6 de setiembre de 1941 y el presente Decreto;

Que los contratos de ahorro aludidos no pueden considerarse contratos puramente individuales, pues un contrato aisladamente considerado no pueden concebirse, en cuanto sería desastroso para al suscriptor, quien para obtener una suma o préstamo al cabo de muchos años, debería satisfacer en concepto de cuotas una suma apreciablemente superior; se trata más bien de un contrato o convenio efectuado por la sociedad con el conjunto de sus suscriptores, cuyas finalidades sólo pueden cumplirse mientras no se suspenda el ingreso de nuevos adherentes;

Que la circunstancia precedentemente puntualizada evidencia que no es posible permitir que una sociedad resuelva la situación significada por la cartera de contra

tos poseídos, no ajustados a las reglamentaciones en vigor, esperando simplemente la terminación natural de los mismos, pues si no se suspende la emisión de contratos ello implicaría hacer incidir sobre los suscriptores de los nuevos - contratos las deficiencias de los planes antiguos, lo que no es admisible; y si se suspende la colocación de nuevos contratos se presentaría una situación desastrosa para todos los suscriptores de contratos en vigor, los que deberían continuar con el pago de las cuotas sin esperanzas - de obtener el préstamo en condiciones satisfactorias, ni ninguna otra compensación a sus esfuerzos ahorrativos;

Que nada prevén los contratos de las sociedades que practican los planes aludidos respecto a la suspensión de actividades y liquidación de los fondos acumulados, resultando en consecuencia particularmente procedente se fijen normas al respecto;

Que la conversión de la cartera de los mencionados - contratos no ajustados a la reglamentación en vigor es indudablemente la medida más eficaz y conveniente, encarada de manera que contemple adecuadamente los intereses de los suscriptores y de las sociedades, siendo para ello indispensable la adopción de normas precisas y procedimientos expeditivos;

Que la reserva para gastos de explotación que técnicamente debe constituir cada sociedad con parte de lo percibido de los suscriptores en concepto de carga para gastos de administración, al efecto de atender gastos administrativos del futuro, debe ser devuelta a los correspondientes suscriptores en el caso de liquidación de fondos de acuerdo a las disposiciones del presente Decreto, en -

cuanto terminando el contrato de ahorro no sería justo computar gastos calculados para el futuro, y en cuanto en el caso la rescisión o terminación del contrato no puede ser imputada al suscriptor, quien se ve colocado en una situación de perjuicio para sus intereses por errores o defectos de planes en cuya elaboración no ha intervenido;

Que en el caso de adjudicaciones de préstamos acordadas en exceso sobre los fondos disponibles la responsabilidad de la sociedad resulta evidente, como asimismo la mayor posibilidad de perjuicio para los suscriptores, siendo por ello equitativo contemplar en forma particular la situación de los suscriptores respectivos;

Que una de las sociedades que operaban a la fecha de sanción del Reglamento del 6 de setiembre de 1941, la sociedad anónima COFRE, ya ha efectuado todos los reajustes a que se refiere este Decreto, y ha propuesto a sus suscriptores la conversión de sus contratos por nuevos contratos ajustados a la reglamentación, habiendo debido efectuar sus accionistas apreciables aportes de capital para facilitar una solución honorable y equitativa;

Que el modelo de contrato uniforme aprobado por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública por Resolución del 7 de julio de 1942, usado ya por diversas sociedades, prolijamente estudiado en su oportunidad, con amplia intervención de las sociedades interesadas y del Comité Consultivo de las sociedades de ahorro para la vivienda familiar, no ha merecido objeciones fundadas, no ajustándose a la verdad los reparos de algunas sociedades con referencia al pro

ceso de su elaboración;

Que dadas las circunstancias del momento es oportuno reducir la tasa mínima de interés para los planes con juego de intereses fijada en el artículo 4º del Decreto Reglamentario del 6 de setiembre de 1941, como asimismo la tasa mínima establecida en el artículo 9º del mencionado Decreto Reglamentario para el cálculo de la cuota de compensación en los planes sin intereses ni participación en los beneficios; siendo además conveniente suprimir el apartado final del artículo mencionado en segundo término, dadas las interpretaciones que frecuentemente se le ha dado;

Por todo ello,

EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA

DECRETA:

Art. 1º - Las sociedades de ahorro para la vivienda familiar no ajustadas aún a la reglamentación del 6 de setiembre de 1941 suspenderán la emisión de contratos de ahorro a partir de la fecha del presente Decreto, hasta que regularicen la situación en que se encuentran, y en el término de cuatro meses deberán efectuar en sus balances los reajustes que correspondan y salvar las deficiencias o irregularidades comprobadas o que se comprobaren al realizar los cálculos o investigaciones establecidos en el artículo 33 de la reglamentación citada.

Sólo podrán continuar emitiendo contratos de ahorro las sociedades que tengan títulos aprobados por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública de acuerdo a las prescripciones de la reglamentación, que hayan efectuado

los reajustes prescriptos, posean el capital líquido establecido por las normas reglamentarias en vigor, y hayan regularizado cualquier anormalidad constatada por la Inspección General de Justicia.

Art. 2° - Los títulos de ahorro para la vivienda familiar a emitir en el futuro deberán ajustarse al modelo de título uniforme aprobado por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública por Resolución del 7 de julio de - 1942, sin otras modificaciones que las que resulten necesarias de acuerdo a las modalidades particulares de los planes a practicar por cada sociedad.

Redúcese la tasa mínima de interés para los planes con juego de intereses, fijada en el artículo 4° del Decreto Reglamentario del 6 de setiembre de 1941, de cuatro por ciento (4 %) a tres por ciento (3 %);y la tasa mínima fijada en el artículo 9° del mencionado Decreto Reglamentario para el cálculo de la cuota de compensación en los planes sin intereses ni participación en los beneficios, de seis por ciento (6 %) a cuatro por ciento (4 %). El procedimiento para el cálculo de la mencionada cuota de compensación será el sugerido por la Inspección General de Justicia por resolución del 27 de julio de 1942 (expediente Cap.79-942). Podrá autorizarse otro procedimiento similar, siempre que repose sobre bases técnicas rigurosas.

Suprímese el apartado final del artículo 9° del Decreto Reglamentario del 6 de setiembre de 1941 "En los - "planes sin interés no podrá otorgarse préstamos a suscrip

"tores que no tengan por lo menos dos años de antigüedad "y hayan cubierto un aporte mínimo de ahorro que represen "te el veinte por ciento del valor nominal de contrato, sal "vo los casos especialmente autorizados por la Inspección "General de Justicia".

CALCULO ACTUARIAL Y REAJUSTES EN LOS BALANCES.

Art. 3º - El cálculo actuarial prescripto por el artículo 33 del Decreto Reglamentario del 6 de setiembre de 1941, y el inventario general necesario para establecer la situación de las sociedades, deberán ajustarse a las disposiciones de los artículos 4º, 5º, 6º y 7º de este Decreto, debiendo ser aceptados los que se hubieren ya formulado a requerimmento o por la Inspección General de Justicia, salvo en cuanto no se ajusten a las disposiciones de este Decreto.

Los cálculos serán actualizados en los casos en que la Inspección General de Justicia lo juzgue necesario.

Art. 4º - Las sociedades que tengan en sus balances algún rubro representativo de créditos contra suscriptores de títulos por concepto de gastos de inscripción, de administración, etc., lo denominarán en el porvenir "Gastos de Producción a Amortizar".

Se conceptuará dicho rubro representativo de los gastos de adquisición no amortizados, sobre los contratos en vigor. En el momento de la valuación actuarial que dichas sociedades deben efectuar, no podrá figurar por un importe superior al que resulte de lo siguiente:

Con respecto a cada contrato, los gastos de adquisi-

ción o inscripción se estimarán en un 3 % sobre el valor nominal. Se admitirá que dichos gastos deben ser cubiertos con las primeras cuotas de ahorro satisfechas o a satisfacer por el suscriptor, o por los pagos especiales que al efecto haya realizado o deba realizar.

Para la estimación del rubro, se considerará definitivamente caduco a todo contrato sobre el que el último pago de ahorro por el correspondiente suscriptor haya sido hecho con una anterioridad de un año o más con respecto a la fecha de la valuación. Los saldos deudores de - suscriptores en esas condiciones serán eliminados.

En esas condiciones, el rubro comprenderá un 3 % sobre los contratos en vigor, deducción hecha de la parte que cada suscriptor haya cubierto con pagos efectuados.- Para la determinación de los contratos en vigor, se procederá de acuerdo a las normas del párrafo precedente.

No podrá figurar en el Inventario y Balance correspondiente ningún rubro representativo de créditos contra suscriptores por concepto de gastos de inscripción, administración, etc.,aparte del prededentemente indicado.

El rubro considerado aquí deberá ser eliminado, indefectiblemente, a más tardar en el término de cinco años, a contar de la fecha de valuación adoptada de acuerdo al artículo 3°, de la siguiente manera:

a) La sociedad destinará a la amortización o cancelación del rubro el importe total que para cubrir la cuota de 3 % correspondiente a cada contrato perciba del respectivo suscriptor. Si dicho importe percibido no alcanzara al 20 % del importe total del rubro a la fecha de la

avaluación, la sociedad destinará, con cargo a la cuenta de Ganancias y Pérdidas, la suma necesaria para que la amortización llegue a dicho porcentaje.

b) Para las sociedades que deban cerrar el siguiente ejercicio económico al cabo de un período inferior a 12 meses, a contar de la fecha de valuación, para ese primer período de amortización, el porcentaje precedentemente fijado se reducirá a la parte proporcional correspondiente a la duración del período.

Art. 5° - Con respecto a todo contrato emitido de acuerdo a las reglamentaciones en vigor que no provenga de conversión de conformidad con las prescripciones de este Decreto, y sobre el cual se haya abonado el total correspondiente por concepto de gastos de inscripción, se podrá anotar en el activo de los balances un importe no superior al uno y medio por ciento (1½ %) del valor nominal, en concepto de gastos de producción en exceso sobre los previstos en el artículo 8° del reglamento del 6 de setiembre de 1941. Ese importe no incidirá sobre los haberes o ahorros de los suscriptores, y será amortizado en un término no superior a cinco años a contar de la fecha de suscripción del contrato, y en parcelas anuales iguales.

La anotación a que se refiere el párrafo precedente se hará en un rubro que se denominará "Gastos de Producción a Amortizar, Contratos Ajustados".

La facilidad establecida en este artículo regirá solamente con respecto a los contratos que se emitan hasta el 30 de junio de 1945.

Art. 6 ° - En el caso de sociedades en cuyos contratos colocados se prescriba, con referencia a las contribuciones de los suscriptores para gastos de inscripción, administración, etc. (retribución de servicios), una determinada contribución para el primer año (3 % sobre el valor nominal por lo general) y una contribución para cada año posterior (1½ % sobre el valor nominal, comúnmente), se aplicarán esas disposiciones de la siguiente manera:

Se interpretará que procede el débito al suscriptor - al colocar el contrato, por el porcentaje del primer año, importe ése a cubrir con las primeras cuotas de ahorro, para atender a los gastos de adquisición o inscripción, y a los gastos de administración durante el primer año del contrato. Y que al principio de cada nuevo período anual procede el débito por el correspondiente porcentaje fijado en el contrato. Pero el primer débito del 1½ % (o porcentaje que fije el contrato) sólo puede hacerse cuando el contrato entra en el segundo año de vigencia, con no menos de 13 cuotas mensuales abonadas (las cuotas del primer año y una a lo menos del segundo año de vigencia). El segundo débito por el porcentaje indicado sólo puede hacerse cuando el - contrato entra en el tercer año de vigencia con no menos de 25 cuotas mensuales abonadas. Con análogo criterio se deben encarar los débitos posteriores para gastos de administración. A los efectos de lo previsto en este párrafo, los pagos extraordinarios efectuados por los suscriptores compensan en la medida de su importe la falta de pagos ordinarios de ahorro, pero nunca pueden justificar cargas (débitos) en exceso a lo que corresponda a la antigüedad efectiva del contrato.

Estas normas sólo tienen el objeto de dar sus cifras

exactas a los fondos representativos de los ahorros de los suscriptores, pero no justifican ninguna anotación en el activo en exceso de lo que resulte de lo precedentemente prescripto respecto al rubro "Gastos de Producción a Amortizar".

Cuando los contratos prescriban un débito al suscriptor o contribución del mismo en el momento del otorgamiento del préstamo, usándose el término "adjudicación" o cualquierotro similar, se entenderá que dicho débito o contribución procede en el momento de la escrituración del préstamo, Nunca antes. Es el caso de las empresas en cuyos contratos se prescribe el débito o liquidación del saldo de la carga total en el momento de la "adjudicación".

Todo lo que se haya liquidado como carga (retribución de servicios) en exceso sobre lo que resulta de las normas precedentes, deberá ser restituído al haber de las correspondientescuentas de los suscriptores (Fondo de Acumulación, de Préstamos, etc.).

Art. 7° - Deberán constituir una reserva para gastos de explotación las sociedades que hayan percibido de los suscriptores o debitado a los mismos, por gastos de inscripción, administración, etc., en exceso de lo que resulte de las normas que se indican de inmediato, y en cuanto dicho exceso no deba ser restituído al haber de los correspondientes suscriptores de acuerdo a lo prescripto precedentemente.

Los gastos de inscripción se valuarán en un 3 % sobre el valor nominal del contrato, y se estimará que deben ser satisfechos con las primeras cuotas pagadas o a pagar por

el suscriptor, salvo estipulación contraria en los contratos. Los gastos de verificación y contralor que corresponden en el momento de otorgamiento del préstamo, se estimarán también en un 3 % sobre el valor nominal del contrato.

La diferencia entre la carga total establecida en los contratos (15 % sobre el valor nominal, por lo general) y lo correspondiente a gastos de inscripción y verificación y contralor en el momento del otorgamiento del préstamo (6 % sobre el valor nominal) se estimará que está destinada a cubrir los gastos de administración, durante la duración del contrato, y que en consecuencia debe ser distribuída en proporción al monto de las cuotas satisfechas o a satisfacer no aplicadas o no aplicables a cubrir los gastos de inscripción (3 %). Al efecto de esta distribución, si los contratos prescriben contribuciones complementarias para el caso de otorgamiento del préstamo con un corto período de espera, con la denominación de "Compensación" u otra cualquiera, para determinar el monto total de las cuotas satisfechas o a satisfacer por el suscriptor, el importe de dichas contribuciones complementarias será computado; y si ese importe no fuere conocido en la fecha a la que la avaluación está referida, se estimará en la mitad del máximo fijado en el contrato.

La "Reserva para Gastos de Explotación" representará todo lo que la empresa, sin afectar indebidamente a los fondos representativos de los ahorros de los suscriptores, haya percibido o debitado en exceso de acuerdo a las normas precedentes, o, en otras palabras, todo lo percibido o

debitado que corresponde en realidad a cuotas a percibir en el futuro, y que de acuerdo a los principios sentados es necesario para atender gastos del porvenir.

En el caso de contratos con préstamo ya escriturado, el 3 % calculado para gastos de verificación y contralor en el momento de otorgamiento del préstamo, se conceptuará que debe ser liquidado a medida que se entregue la suma correspondiente al suscriptor, y en proporción al monto entregado. Lo que deba conceptuarse pendiente de liquidación por este motivo, se sumará a la reserva para gastos de explotación.

Lo percibido en el carácter de "Compensación" por préstamos otorgados con un corto período de espera, se incluirá en el pasivo de los balances en un rubro de denominación apropiada.

El cálculo de la "Reserva para Gastos de Explotación" podrá hacerse sobre el conjunto de todos los contratos, o conjuntos de contratos, siendo admisible se compensen los resultados negativos que puedan corresponder a determinados contratos con los resultados positivos que correspondan a otros, al efecto de reducir el importe total de la reserva.

CONVERSION DE CARTERA.

Art. 8º - Las sociedades que practiquen planes sin intereses ni participación en los beneficios, no ajustados a las reglamentaciones vigentes, y deseen proseguir en sus actividades, encontrándose en condiciones de hacerlo de acuerdo a las pertinentes prescripciones reglamentarias y disposiciones del presente Decreto, deberán proceder a

la conversión de la cartera de contratos de ahorro existente, por nuevos contratos ajustados a las reglamentaciónes y aprobados por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, para formar conjuntos de fondos comunes con los contratos a emitir en el porvenir.

Las sociedades propondrán la conversión a sus suscriptores por carta certificada con explicación clara de las razones determinantes de la misma. Se hará también una publicación por diez días en el Boletín Oficial y en un diario de las localidades donde opere cada sociedad. Esas notificaciones deberán ser efectuadas con intervención de la Inspección General de Justicia, la que al respecto dictará las normas pertinentes.

Se acordará a los suscriptores un plazo, que cada sociedad fijará entre 30 y 90 días, para que manifiesten su voluntad. La falta de contestación en el término establecido se interpretará como aceptación de la conversión.

La conversión se efectuará sobre las bases que se indican en los artículos 8° a 14°.

Art. 9° - La conversión no afectará a los suscriptores a quienes se haya adjudicado y escriturado el préstamo a la fecha del presente Decreto. Esos suscriptores percibirán el préstamo (en la parte aún no recibida) y lo amortizarán, en las condiciones estipuladas en el contrato de ahorro suscripto.

Art. 10° - Con respecto al poseedor de un contrato en vigor, sin préstamo adjudicado, se procederá de acuerdo a las disposiciones del presente artículo.

a) Deberá reconocérsele como haber o saldo neto

dentro del nuevo plan, como mínima, el haber o saldo neto que le corresponda en el momento de conversión de acuerdo al contrato poseído por el mismo, reajustado, en su caso, de conformidad con las prescripciones de este Decreto.

b) Con respecto a lo abonado en concepto de carga o - contribución para gastos de inscripción, administración, etc., se procederá en base a uno de los criterio que se indican a continuación, según corresponda en cada caso a juicio de la Inspección General de Justicia:

1) La sociedad reconocerá el total abonado por el suscriptor por los conceptos indicados, al efecto de aplicar su monto a la reducción de la carga total que corresponda en el nuevo plan.

2) La sociedad reconocerá lo que corresponda sobre el contrato convertido en concepto de reserva para gastos de explotación, al sólo efecto de reducir las cargas o contribuciones para gastos en el porvenir, en el importe de dicha reserva. A los efectos previstos en este párrafo, en los casos de saldos contrarios (reservas para gastos de explotación negativas), dichos saldos no serán considerados en absoluto.

c) Si el suscriptor no hubiere terminado aún de satisfacer la contribución para gastos de inscripción, o la carga correspondiente al primer año del contrato (una u otra cosa, según las modalidades de los contratos), y la contribución para gastos de inscripción en el nuevo plan fuera distinta a la correspondiente al antiguo plan, se procederá así:

1) Si la carga en el nuevo plan fuera inferior a la del plan antiguo, será facultativo de la sociedad reducir o no la carga, en beneficio del suscriptor, al monto de - la del nuevo plan, o al monto ya satisfecho en el caso de que lo ya cubierto supere al monto de la carga del nuevo plan.

2) Si la carga del nuevo plan fuera superior a la del plan antiguo, ese aumento no afectará al suscriptor, el que sólo deberá satisfacer la carga estipulada en el contrato suscripto.

d) A los efectos de las futuras adjudicaciones de préstamos, se tomarán debidamente en cuenta, la antigüedad, aportes efectuados en el pasado por los suscriptores, y demás elementos o circunstancias que equitativamente corresponda considerar.

Art. 11° - Los rescates pendientes de pago que existan en el momento de la conversión, serán satisfechos en la oportunidad que corresponda de acuerdo a las condiciones o reglamentación del nuevo plan a practicar, y normas que se fijan más adelante en este Decreto.

Art. 12° - Al poseedor de un contrato en vigor, sin préstamo adjudicado, disconforme con la conversión, se le reconocerá derecho a la devolución del haber o ahorro neto que en el momento le pertenezca, incrementado con la porción que sobre su contrato corresponda en concepto de reserva para gastos de explotación, estimado todo ello de acuerdo a las normas sancionadas por este Decreto. La devolución de lo que proceda del fondo de reserva para gastos de explotación,

será efectuada con imputación a ese fondo, en la oportunidad en que corresponda la devolución del haber o ahorro neto, según se establece en el artículo 14°.

Art. 13° - Los préstamos adjudicados pendientes de escrituración, acordados en completa conformidad con las disposiciones del artículo 19 del Decreto Reglamentario del 6 de setiembre de 1941, serán satisfechos de acuerdo a las prescripciones de los contratos antiguos, y sin la cuota de compensación establecida por el artículo 9° del Decreto citado, salvo en cuanto esté prescripta en el contrato.

A los suscriptores a favor de quienes se hayan efectuado adjudicaciones de préstamos en exceso sobre los fondos disponibles, encontrándose dichos préstamos pendientes de escrituración a la fecha del presente Decreto, deberá ofrecérseles, a opción de los mismos:

1) La devolución del total abonado en concepto de cuotas, inclusive lo satisfecho para gastos de inscripción, administración, etc., con imputación al rubro representativo de los ahorros acumulados y a los fondos de reservas para gastos de explotación y de reservas de primas de compensación en las medidas o proporciones que correspondan, y a costas de la sociedad en la parte que falte para llegar al total abonado;

2) El préstamo, a entregarse conforme los fondos disponibles lo permitan, quedando a cargo de la sociedad el importe de la cuota de compensación que corresponda de acuerdo a las disposiciones del artículo 9° del Decreto Reglamentario del 6 de setiembre de 1941, estimada a la tasa mínima

fijada en el presente Decreto, en la parte que de acuerdo al contrato no deba satisfacer el propio suscriptor.
A los efectos de las disposiciones de los apartados precedentes, se considerarán los fondos disponibles a la fecha del presente Decreto. Y para la determinación de los contratos a que dichos fondos corresponden, se establecerá entre todos los contratos con adjudicaciones pendientes de préstamos un orden determinado por la época o fecha de adjudicación, en primer lugar, los "puntos de adjudicación" en segundo lugar, la antigüedad del contrato en tercer lugar y el número del contrato en último término.

Con respecto a las adjudicaciones de préstamos consideradas en suspenso o diferidas por desinterés de los suscriptores o por falta de cumplimiento de las pertinentes formalidades contractuales será facultad de cada sociedad optar por una de las soluciones indicadas en el párrafo segundo de este artículo. En todo lo demás, esas adjudicaciones serán consideradas sin distingo alguno con las otras adjudicaciones de préstamos pendientes.
Art. 14° - A los efectos de las devoluciones, u otorgamientos de préstamos, en su caso, que correspondan de acuerdo a las disposiciones de los artículos 11, 12 y 13, la oportunidad del pago y el orden y prioridad se establecerá en base a las normas siguientes:

a) Se destinará un 10 % de los fondos que estén disponibles, para atender las devoluciones previstas en el artículo 11. Todos estos rescates pendientes de pago serán satisfechos en orden de fecha del respectivo pedido.

b) Se destinará otro 10 % de los fondos aludidos, para atender las devoluciones de ahorros netos previstos en el artículo 12. A estas devoluciones se aplicará igualmente el sobrante que resultare del 10 % del inciso anterior.

c) La sociedad podrá apartar no más de un 20 % de los fondos disponibles para satisfacer adjudicaciones pendientes de préstamos de los planes antiguos (artículo 13, segundo apartado) debiéndose tener en cuenta las prescripciones del inciso e) de este artículo.

d) El resto de los fondos se aplicará, en su totalidad, y en cuanto sea necesario, a atender las devoluciones de ahorros netos previstas en el artículo 13 segundo apartado (opción primera). Si las sumas que percibiera la sociedad en concepto de amortización sobre los préstamos acordados en los planes antiguos, excedieran de lo que corresponda aplicar de acuerdo a lo establecido en los incisos a y b de este artículo, todo el exceso deberá destinarse a atender las devoluciones previstas en este inciso, y si resultare innecesario o quedare un remanente, dicho exceso o el remanente se aplicará a las devoluciones del inciso b).

e) Las devoluciones por el concepto del artículo 12, serán atendidas en orden de antigüedad de los respectivos contratos, debiéndose considerar en segundo lugar, en caso de igual antigüedad, el número de orden correspondiente a los contratos. Las devoluciones, u otorgamientos, en su caso, de acuerdo a las prescripciones del artículo 13, serán atendidos en orden determinado por la época o fecha de la adjudicación, en primer lugar, por los "puntos de adjudica-

ción" en segundo lugar, por la antigüedad del contrato en tercer lugar, y por el número de orden contrato, en último término.

f) Entre los suscriptores de contratos con adjudicaciones de préstamos pendientes tendrán prioridad aquellos cuyas adjudicaciones no deban ser consideradas en suspenso o diferidas por desinterés de los suscriptores o por falta de cumplimiento de las pertinentes formalidades contractuales.

g) Las devoluciones que correspondan con imputación a los fondos de reservas para gastos de explotación, a los fondos de reservas de primas de compensación, y a costas de la sociedad, se efectuarán conjuntamente con lo que corresponda por concepto de ahorro neto en la oportunidad en que proceda ésta última devolución de acuerdo a lo establecido en este artículo.

h) La distribución de fondos disponibles se hará mensualmente.

LIQUIDACION DE CARTERA

Art. 15° - Las sociedades que practiquen planes sin intereses ni participación en los beneficios, no ajustados a las reglamentaciones vigentes, y no deseen proseguir en las operaciones de ahorro, o no puedan hacerlo en razón de no reunir las condiciones reglamentariamente necesarias, deberán proceder a liquidar la cartera de sus contratos en vigor, en las condiciones ~~xxixxixxxx~~ fijadas en los artículos 16 a 19.

Art. 16° - No se afectará a los suscriptores a quienes se

haya adjudicado y escriturado el préstamo a la fecha del presente Decreto. Esos suscriptores percibirán el préstamo (en la parte aún no recibida) y lo amortizarán, en las condiciones estipuladas en el contrato de ahorro suscripto.

Art. 17° - A todo poseedor de un contrato en vigor, sin préstamo adjudicado, que no haya solicitado el rescate a la fecha del presente Decreto, se le reconocerá derecho a la devolución del haber o ahorro neto que en el momento le pertenezca, de acuerdo al contrato poseído, incrementado con la porción que sobre su contrato corresponda en concepto de reserva para gastos de explotación, estimado todo ello de acuerdo a las normas sancionadas por este Decreto.

Art. 18° - Los préstamos adjudicados pendientes de escrituración, acordados en completa conformidad con las disposiciones del artículo 19 del Decreto Reglamentario del 6 de setiembre de 1941, serán satisfechos de acuerdo a las prescripciones de los planes antiguos, y sin la cuota de compensación establecida por el artículo 9° del Decreto citado., salvo en cuanto esté prescripta en el contrato.

A los suscriptores a favor de quienes se hayan efectuado adjudicaciones de préstamos en exceso sobre los fondos disponibles, encontrándose dichos préstamos pendientes de escrituración a la fecha del presente Decreto, deberá reconocérseles derecho a la devolución del total abonado en concepto de cuotas, inclusive lo satisfecho para gastos de inscripción, administración, etc., con impu-

tación al rubro representativo de los ahorros acumulados y a los fondos de reservas para gastos de explotación y de reservas de primas de compensación, en las medidas o proporciones que correspondan, y a costas de la sociedad en la parte que falte para llegar al total abonado.

A los efectos de las disposiciones de los apartados precedentes, se considerarán los fondos disponibles a la fecha del presente Decreto. Y para la determinación de los contratos a que dichos fondos corresponden, se establecerá entre todos los contratos con adjudicaciones pendientes de préstamos un orden determinado por la época o fecha de adjudicación, en primer lugar, los "puntos de adjudicación" en segundo lugar, la antigüedad del contrato en tercer lugar, y el número del contrato en último término.

A los fines prescriptos en este artículo, entre las adjudicaciones de préstamos pendientes se comprenderán las adjudicaciones consideradas en suspenso o diferidas por desinterés de los suscriptores o por falta de cumplimiento de las pertinentes formalidades contractuales.

Art. 19° - A los efectos de las devoluciones u otorgamientos de préstamos en su caso, que correspondan a los suscriptores de acuerdo a los artículo 16, 17 y 18, la oportunidad del pago y el orden o prioridad se establecerá en base a las normas siguientes:

a) Previa atención o previsión por lo que corresponda de acuerdo al artículo 16 y al primer apartado del artículo 18, se atenderán en primer término las devoluciones que procedan según las disposiciones del artículo 18, segundo apar

tado. Estas devoluciones serán satisfechas en orden determinado por la época o fecha de la adjudicación, en primer lugar, por los "puntos de adjudicación" en segundo lugar, por la antigüedad del contrato en tercer lugar, y por el número de orden del contrato en último término.

Entre los suscriptores de contratos con adjudicaciones de préstamos pendientes, tendrán prioridad aquellos cuyas adjudicaciones no deban ser consideradas en suspenso o diferidas por desinterés de los suscriptores o por falta de cumplimiento de las pertinentes formalidades contractuales.

b) Se atenderán en segundo término las devoluciones que correspondan por los rescates pendientes a la fecha del presente Decreto. Esos rescates serán satisfechos en orden de fecha del pedido respectivo.

c) Se atenderán en último lugar las devoluciones que correspondan de acuerdo a las disposiciones del artículo 17. Esas devoluciones serán satisfechas en orden de antigüedad de los respectivos contratos, debiéndose considerar en segundo lugar, en caso de igual antigüedad, el número de orden correspondiente a los contratos.

d) Las devoluciones que correspondan con imputación a los fondos de reservas para gastos de explotación, a los fondos de reservas de primas de compensación, y a costas de la sociedad, se efectuarán conjuntamente con lo que corresponda por concepto de ahorro neto en la oportunidad en que proceda esta última devolución de acuerdo a lo establecido en este artículo.

DISPOSICIONES DIVERSAS.

Art. 20° - A las sociedades que no salven las irregularidades constatadas en el término fijado en el primer apartado del artículo 1°, o que no den cumplimiento a las prescripciones del presente Decreto, se les retirará la personería jurídica, y en los casos en que corresponda, se aplicarán las disposiciones del último apartado del artículo 60 del Decreto Reglamentario del 8 de febrero de 1943.

Art. 21° - En los casos de los artículos 15 y 20 se procederá de conformidad con las disposiciones de los artículos 43 a 51 del Decreto Reglamentario del 8 de febrero de 1943.

Art. 22° - El déficit que pueda existir en los fondos de cuotas de compensación prescripto por el artículo 9° del Decreto del 6 de setiembre de 1941, por los préstamos escriturados con anterioridad a la fecha del presente Decreto, o de conformidad con las disposiciones del primer apartado del artículo 13 de este Decreto, se cubrirá con fondos o reservas disponibles que posean las sociedades, provenientes de las operaciones de ahorro. La parte que no se pueda cubrir de esta manera, se irá cubriendo paulatinamente con el 20 % de las utilidades sociales.

Art. 23°- El Ministerio de Justicia e Instrucción Pública fijará las normas que resulten necesarias para la eficaz aplicación de las disposiciones de este Decreto.

Art. 24° - Comuníquese, publíquese, anótese, dese al Registro Nacional y archívese.

RAMIREZ
Elbio Carlos Anaya

Decreto N° 4.853

Nota Explicativa del Decreto de 6 de agosto de 1943, dada a publicidad por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública.

Las denominadas compañías de "crédito recíproco" surgieron en el país hace seis o siete años, iniciando actividades similares a actividades conocidas en otros países - con mucha anterioridad. Es sabido que la finalidad de esas empresas, es proporcionar préstamos a los suscriptores o adherentes para la adquisición de casas construídas o edificación de casas nuevas, a los efectos de que resuelvan el problema de la vivienda, préstamos que se otorgan mediante el ahorro o aporte de los propios suscriptores o adherentes.

Dadas las finalidades perseguidas, de atractivo evidente, no es raro que las indicadas empresas adquirieran rápido desarrollo, desenvolviéndose ajenas a toda reglamentación o contralor, en cuanto la reglamentación de una actividad y contralor consiguiente, sólo puede lógicamente hacerse o establecerse luego de conocida e implantada esa actividad. Así, en la República, la reglamentación respectiva se dictó con fecha 6 de setiembre de 1941, previo un estudio que demandó bastante tiempo. En esa reglamentación las sociedades indicadas fueron denominadas "de ahorro para la vivienda familiar". Fueron comprendidas no sólo las empresas que venían operando bajo la denominación común de "sociedad de crédito recíproco", sino también/todas las que, creadas ya, o de posible constitución en el porvenir, tuvieran la finalidad esencial de resol-

ver el problema de la vivienda familiar mediante el aporte o ahorro de los propios suscriptores o adherentes.

La reglamentación debe conceptuarse acertada, calificación ésa particularmente fundada con lo comprobado o experimentado desde la fecha de su sanción hasta el presente.

Las primeras empresas iniciaron sus actividades con planes carentes de bases racionales, y con contratos de condiciones no siempre equitativas. Sus dirigentes no poseían mayores conocimientos en la materia o carecían de todo conocimiento al respecto, y si a esto se agrega una evidente despreocupación de parte de muchos o falta de concepto de la función o responsabilidad que les correspondía, se explica que se haya llegado a una situación como la actual, en que se comprueban diversas irregularidades, ausencia de organización técnica aceptable y de solvencia o responsabilidad económica suficiente.

Esto explica que a algunas de las empresas en funcionamiento a la época de sanción de la reglamentación, les resultara difícil ajustarse a los términos de la misma, y que por ello sin duda, opusieron toda clase de trabas y dificultades para evitar o diferir en forma indefinida la efectiva aplicación de la reglamentación. Un primer plazo acordado al efecto de ese ajuste, fué objeto de varias prórrogas, la última de las cuales, acordada en el carácter de final e improrrogable, venció el 31 de marzo de 1943.

Evidentemente, la situación expuesta no puede conti-

nuar, siendo indispensable la regularización inmediata. Se justifica plenamente se imponga la suspensión inmediata de la emisión de contratos no ajustados a la reglamentación, y que se establezca que las sociedades afectadas sólo podrán reiniciar las emisiones de contratos luego que hayan salvado todas las irregularidades que se hayan comprobado, que hayan depurado adecuadamente sus balances y aumentado sus capitales en la medida necesaria, y luego de haber elaborado un nuevo plan de ahorro ajustado á la reglamentación.

Las irregularidades en que algunas sociedades han incurrido pueden sintetizarse así:

a) Colocación de contratos en el público insinuando o prometiendo abiertamente el otorgamiento del préstamo al cabo de un cierto tiempo, bastante breve, cuando el tiempo real de espera, previsible según los cálculos, es triple o aún superior, contraviniendo no sólo las bases de los planes practicados, sino precripciones expresas del Reglamento de 1941.

b) Liquidaciones excesivas en beneficio de la empresa y de sus dirigentes, tomando al efecto buena porción de lo satisfecho en concepto de cuotas por los ahorradores, en base a interpretaciones abusivas de las correspondientes cláusulas contractuales.

c) Falta de constitución de reservas técnicacmente necesarias, haciendo peligrar así la subsistencia de la empresa en el porvenir, y el normal cumplimiento de sus obligaciones.

d)"Adjudicaciones"de préstamos, por montos que exceden en mucho los fondos disponibles, lo cual hace que frecuentemente tengan que recurrir a procedimientod dilatorios cuando el suscriptor solicita la entrega del préstamo al que se le ha reconocido derecho.

Se trata pues de "adjudicaciones" que se efectúan como propaganda y para dar la sensación de que se cumple con las promesas hechas al suscriptor al colocar el contrato, respecto a la espera previsible para el otorgamiento del préstamo.

Se explica entonces que mediante el Decreto dictado, el Gobierno Nacional adppte las medidas para poner término a esta situación. Deberán rectificarse y depurarse - los balances, de modo que sean fiel exponente de la situación económica de las empresas respectivas. Las sociedades que hubieran interpretado abusivamente, en beneficio propio, cláusulas de los contratos emitidos, deberán hacer las correspondientes rectificaciones, lo cual implica un aumento de los haberes o saldos acreedores de los suscriptores. Se deberán constituir las reservas que la técnica indica como necesarias para asegurar la subsistencia de la empresa en el porvenir y su normal desenvolvimiento. Hechas esas rectificaciones y reposiciones, si fuera necesario, corresponderá que la empresa aumente su capital, de modo de ofrecer las garantías prescriptas por la reglamentación en vigor.

Luego de efectuadas las depuraciones y rectificacio-

nes precedentemente reseñadas, las sociedades estarán en condiciones de reiniciar las emisiones de contratos, siempre que hayan sido ajustados debidamente a la reglamentación, es decir, contratos que reposen sobre bases racionales y sean de condiciones equitativas.

Es indispensable además considerar y resolver la situación de los suscriptores de contratos actualmente en vigor, de condiciones frecuentemente inequitativas, y que responden a planes deficientes. Sería equivocada cualquier solución que signifique no abordar de lleno y resolver íntegramente el problema representado por esos contratos. No puede aceptarse como solución del momento que las sociedades se limiten a suspender la emisión de contratos no ajustados a la reglamentación, para emitir otros ajustados, con la esperanza de ir realizando en el porvenir, en forma paulatina, los reajustes o rectificaciones necesarios. En efecto, si la emisión de contratos nuevos se hiciera formando fondos o agrupaciones independientes de los correspondientes a los contratos viejos, para los tenedores de dichos contratos viejos se presentaría una situación insostenible, pues suspendida la emisión de contratos de su tipo, y disminuídos en consecuencia los ingresos por conceptos de cuotas, los tiempos de espera para el otorgamiento de los préstamos se irían alargando rápida y continuamente hasta llegar a ser inaguantables. Llegaría un momento en que los préstamos sólo se otorgarían luego de haber satisfecho los suscripto-

res, en concepto de cuotas una suma igual o superior. Por otra parte, sería inadmisible la constitución de fondos comunes para unos y otros contratos, pues ello significaría hacer incidir sobre los suscriptores de contratos nuevos, emitidos con las garantías significadas para el público por la reglamentación y contralor oficiales, los déficits y anormalidades anteriores. Es decir, se ofrecería al público contratos de condiciones que no se habrían de cumplir. Y es que los contratos de ahorros de que se trata sólo pueden tener un normal desenvolvimiento, mediante un continuo ingreso de nuevos adherentes. Suspendido el ingreso de nuevos adherentes, se impone, necesariamente, la liquidación y distribución de fondos.

En las condiciones precedentemente indicadas, la conversión general de la cartera de contratos viejos por contratos nuevos es la medida que se impone. La medida que permite contemplar de la mejor manera posible los intereses de todos los suscriptores. Los suscriptores actuales que acepten la conversión, recibirán contratos de condiciones más equitativas y mucho más favorables para ellos. Los suscriptores que no acepten la conversión recibirán sus haberes o ahorros netos, previas las rectificaciones que puedan corresponder de acuerdo a lo que se ha manifestado anteriormente. Esos haberes o ahorros serán incrementados con la porción que la empresa hubiera percibido para gastos de administración o en concepto de "retribución de servicios" calculada para atender los gastos administrativos del futuro,

gastos que ya no se han de producir, o que no se le pueden imputar al suscriptor, siendo entonces procedente la devolución (reserva para gastos de explotación).

De esa manera no habrá sino un fondo común para todos los suscriptores, pudiéndose así cumplir con todos en forma normal.

Las sociedades que no efectúen las rectificaciones y reposiciones que corresponden de acuerdo al Decreto, no aumenten el capital en la medida que resulte necesario, o no cumplan en general con todas las prescripciones del Decreto, deberán proceder a la liquidación de la cartera de contratos poseída. Esa liquidación se efectuará sobre bases absolutamente similares a las prescriptas para la conversión, precedentemtne indicadas.

Se tendrán justas contemplaciones para todas las sociedades que cumplan con las prescripciones del Decreto. Se procederá con todo rigor con respecto a las empresas que no procedan de esa manera.

Debe tener el público la plena seguridad, de que las medidas adoptadas por el Gobierno lo son en defensa de sus intereses, si bien se ha procurado no lesionar a las empresas que hayan actuado con corrección, no pudiéndoseles sino imputar la práctica de planes deficientes. Para las personas que no hayan perdido el interés en la cosa propia, es decididamente aconsejable acepten la conversión de sus contratos. Recibirán contratos nuevos de condiciones mucho más favorables. Las empresas respectivas estarán en

condiciones de responder adecuadamente a sus obligaciones. Se contará con la garantía significada por la aplicación de las reglamentaciones del Poder Ejecutivo Nacional y el contralor oficial correspondiente.

EJEMPLOS ACLARATORIOS de algunos artículos del capítulo "Cálculo Actuarial y Reajuste de los Balances" del Decreto Nº 4.853 del 6 de agosto de 1943(1)

Aplicables a contratos que establecen una carga fija del 15 %, más otra móvil de hasta el 5 % por "cuota de compensación", distribuídas de la siguiente manera: 3 % el primer año y 1½ % cada año subsiguiente; todo ello, sobre el valor nominal del certificado.

Artículo 6º - Cálculo del Fondo de Acumulación (Fondo de Préstamos).

Si se supone como fecha de avaluación el 30 de junio de 1942, a todo suscriptor de contratos emitidos con fecha 1º de julio de 1941, o posterior, sólo pudo debitársele un 3 % sobre el valor nominal, aunque haya efectuado pagos extraordinarios que, conjuntamente con los pagos ordinarios de ahorro representen más de doce cuotas mensuales. Con respecto a todo contrato emitido entre el 1º de julio de 1940 y el 30 de junio de 1941, procede una carga o débito del 4½ %, siempre que se hayan abonado trece o más cuotas mensuales (pagos ordinarios o extraordinarios), y aunque los pagos extraordinarios, conjuntamente con los ordinarios, representen el importe de 25 o más cuotas mensuales; si se han abonado menos de trece cuotas mensuales, la carga o débito debe ser del 3 %.

Artículo 7º - Cálculo de la reserva para gastos de explotación.

a) Contratos sin préstamo "adjudicado":

(1) Tomado del Boletín Informativo de la Inspección General de Justicia Nº 73 (Julio 1943).

Fecha de avaluación 30 de junio de 1942. Supóngase un contrato de $ 1.000, de cuota de ahorro $ 5 por mes, emitido con fecha 1° de enero de 1940, cuyo suscriptor ha abonado 24 cuotas mensuales ($ 120, pagos ordinarios o extraordinarios), y al que se ha hecho un débito total de 6 % ($ 60) por inscripción, gastos de administración, etc. De acuerdo a las normas o interpretaciones fijadas, al suscriptor supuesto no pudo debitársele sino el 4½ %, desde que ha abonado las cuotas correspondientes a sólo dos años. Corresponderá pues restituir al haber del mismo la suma de $ 15, elevándose en esas condiciones el saldo acreedor de $ 60 a $ 75. Se reputarán bien debitados los $ 45 restantes, pero procederá ver si corresponde constituir con parte de dicha suma reserva para gastos de explotación. Para determinar la carga unitaria se estimará la carga total en $ 150 de la cual se deducirán $ 60, correspondientes por gastos de inscripción y por gastos de contralor en el momento del otorgamiento del préstamo. El total a abonar por el suscriptor, en promedio, descontando lo correspondiente a gastos de inscripción, es de $ 1.145. En consecuencia, se dividirá 90 por 1.145, obteniéndose así el coeficiente 0,0786. La carga correspondiente a los pagos de ahorro en exceso sobre los gastos de inscripción representa la suma de $ 7,07 (0,0786 x 90 = 7,07). La carga debitada en exceso sobre los gastos de inscripción es de $ 15 (45 - 30 = 15), de los cuales $ 7,07 corresponden a las cuotas ya percibidas. Se debe reservar, en consecuencia, para gastos de explotación la suma de $ 7,93 (15 - 7,07 = 7,93).

b) Contratos con préstamo escriturado

Supóngase un contrato de $ 1.000 valor nominal, con el préstamo ya escriturado; suma entregada al suscriptor en el momento de la avaluación, $ 600; suma pendiente de entrega $ 400; carga total percibida ya por la empresa $ 200; total abonado por el suscriptor hasta el momento de la avaluación $ 500; total a abonar hasta la completa extinción del préstamo $ 700. En el caso supuesto corresponde por gastos de inscripción $ 30. Otros $ 30 corresponden por haberse hecho la escrituración. Un 5 %, $ 50, percibido en concepto de cuota de compensación, deberá ser reservado en su totalidad en cuenta especial. En esas condiciones, la carga total a repartir proporcionalmente a las cuotas será de $ 90. La carga unitaria es 90: 1.170 = 0,0769. El total a abonar por el suscriptor, multiplicado por la indicada carga unitaria da $ 53.83 (700 x 0,0769 = 53,83), suma que corresponde a reserva para gastos de explotación, a la que, además, de acuerdo a lo indicado anteriormente, debe agregarse la parte proporcional del 3 % correspondiente al momento de la escrituración: 0,03 x 400 = 12.

c) Contratos con préstamo "adjudicado" sin escriturar.

Supóngase un contrato de $ 1.000 valor nominal con 62 meses de vigencia con préstamo "adjudicado" pendiente de escrituración; total abonado por el suscriptor supuesto $ 500; total a abonar por el mismo $ 700; la carga total de 20 % ($ 200) se supone percibida en su totalidad por la empresa. Resulta para el suscriptor supues

to un saldo acreedor de $ 300.

Carga para gastos de inscripción	$ 30
Carga de 1½ % más por cada año posterior al primero (5 x 1½ % = 7½ %)	" 75
	$ 105

Suma acreditada al suscriptor en su cuenta: 200 - 105 = 95. El saldo de su cuenta se eleva, así, a $ 395.

Carga unitaria 0,0769. La carga correspondiente a las cuotas percibidas no aplicadas a gastos de inscripción es de $ 36,14 (0,0769 x 470 = 36,14). La reserva para gastos de explotación es de 75 - 36,14 = 38,86.

---oOo---

MODELO DE "SOLICITUD".

SOCIEDAD.....

Autorizada por Decreto.....

Solicitud de .....(1).....

Título de ahorro para la vivienda familiar, a emitir de acuerdo a las dispsociones del Decreto del Poder Ejecutivo Nacional del 6 de setiembre de 1941, N° 100.038.

Plan .....(2).....

Suma solicitada.....

Tiempo medio de espera para su otorgamiento.....
.....meses.

Cuota mensual ordinaria de ahorro.....$ .....

Cuota para gastos de administración....." .....

Cuota mensual ordinaria total.....$ .....

Cuota mensual ordinaria de amortización...$ .....

(6)

(3)Contribución para gastos de administración" .....

Cuota mensual total de amortización $ .....

Gastos de inscripción .... % sobre la suma solicitada o sea.....$ .....

(4)Localidades donde opera la Sociedad.....

MODELO DE LA PRIMERA PLANA DEL CONTRATO.

(5) La Sociedad.....acordará al Sr..

.....

CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO.

Art. 1° -.....

.....

.....

//////////-

-/////

DATOS DIVERSOS

.....

.....

NOTA: Se advierte al suscriptor con respecto a las declaraciones que formule en el concepto de "Datos diversos" que la modificación posterior de circunstancias especificadas o declaradas, no podrá motivar la negación del préstamo en su oportunidad ni de cualquier otro de los beneficios establecidos en el contrato, sino en el caso de que en virtud de dicha modificación la negación resulte justificada por las Condiciones Generales de contrato y normas reglamentarias establecidas por la autoridad pública correspondiente..

---oOo---

OBSERVACIONES:

(1) Se indicará la designación particular que haya adoptado la sociedad para el contrato.

(2) Se especificarán las características fundamentales del plan: "sin intereses", "con intereses":...% sobre los ahorros, y .... % sobre el préstamo", etc.

(3) Cuando de acuerdo a las condiciones del contrato no sea posible establecer la carga que corresponde a cada cuota de amortización, se indicará sólo el importe de la cuota pura de amortización con la aclaración: "Se deberá además satisfacer la carga que corresponda para gastos de administración, de acuerdo a las disposiciones del art..... de las Condiciones Generales del Contrato".

(4) Si se prefiere, en lugar de la especificación directa en la solicitud, podrá prescribirse en los siguientes tér-

minos: "Llegada la oportunidad del otorgamiento del préstamo, el suscriptor podrá hacer la aplicación correspondiente en la localidad especificada en esta solicitud, o en cualquier otra de las localidades en que opere entonces la Sociedad, dentro de los límites y condiciones en que opere en cada una de ellas. Esas localidades, límites y condiciones, serán comunicados por la Sociedad a la Inspección General de Justicia para su registro, y serán dados a conocer a todo suscriptor que lo solicite".

(5) Se reproducirá la parte impresa de la primera plana del contrato, o sea las estipulaciones de la primera plana, excepción hecha de los datos que dependen de cada caso particular, como ser: suma solicitada, monto o importe de las cuotas, etc.

(6) La parte abarcada por la llave se incluirá en la primera plana con caracteres destacados.

---oOo---

Señor Inspector General:

El modelo de "solicitud" que adjunto precedentemente, que es el de fs. 1 a 2, con alguna pequeña modificación, ha sido considerado por el Comité Consultivo de las Sociedades de Ahorro en la reunión efectuada el día 17 del corriente mes.

Luego de algunas aclaraciones suministradas por el suscripto, ningún reparo manifestaron tener que oponer los delegados de las sociedades, señores Martín y Arévalo. El delegado del Poder Ejecutivo tampoco formuló observaciones.

En las condiciones indicadas corresponde sea sanciona

do por resolución ministerial el modelo de "solicitud" de fs. 7 a 8, elaborado por esta Sección

Buenos Aires, 20 de marzo de 1943

Fdo: Alberto Guerizoli
Inspector Jefe
Sección Capitalización y Ahorro.

Señor Inspector General:

Procede se eleven estas actuaciones al Ministerio a los efectos indicados en la resolución del 22 de marzo del corriente año. La sanción del Decreto del día 6 del corriente mes, por el que se ratifica el modelo de contrato uniforme aprobado por el Ministerio, y se resuelven las diversas cuestiones entonces en discusión, fijándose un plazo perentorio para la regularización de todas las anormalidades que se hayan constatado en cada sociedad, abona la necesidad o conveniencia de que se adopte la resolución referida.

Buenos Aires, agosto 23 de 1943.

Fdo.: Alberto Guerizoli.

Señor Ministro:

Esta Inspección General en fecha 22 de marzo ppdo., en un todo de acuerdo con la Sección Capitalización y Ahorro, propuso a V.E. la aprobación del modelo de "solicitud" cuyo texto obra de fs. 7 a 8, para uso de las Sociedades de ahorro para la vivienda familiar.

Dictado el decreto de fecha 6 del corriente, por el que se ratifica el modelo de contrato uniforme aprobado por V.E. oportunamente, corresponde proceder en la forma señalada precedentemente por la Sección de la referen

cia.

INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA, agosto 25 de 1943.

Fdo: Enrique Gómez Palmés.

Departamento de Justicia

Buenos Aires, 31 de agosto de 1943.

Expte. Nº 4876

Visto: atento a lo solicitado por la Inspección General de Justicia,

El Ministro de Justicia e Instrucción Pública

RESUELVE :

Apruébase el modelo de "solicitud" para las sociedades de ahorro para la vivienda familiar, de fs. siete (7) a ocho (8).

ANAYA.

Señor Inspector General:

Esta Sección sugiere se notifique a las sociedades de ahorro para la vivienda familiar:

1º - Cualquier tipo de contrato de ahorro que se autorice a sociedades comprendidas en la reglamentación del 6 de setiembre de 1941, aunque no corresponda a un plan sin intereses, deberá ajustarse en su forma, y en lo posible en sus condiciones generales, al modelo de contrato uniforme aprobado por Resolución Ministerial de 7 de julio de 1942, sin más diferencias que las que sean indispensables de acuerdo a las modalidades del plan a practicar.

Las modificaciones que sea necesario introducir o que la Inspección General de Justicia juzgue procedente aceptar, deberán destacarse en los impresos respectivos (títulos y solicitudes), incluyendo las partes modificadas o agregadas con caracteres de imprenta distintos. Podrá usarse, por ejemplo, a ese efecto, la denominada letra bastardilla.

2º - Las "solicitudes" y los contratos deberán ser impresos, con la única excepción de las partes que necesariamente deban llenarse en cada oportunidad. Los denominados "tiempos medios de espera", deberán estar siempre impresos, aún en el supuesto que, operando la sociedad con varios planes, de tiempos medios de espera distintos, use un único impreso o formulario para todos ellos o para dos o más.

Buenos Aires, 25 de octubre de 1943

Fdo.: Alberto Guerizoli

Buenos Aires, 4 de noviembre de 1943.

Adóptase como resolución el informe que antecede de la Sección Capitalización y Ahorro.

Carlos de la Torre

///partamento de Justicia

Buenos Aires, 18 de diciembre de 1943

Vistas estas actuaciones motivadas por la publicación de un aviso relacionado con las escrituras de préstamos otorgadas en el mes de ..... pasado por la sociedad....., la resolución de la Inspección General de Justicia (fs. 3 y 4) y la presentación de la sociedad en la que interpone recurso de apelación; en atención a las explicaciones que las autoridades sociales dan en esa presentación, a que en la publicación no se altera la verdad de los hechos, aún cuando se presenta el aviso en forma favorable al interés comercial de la sociedad, puesto que se omite toda mención a que ella no puede aún continuar operando; y que, para evitar la repetición de situaciones semejantes es necesario que se adopten normas para las publicaciones que se efectúen en el futuro,

EL MINISTRO DE JUSTICIA E INSTRUCCION PUBLICA

R E S U E L V E :

1°) Aprobar la resolución de la Inspección General de Justicia, de fecha 2 del corriente -fs. 3 y 4- en cuanto apercibe a la sociedad.....por la publicación aparecida en varios diarios del día .....; quedando sin efecto, en lo demás, la resolución de referencia.

2°) Para lo sucesivo, las asociaciones de crédito para la vivienda familiar deberán someter a la aprobación de la Inspección General de Justicia el texto de las publicaciones de propaganda que deseen realizar en los periódicos.

3°) Vuelva a la Inspección General de Justicia a sus efectos.

MARTINEZ ZUVIRIA

DEPARTAMENTO DE JUSTICIA.

Buenos Aires, 30 de mayo de 1944

Exp.Nº 1891

Visto este expediente, formado con motivo del reajuste que la sociedad "LA COMERCIAL DE ROSARIO SOCIEDAD ANONIMA DE CREDITO RECIPROCO" debe realizar en cumplimiento de los dispuesto por el decreto Nº 4853, de 6 de agosto de 1943; las presentaciones de la sociedad exponiendo los inconvenientes que ese nuevo ajuste le originaría si fuera realizado sin considerar las situaciones que fueron creadas con anterioridad en la ejecución de contratos aprobados oportunamente por la autoridad administrativa y el dictamen de la Inspección General de Justicia; considerándose conveniente practicar un estudio actuarial del estado económico de la sociedad para determinar si la solución que impone el decreto es la única que puede adoptarse para el cumplimiento de las finalidades que persigue la reglamentación establecida por el Decreto Nº 100.038 de 6 de setiembre de 1941,

EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA

D E C R E T A:

Artículo 1º - Encárgase a una comisión, integrada por un funcionario del Banco Central, Contador Público y experto en cálculo actuarial; otro con igual especialidad del Banco de la Nación Argentina; el Jefe de la Sección Capitalización y Ahorro de la Inspección General de Justicia y dos representantes nombrados por las sociedades de crédito recírpoco, uno de la Capital Federal y otro de las que operan en el interior, para que realicen el estudio a que

se hace referencia en los considerandos de este decreto.
Art. 2º - Autorízase a "La Comercial de Rosario, Sociedad Anónima de Crédito Recíproco" a realizar el balance de su cuarto ejercicio económico correspondiente al año 1944, de acuerdo a las formas usadas para sus anteriores.
Art. 3º - Suspéndase por el término de noventa días los efectos de los decretos nros. 100.038 y 4853 de fechas 6 de setiembre de 1941 y 6 de agosto de 1943.
Art. 4º - Publíquese, comuníquese, anótese, dése al Registro Nacional y pase a la Inspección General de Justicia a sus efectos.

FARRELL
Alberto Baldrich

Decreto Nº 13.896/44

///PARTAMENTO DE JUSTICIA

Buenos Aires, 8 de julio de 1944

Exp.Nº

Vistos: el dictamen de la Inspección General de Justicia, y

CONSIDERANDO:

Que la ley Nº 12.778 declara sometidas a todas las empresas de capitalización y ahorro, que reciben depósitos del público, no sujetas a la ley 12.156, al contralor de la Inspección General de Justicia;

Que ese contralor debe ser más amplio que el que puede ejercerse sobre el común de las personas jurídicas por cuanto estas entidades no se reducen a arriesgar en sus operaciones su priopio capital, sino que comprometen principalmente el ahorro del pueblo, que el Estado tiene la obligación de custodiar con el mayor celo;

Que durante el término que insumirá el estudio de las reglamentaciones vigentes, dispuesto por el decreto Nº 13.896, del 30 de mayo del corriente año, no es posible reducir el amparo y la garantía que ofrecen al público los Decretos del 6 de setiembre de 1941 y del 6 de agosto de 1943,

Por ello,

EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA

D E C R E T A :

Artículo 1º - Sustitúyase el artículo 1º del Decreto Nº 13.896/44 por el siguiente:

"Encárgase a una Comisión integrada por un funcionario que

"designará la Secretaría de Trabajo y Previsión, el Jefe de "la Sección Capitalización y Ahorro de la Inspección General "de Justicia, un funcionario designado por el Banco Hipoteca "rio Nacional, otro por el Banco Central y otro por el Banco "de la Nación, estos dos últimos Contadores y expertos en cál "culo actuarial, y dos representantes nombrados por las So- "ciedades de ahorro para la vivienda familiar -uno de la Ca- "pital Federal y otro de las que operan en el interior del "país- para que realice un estudio sobre la conveniencia pú- "blica de ese sistema de ahorro y aconseje las reformas que "crea conveniente introducir en las reglamentaciones vigen- "tes. La Comisión deberá expedirse en el término de 90 días "de su constitución y elevar su dictamen por intermedio de "la Inspección General de Justicia.",

Art. 2º - Mantiénese en vigor el Decreto Nº 100.038 del 6 de setiembre de 1941 y el Decreto Nº 4.853 del 6 de agosto de 1943, hasta que se dicte el nuevo decreto reglamentario por el Poder Ejecutivo Nacional, en base al dictamen de la Comisión prescripta por el art. 1º del presente Decreto.

Art. 3º - Aclárase que las formas usadas en la confección de los balances anteriores de la sociedad "La Comercial de Rosario Sociedad Anónima de Crédito Recíproco", aludidas en el artículo 2º del Decreto Nº13.896/44, son las utilizadas en el último Balance General ajustado al 30 de setiembre de 1942.

Art. 4º - Derógase toda disposición que se oponga al presente Decreto.

Artículo 5º - Publíquese, comuníquese, anótese, dése al Registro Nacional y pase a la Inspección General de Justicia

a sus efectos.

FARRELL
Alberto Baldrich.

D ecreto N° 18.134/44

//PARTAMENTO DE JUSTICIA.

Buenos Aires, 12 de Julio de 1944

Exp.Nº 1891

Atento lo dictaminado por el Sr. Procurador del Tesoro y no siendo suficientemente explícito el art. 3º del Decreto Nº 18.134/44 del 8 de julio de 1944,

EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA

D E C R E T A :

Artículo 1º - Sustitúyese el artículo 3º del Decreto número 18.134/44 por el siguiente: "La sociedad "La Comercial "de Rosario Sociedad Anónima de Crédito Recíproco" deberá "ajustarse -como las demás compañías de ahorro para la vi "vienda familiar- en forma estricta, a las reglamentacio- "nes vigentes para la confección de sus balances.".

Art. 2º - Publíquese, comuníquese, anótese, dése al Registro Nacional y pase a la Inspección General de Justicia a sus efectos.

FARRELL
Alberto Baldrich

Decreto 18.504/44

Exp.Nº Cap.118/946

Señor Jefe:

En diversos expedientes, iniciados por suscriptores de certificados de ahorro para la vivienda de planes - con intereses, las sociedades han contestado las vistas conferidas acompañando liquidaciones de los valores de rescate de acuerdo con las tablas oportunamente aprobadas, pero omitiendo expresar que tales valores serán incrementados con los intereses que se devenguen hasta la fecha en que los fondos sean puestos a disposición de los respectivos interesados.

A los efectos de evitar malos entendidos, correspondería correr vista a las sociedades de ahorropara la vivienda, notificándolas que es procedente el orédito de intereses posteriores a la rescisión a que se refiere el párrafo precedente, en los planes con intereses, y que deberán comunicar tal circunstancia a los adherentes que desistan de la operación, al informarles el vàlor de rescisión.

Oficina de Inspección y Contralor Soc. de Capitalización y Ahorro. Bs.As., 10 Junio 1946

La resolución fué adoptada por la Inspección General de Justicia, y confirmada por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, ante apelación interpuesta.

Exp.Nº

Señor Jefe:

Esta Oficina ha advertido que en algunas liquidaciones efectuadas por sociedades de ahorro para la vivienda con el objeto de determinar el préstamo efectivo en el momento de la escrituración, se ha procedido a agregar la cuota de compensación al mencionado préstamo efectivo, calculándose luego el número de cuotas necesarias, de acuerdo al plan, para amortizar el total.

Ese procedimiento altera las bases técnicas de los contratos, en cuanto prolonga el período de amortización y la duración total de los contratos.

Para evitarlo, sólo cabe optar por alguna de las siguientes alternativas:

1º) - Pago al contado de la cuota de compensación;

2º) - Pago en cuotas especiales, distintas de las de amortización establecidas en el plan.

Debe notificarse a las sociedades de ahorro para la vivienda.

Oficina de Inspección y Contralor Soc. de Capitalización y Ahorro. Bs.As., 18 julio 1946.

La resolución fué adoptada por la Inspección General de Justicia.

///PARTAMENTO DE JUSTICIA

Buenos Aires, 24 de noviembre de 1947.

Exp.Nº 6647

Vistas las presentes actuaciones; atento a que en virtud de las facultades que otorga al Banco Central de la República el decreto Nº 14.962/46, ratificado por la ley Nº 12.962, se ha modificado el régimen de fiscalización establecido por el artículo 85 de la Ley Nº 12.778 en lo que respecta a determinadas empresas, cuyo contralor, ejercido antes por la Inspección General de Justicia, queda a cargo del citado Banco Central, declárase que en virtud de las resoluciones del Banco Central cuyas copias corren a fs.4, la Inspección General de Justicia ha sido relevada de las funciones de contralor sobre las sociedades "Asociación Recíproca de Crédito Argentino Sociedad Anónima A.R.C.A."; "Asociación de Préstamos Hipotecarios por Adjudicaciones Matemáticas A.P.H.A.M. Sociedad Anónima"; "CASAS S.A. de Previsión para la Casa Propia";"Caja Popular de Ahorro de la Provincia de Tucumán S.A."; "C.I.F.R.A. Compañía Inmobiliaria Financiera de Rédito y Ahorro Sociedad Anónima"; "COARLI Cooperativa Argentina Limitada de Crédito para la Vivienda Propia"; "Compañía de Organización Financiera Recíproca para Edificaciones C.O.F.R.E."; "El Hogar Propio S.A. de Préstamos, Construcciones y Ahorros"; "F.A.C.Y.L Sociedad Anónima Financiera Argentina para Construcciones y Liberaciones"; "F.I.N.C.A. Sociedad Anónima Argentina de Ahorro"; "Financiadora del Hogar, Compañía Argentina de Crédito Recíproco S.A.";"I.P.A.S.A. Instituto de Previsión

y Ahorro para Edificación S.A."; "La Comercial de Rosario S.A. de Crédito Inmobiliario"; "La Movilizadora, Crédito y Ahorro S.A."; "La Regional, Compañía de Crédito Edificador y Territorial S.A."; "Mi Hogar Sociedad Anónima"; "O.P.A.L. Organización Préstamos Argentinos Limitada S.A." y "Sociedad Unión de Créditos para Construcciones en la Argentina S.U.C.A. S.A.".

Vuelva a la Inspección General de Justicia, a sus efectos. Hágase saber.

BELISARIO GACHE PIRAN
Ministro de Justicia e I. Pública

Régimen Bancario.

Artículo 1º del Decreto Ley Nº 11.554 del 24 de abril de 1946, ratificado por Ley nacional Nº 12.962.

Artículo 1º - A partir de la fecha del presente Decreto Ley, la Nación garantiza todos los depósitos de terceros hechos en los bancos oficiales, particulares y mixtos establecidos en el país, en cuenta corriente, caja de ahorros, plazo fijo, o bajo otras denominaciones que constituyan contrato de depósito a juicio del Banco Central de la República, con o sin premio. En consecuencia de esa garantía, los establecimientos bancarios procederán a registrar a nombre del Banco Central de la República Argentina, desde esa misma fecha, los referidos depósitos, mediante los pertinentes asientos de contabilidad, así como los movimientos que por cancelaciones, retiros, transferencias o nuevos ingresos se produzcan en las respectivas cuentas. A tal efecto, se confiere a los bancos mandato legal para actuar como agentes directos del Banco Central de la República Argentina, con las responsabilidades y deberes propios de ese carácter.

Artículo 20º del Decreto Ley Nº 14.962 del 24 de mayo de 1946, ratificado por Ley nacional Nº 12.962.

Artículo 20º - En general quedan excluídas del régimen del presente Decreto Ley las personas de existencia visible o jurídica que sin ser bancos reciban de cualquier manera - fondos de terceros y los destinen a la concesión de créditos en dinero, sean ellos personales, reales -hipotecarios o no- o de otra naturaleza, modalidad o denominación; pero el Banco Central de la República Argentina podrá dictar a su respecto, cuando lo estime conveniente, normas para su constitución y funcionamiento, como también ejercer, en los casos y en la forma que juzgue pertinentes, su fiscalización, control e inspección, todo ello sin perjuicio del cumplimiento, por parte de esas personas, de las disposiciones legales y reglamentarias, generales o particulares, a que se hallen sujetas.

El Banco Central de la República Argentina podrá declarar comprendidas en el régimen de este Decreto Ley a las entidades cuya inclusión se justifique, a su juicio, por la magnitud o naturaleza de sus operaciones.

Resolución del Banco Central de la República Argentina del 27 de marzo de 1947.

I - El funcionamiento de las sociedades de ahorro para la vivienda estará sujeto a las siguientes condiciones:

a) El Banco Central de la República Argentina de acuerdo que le otorga el artículo 20° del Decreto 14.962, resuelve declarar comprendidas en las disposiciones del citado decreto a las sociedades de ahorro para la vivienda que se citan a continuación, las que podrán efectuar, únicamente, las operaciones autorizadas por Decreto N° 100.038: Cifra, Arca, La Movilizadora, Suca S.A., La Comercial de Rosario, Buenos Aires Building, Cofre, Finca, Facyl, El Hogar Propio, Mi Hogar S.A., Opal, Caja Popular de Ahorro de la Provincia de Tucumán, Coarli, Financiadora del Hogar y La Regional de Mar del Plata y Casas S.A. de Previsión y Ahorro.

b) Asimismo, como consecuencia, la Nación Argentina garantiza los fondos que por todo concepto hayan acreditado las empresas a favor de los ahorristas, saldos que deberán ser determinados de acuerdo con las normas que establecen lod decretos 100.038 y 4.853.

c) En cumplimiento de lo que dispone el artículo 1° del Decreto 11.554, las sociedades de ahorro para la vivienda procederán a registrar, a la orden del Banco Central, los fondos a que se refiere el punto anterior, que serán transferidos de inmediato, ajustándose a la reglamentación que se dicte al respecto.

d) A los efectos de la transferencia, las sociedades de ahorro para la vivienda podrán hacer uso, hasta la suma in

dispensable, de un adelanto que les acordará el Banco Hipotecario Nacional con la garantía de su cartera hipotecaria total y por un importe que no podrá exceder al de dicha cartera ni al de los fondos transferidos, cuando éstos fueran inferiores. Si las sociedades hubieran cobrado a sus clientes los intereses por adelantado, esos importes serán descontados del valor de libros desde la fecha de la transferencia hasta la extinción de la deuda.

El mencionado adelanto, será acordado previa comprobación de que se ha aplicado a la transferencia la totalidad del efectivo disponible a una tasa de interés que será fijada oportunamente en función de las que rigen los préstamos de las compañías, a los distintos plazos a que se conceden. En tal ocasión también se fijarán las correlativas tasas de redescuento que se aplicarán al Banco Hipotecario Nacional.

e) En los casos en que el adelanto del Banco Hipotecario no alcanzara a cubrir el importe de la transferencia que las empresas deben realizar conforme con lo establecido en el punto c, éstas procederán a su inmediata cobertura en efectivo.

f) Las empresas que hayan transferido los depósitos en las condiciones fijadas anteriormente, deberán ajustar el monto de sus préstamos a su responsabilidad patrimonial efectiva (Capital y reservas propios), a cuyo fin se establece, provisoriamente, que la relación entre ésta y aquéllos no podrá ser inferior al 15 %.

En los casos en que esta relación fuera inferior al límite establecido, las sociedades podrán alcanzarlo ya sea con aporte de capital o con la venta de parte de su cartera al Banco Hipotecario Nacional. Ese importe será aplicado a la reducción del adelanto acordado.

g) Para el cumplimiento de lo dispuesto en los puntos e y f, se fija un plazo de 30 días a contar de la fecha de la transferencia. Las empresas que no lo cumplan en ese lapso, propondrán al Banco Central un plan de transformación de sus actividades, adquiriendo el carácter de sociedades financieras, las que no podrán recoger el dinero del público bajo la forma de depósitos, cualquiera sea su denominación. En caso contrario el Banco Dentral dispondrá su inmediata liquidación de acuerdo con el artículo 15 del Decreto 14.962.

h) El Banco Central establecerá, de acuerdo con las facultades conferidas por el artículo 20, los plazos máximos de espera y porcientos mínimos de acumulación que regirán estas operaciones para que el ahorrista adquiera derecho al préstamo, el que será hecho efectivo por las sociedades, o, en los casos de insuficiencia financiera, por el Banco Hipotecario Nacional, previa transferencia delcontrato a la Caja Nacional de Ahorro Postal.

i) El Banco Central no compensará a las empresas suma alguna en concepto de gastos administrativos, ya que dicha retribución es abonada por el ahorrista, de acuerdo con las cláusulas contractuales vigentes (Decreto 100.038). En cambio se hará cargo del importe que éstas acrediten en las cuentas de los ahorristas por concepto de intereses.

j) Las pérdidas eventuales que estas operaciones pueden ocasionar al Banco Hipotecario Nacional, con motivo de su participación en esta clase de operaciones de fomento de la vivienda, serán soportadas por el Banco Central de la República Argentina utilizando a ese fin los fondos autorizados al efecto.

k) El Banco Central designará un contralor-contable para que verifique el estado patrimonial de las empresas y la acreditación a favor de los ahorristas de las sumas a que éstos tienen derecho legítimamente, sin perjuicio de proponer la adopción de las medidas administrativas y/o judiciales a que hubiere lugar por derecho.

l) La aplicación de las medidas adoptadas por el Banco Central de la República Argentina, no implican en manera alguna pronunciarse acerca de la subsistencia de las empresas de "crédito recíproco", la que resultará de los estudios que en ese sentido ha emprendido el Banco Central, así como las medidas definitivas que se aplicarán a este sistema de operaciones y empresas que lo realizan.

Régimen de trabajo y de contabilidad a que deberán someterse las sociedades de ahorro para la vivienda, de conformidad con la resolución del Banco Central de la República Argentina del 27 de marzo de 1947.

Régimen de trabajo:

1° - Las disposiciones adoptadas por el Banco Central de la República Argentina en nada modifican el régimen interno y funcional implantado en las empresas. Las sumas que entreguen los ahorristas continuarán recibiéndose como hasta ahora y en igual sentido se procederá con los pagos o devoluciones.

2° - Los recibos, boletas o libretas en las cuales se haga constar el importe de las entregas que realicen los ahorristas seguirán en uso hasta agotarse su existencia actual. Al disponerse nuevas impresiones, se agregará al texto de los citados elementos el siguiente:

"La Nación Argentina garantiza todos los fondos acredi-
"tados a los depositantes en las sociedades de ahorro
"para la vivienda incorporadas al régimen del Decreto
"N$ 14.962/46 por el Banco Central de la República Ar-
"gentina y responde directamente por ellos (art. 1° del
"Decreto Ley 11.554/46).".

3° - En los recibos, boletas o libretas actualmente habilitadas, se estampará un sello con la leyenda señalada en el punto 2°, en la primer oportunidad en que sean presentados a la empresa.

Contabilidad.

1° - Las normas que se establecen a continuación deberán ser observadas fielmente por todas las empresas, con sujeción a las siguientes instrucciones:

a) Corresponderá registrar a nombre del Banco Central de

la República Argentina los fondos que por todo concepto se acrediten a favor de los ahorristas, estén o no en período de acumulación, calculados enlas condiciones que establecen los Decretos del Poder Ejecutivo Nos. 100.038 y 4.853.

Las sociedades que no hubieran dado cumplimiento a los Decretos anteriormente citados, deberán proceder a realizar las mismas operaciones, sin perjuicio de los ajustes posteriores que sea menester introducir como resultado de la aplicación de las citadas disposiciones reglamentarias.

b) Las cuentas generales que reflejen los saldos a que se hace mención en el punto anterior, serán canceladas con valor al cierre de las operaciones del día 27 de marzo ppdo.

c) Para cada uno de los rubros cancelados se procederá a su reapertura con el aditamento "por cuenta y orden del Banco Central de la República Argentina".

2º - Por el total de los fondos a que se ha hecho referencia, se dispondrá la apertura, en el activo de cada empresa y en su contabilidad general, de una cuenta titulada "Fondos Trasnferidos al B.C.R.A. - Resolución del 27.3.47".

3º - Como contracuenta del rubro indicado en el punto anterior, se abrirá un rubro pasivo titulado"Banco Central de la República Argentina - Operaciones - Resolución del 27.3.47".

4º - Las cuentas citadas en los puntos 2º y 3º se habilitarán, únicamente, en la Casa Matriz, Central, o como se denomine, es decir, la que produzca el balance general de la entidad.

Transferencia de los depósitos al Banco Central.

1º - El traspaso de los depósitos se realizará de acuerdo con las normas siguientes:

a) Las sociedades de la Capital Federal, depositarán - todas sus disponibilidades en el Banco Central de la República Argentina y las con sede en el interior, en la Sucursal más próxima del Banco de la Nación Argentina.

b) El depósito se hará para la cuenta "Depósito de Sociedades de Ahorro para la Vivienda - Cuenta Operaciones - Resolución del 27.3.47".

c) Las respectivas boletas se llenarán por triplicado. El duplicado quedará en poder de las sociedades y el triplicado será remitido en el día al Banco Central de la República Argentina - Departamento de Contralor de Bancos.

d) Esa entrega se registrará, en la contabilidad de la empresa, con débito al rubro "Banco Central de la República Argentina - Operaciones - Resolución del 27.3.47".

2º - Por el saldo que arroje la cuenta "Banco Central de la República Argentina - Operaciones - Resolución del 27.3.47", después de contabilizado el depósito referido en el apartado anterior, solicitarán un adelanto al Banco Hipotecario Nacional. En garantía de dicho adelanto, deberá ofrecerse la afectación de la totalidad del activo hipotecario de la Sociedad.

a) El préstamo que otorgue el Banco Hipotecario Nacional, que como se anticipó en la nota de fecha 29 de marzo último no será superior al saldo a cubrir de los depósitos ni al total de la cartera hipotecaria, será asentado, en la cuenta

bilidad central, en un rubro pasivo denominado "Banco Hipotecario Nacional - Adelanto con garantía de la cartera hipotecaria - Resolución del Banco Central de la República Argentina del 27.3.47".

B) El importe del préstamo que acuerde el Banco Hipotecario Nacional será depositado en la forma indicada en el inciso a del punto 1.

3º - En los casos en que el adelanto acordado por el Banco Hipotecario Nacional resultare insuficiente y quedare por cubrir parte del saldo de la cuenta "Banco Central de la República Argentina - Operaciones - Resolución del 27.3.47", ese importe deberá ser cancelado, indefectiblemente, como se indica en el punto 3º de la comunicación de fecha 29 de marzo último.

Ajustes periódicos:

Una vez depositado en el Banco Central de la República Argentina, o en la sucursal del Banco de la Nación Argentina, según corresponda, la totalidad de los fondos acreditados a favor de los ahorristas, se enviará el primer ajuste. Los saldos que se comunicarán al Banco Central de la República Argentina, Departamento de Contralor de Bancos, por nota especial semejante alformulario que se acompaña, serán los que arrojen las cuentas al cierre de las operaciones del 27 de marzo último y del día en que se haya completado el traspaso de los fondos de los ahorristas.

La transferencia de los fondos al Banco Central de la República Argentina debe quedar realizada antes del 20 de mayo próximo.

Con posterioridad a la fecha en que se haya completado el traspaso de los fondos y para cumplir con la resolución del 27 de marzo, las empresas practicarán ajustes periódicos sobre la base de saldos diarios, ajustes que se efectuarán los días 10, 20 y fin de cada mes, o días hábiles inmediatos anteriores. En cada una de esas fechas se establecerá el aumento o disminución total de los depósitos operados - con respecto al ajuste anterior.

Las operaciones de contabilidad que deberán asentarse, diariamente, serán las siguientes:

a) Aumentos: En estos casos se realizará un asiento debitando a la cuenta"Fondos Transferidos al B.C.R.A. - Resolución del 27.3.47", con crédito a "Banco Central de la República Argemtina - Operaciones - Resolución del 27.3.47".

b) El saldo acreedor de la cuenta "Operaciones" a fin de cada uno de los períódos de ajuste decenal será cancelado mediante entrega de efectivo por un importe equivalente, lo que se hará en la forma que se expresa en el punto 1 de "Transferencia de los depósitos al Banco Central de la República Argentina".

c) Disminuciones: En los casos de disminuciones se efectuará un asiento debitando a la cuenta: "Banco Central de la República Argentina - Operaciones - Resolución del 27.3.47" con crédito al rubro "Fondos Transferidos al B.C.R.A. - Resolución del 27.3.47".

d) El rubro "Banco Central de la República Argentina - Operaciones - Resolución del 27.3.47", deberá quedar sin sal

do luego de efectuadas las operaciones indicadas en los puntos anteriores.

Devolución de depósitos:

1º - A partir del 27 de marzo de 1947, ningún retiro de fondos podrá ser considerado como rescisión de contrato.

2º - Las empresas atenderán los pedidos de devolución entregando la totalidad de los fondos acreditados en las cuentas individuales de los ahorristas sindeducción de ninguna naturaleza y sin perjuicio de los ajustes posteriores en casos de no haberse observado las prescripciones de los Decretos del P.E. Nos. 100.038 y 4.853.

3º - Las devoluciones podrán atenderse:

a) Con disponibilidades propias de las empresas.

b) Cuando dichas disponibilidades no fueran suficientes, entregarán a los beneficiarios cheques a la orden contra la cuenta "Depósitos de Sociedades de Ahorro para la Vivienda - Cuenta Operaciones - Resolución del 27.3.48", que las empresas deben abrir en el Banco Central de la República Argentina.

c) El Banco Central de la República Argentina proveerá los talonarios de cheques necesarios, a cuyo efecto cada entidad deberá solicitarlos especialmente.

d) Cada sociedad hará saber al Banco Central de la República Argentina las personas autorizadas para girar contra la cuenta, comunicando, asimismo, su firma.

e) Las libranzas realizadas contra el Banco Central de

la República Argentina se contabilizarán con crédito al rubro "Banco Central de la República Argentina - Operaciones - Resolución del 27.3.47".

Transferencia de fondos a la Caja Nacional de Ahorro Postal

En los casos que los ahorristas optaren por transferir los contratos a la Caja Nacional de Ahorro Postal, se procederá de la siguiente manera:

a) Diariamente se hará un detalle de las solicitudes, en el orden en que han sido presentadas, consignando los importes que corresponde devolver a cada uno de los ahorristas, de acuerdo con lo indicado en el punto 2º del título "Devolución de depósitos".

b) Juntamente con ese detalle se enviará diariamente a la Caja Nacional de Ahorro Postal, un cheque por el monto total de la planilla.

Ajuste de la relación entre préstamos y capital y reservas:

De conformidad con lo comunicado en el punto 4º de la nota del 29 de marzo ppdo., a fin de cada mes se establecerá la relación del título. Si ésta fuera inferior al 15 % y no se lograra el aumento efectivo del capital de la empresa, deberá procederse a la venta de la cartera hipotecaria al Banco Hipotecario Nacional en la proporción indispensable para alcanzar dicho porciento.

El importe de la venta será llevado al débito de la cuenta "Banco Hipotecario Nacional - Adelanto con garantía de la cartera hipotecaria - Resolución del 27.3.47".

Empresas cuyos contratos devengan intereses:

Los intereses que se abonen o acrediten a los ahorristas, y que a partir del 27 de marzo último están a cargo del Banco Central de la República Argentina, serán debitados por totales diariamente al rubro titulado "Intereses abonados por cuenta y orden del Banco Central de la República Argentina", que se abrirá en la contabilidad general de la empresa.

El saldo de esta cuenta se cancelará con débito a "Banco Central de la República Argentina - Operaciones - - Resolución del 27.3.47".

Gastos administrativos:

No se compensará suma alguna en concepto de retribución de servicios por atención de los depósitos a que se refiere el art. 2º del Decreto 11.554/46 a las empresas cuyos planes se basen en intereses recíprocos y cargas que soporte el ahorrista, cualquiera sea la denominación con que figure en los contratos.

Las entidades que practiquen planes basados únicamente en intereses diferenciales, es decir que cobren una tasa a los prestatarios y paguen otra a los depositantes, tendrán derecho a ser compensados de acuerdo con el artículo citado, a cuyo efecto deberán solicitarlo al Bco. Central.

Archivo de las cuentas canceladas:

A fin de facilitar las verificaciones y controles que el Banco Central, en ejercicio de sus funciones realice en el futuro, las Sociedades deberán mantener archivadas separadamente, cuando los sistemas contables lo permitan, las

fichas u hojas cuentas de los titulares que hubieran retirado los fondos acreditados por haberse acogido a las facilidades que les acuerda el Banco Central.

Balance de sumas y saldos al 31 de marzo:

Las empresas harán llegar al Banco Central de la República Argentina - Departamento de Contralor de Bancos, a la brevedad, el balance de sumas y saldos al 31 de marzo último acompañado de un comentario acerca de la función que cada uno de los rubros cumple dentro de la contabilidad.

---oOo---

Cualquier aclaración que se considere necesario efectuar sobre la aplicación de estas normas, deberá ser formulada al Departamento de Contralor de Bancos, División Contralor.

ANEXO.

.....de.....de 194...

Al Departamento de Contralor de Bancos,
División Contralor

Sociedad.....

Estado al:.....

Saldos de las cuentas generales que registran los fondos acreditados a los ahorristas:

Cuentas	Cifras anteriores	Cifras actuales	Diferencias (+)aumentos (-)disminuciones
		(M$N.)	
Total:			

"Intereses abonados durante la decena por cuenta y orden del Banco Central de la República Argentina".

Capital a la fecha m$n.....
Reservas propias " .....

Total m$n.....

Préstamos a la fecha:
Hipotecarios m$n.....
Otros " .....

Total m$n.....

Contador General Gerente General

NOTA: Juntamente con esta planilla deberá remitirse el triplicado de la boleta de depósito, en caso que correspondiere. Esta planilla deberá remitirla la Casa Central de la entidad dentro de los cinco días a contar de la fecha de la información.

Resolución del Banco Central de la República Argentina del 31 de mayo de 1947

I - DEPOSITOS.

Artículo 1º - Las entidades que autorice el Banco Central de la República Argentina podrán abrir cuentas de "depósito de ahorro especial para la construcción de la vivienda" en las condiciones que se establecen en la presente resolución, y en la reglamentación respectiva que dictará la Gerencia General del Banco.

Art. 2º - Los interesados solicitarán la apertura de la cuenta en formulario que le facilitará la entidad, consignando los datos que en él se requieran y que serán establecidos por la reglamentación.

Art. 3º - El titular de la cuenta se comprometerá a depositar durante el transcurso de cada mes del año una suma fija de dinero que él mismo establecerá en la solicitud, dentro de los límites mínimo y máximo de m$n.10 y m$n.500. Las cuotas de hasta m$n. 50 serán por importes enteros múltiplos de $ 5 y de m$n 60 a m$n. 500 lo serán por importes enteros múltiplos de m$n. 10.

Art. 4º - El titular tendrá derecho a ampliar el importe de la cuota de ahorro mensual mediante aviso previo que se anotará en la libreta, pero para obtener derecho al préstamo deberá tener acreditados en su cuenta un importe total mínimo que represente tantas veces la nueva cuota como mínimo de imposiciones previas corresponda a ella.

Asimismo en todos los casos se exigirá como mínimo el depósito mensual de 6, 9 ó 12 imposiciones de la nueva cuota si ésta es menor de m$n. 100, de m$n. 110 a m$n. 200 ó

de m$n. 210 hasta m$n. 500, respectivamente.

Art. 5° - Los ahorristas tendrán derecho a la obtención del préstamo en las condiciones de la presente resolución y reglamento respectivo, una vez que hayan efectuado, dentro del plazo, un número determinado de imposiciones de acuerdo a la siguiente escala:

Cuotas de m$n. 10 hasta m$n.100; 12 imposiciones

Cuotas de m$n.110 hasta m$n.200; 18 imposiciones

Cuotas de m$n.210 hasta m$n.500; 24 imposiciones

Art. 6° - En ningún caso la suma a depositar podrá ser mayor a la establecida, ni podrá efectuarse más de un depósito durante el transcurso de cada mes.

Art. 7° - Si el ahorrista se atrasare en el pago de dos cuotas, su cuenta automáticamente se transformará en depósito de ahorro común, sin necesidad de notificación ni aviso alguno.

Art. 8° - Estas cuentas se regirán en todo lo que sea aplicable por las normas en vigencia sobre los contratos de depósito de ahorro común, entregándose al titular una libreta de ahorro especial, de tipo uniforme, que establecerá el Banco Central de la República Argentina.

Art. 9° - En caso de fallecimiento del titular de la cuenta, su cónyuge podrá continuar el contrato subrogándose en los derechos del causante.

II - PRESTAMOS

Art. 10° - Cumplida en forma la condición de ahorro previo, el titular de la cuenta tendrá derecho a obtener un préstamo hipotecario para adquisición del terreno y construcción,

construcción en terreno propio o adquisición de casas nuevas urbanas y rurales, cuyo importe no podrá exceder a una suma equivalente al valor de la obra, siempre que este importe no exceda a 200 veces la cuota de ahorro mensual.

Artículo 11° - El préstamo hipotecario se otorgará combinado con un seguro de vida por el importe a que ascienda la deuda a la fecha del fallecimiento del deudor y un seguro contra incendio por el valor del edificio.

Art. 12° - El seguro de vida será constituído en primer término a favor del cónyuge, hijas solteras, hijos menores o padres del deudor.-

Art. 13° - En caso de incendio de la propiedad afectada, el importe del seguro se destinará a reparar los daños sufridos por la propiedad.

Art. 14° - El servicio de intereses y amortización será cubierto mediante una cuota mensual igual a la de ahorro previo, debiendo la reglamentación establecer el plan y condiciones pertinentes. La prima de los seguros de vida y contra incendio se abonará mediante un adicional.

Sin perjuicio de ello, la reglamentación establecerá otros planes de cancelación a términos más cortos para los que excedan de cierta edad o para los que voluntariamente se acojan a ellos.

Art. 15° - Los préstamos serán otorgados por las entidades que autorice el Banco Central de la República Argentina en las condiciones que fije la reglamentación.

Resolución del Banco Central de la República Argentina del 30 de setiembre de 1947.

Resolución estableciendo las condiciones generales y las transitorias para las sociedades de crédito recíppoco, sobre otorgamiento de los préstamos.

I - Disposiciones Generales.

Artículo 1º - Autorízase a los Bancos de la Nación Argentina, de Crédito Industrial Argentino y a la Caja Nacional de Ahorro postal a abrir cuentas especiales de ahorro para la construcción de la vivienda, establecidas por Resolución del Banco Central de la República Argentina del 31 de mayo de 1947. Los préstamos hipotecarios que soliciten los titulares de cuentas abiertas en dichas instituciones serán otorgados por el Banco Hipotecario Nacional.

Art. 2º - Los bancos oficiales de provincia que tengan organizada una sección hipotecaria podrán solicitar autorización para abrir cuentas de ahorro especial y otorgar préstamos hipotecarios a los titulares de las cuentas que se abran por su intermedio.

Las sociedades comprendidas en la Resolución del 27 de marzo de 1947 también podrán solicitar autorización para efectuar estas operaciones y las que sean autorizadas se regirán por las normas especiales más adelante con carácter transitorio, por estas disposiciones generales en la parte que no sean modificadas por aquéllas y por las reglamentarias que se dicten en lo sucesivo.

Los ahorristas que abran cuentas en las entidades comprendidas en este artículo deberán solicitar el préstamo hipotecario a la entidad que abrió la cuenta, pero si ésta

no lo otorgase por causas no imputables al solicitante, tendrán derecho a presentar la solicitud de préstamo al Banco Hipotecario Nacional.

Art. 3º - El monto de estos préstamos no podrán exceder a los límites especiales que se fijen, estableciéndose como tipo de redescuento para estas operaciones el 2,50%.

Art. 4º - Las entidades que queden autorizadas a efectuarlos, una vez alcanzados los límites que se fijen, podrán vender al Banco Hipotecario Nacional cartera que será adquirida por valor de libros, reconociendo a los bancos las 3/10 partes del interés que perciba de los deudores transferidos.

Art. 5º - Los préstamos hipotecarios se otorgarán al 5 % de interés anual y 1,5 % de amortización, con excepción del Banco Hipotecario Nacional que podrá establecer tasas inferiores de acuerdo con la reglamentación que esa entidad dicte oportunamente.

Art. 6º - El Banco Hipotecario Nacional constituirá reservas especiales para cubrir las pérdidas eventuales que estas operaciones les puedan ocasionar, y que sean adecuadas al volumen y riesgos propios de la cartera adquirida.

Art. 7º - El Banco Central de la República Argentina compensará los gastos normales de administración de los depósitos y tomará a su cargo los gastos financieros.

Art. 8º - Los bancos podrán cobrar a los ahorristas que soliciten el préstamo hasta un 3 % del valor nominal del mismo en concepto de asesoramiento de construcción, tasación e inspección de obras. Los gastos de escrituración

serán pagados por el deudor. Para el pago de estos conceptos pueden utilizarse los fondos de ahorro acumulados.
Artículo 9° - La Gerencia General del Banco Central de la República Argentina adoptará las medidas necesarias a fin de la implantación del servicio, quedando facultada a dictar las reglamentaciones pertinentes.
II - Condiciones transitorias para las sociedades comprendidas en la Resolución del 27 de marzo de 1947.
Art. 10° - Las sociedades comprendidas en la Resolución del 27 de marzo de 1947, dentro de los 10 días de la fecha de la presente resolución deberán comunicar por escrito al Banco Central dela República Argentina su determinación de continuar las operaciones dentro del régimen que para ellas se establece, presentando el pedido de autorización. Asimismo deberán acompañar en forma el balance del último ejercicio y en nota anexa detallarán la situación general de la empresa frente a las disposiciones de la presente resolución, consignando todo informe que estimen de interés a los fines del mejor estudio de la solicitud presentada.

Las que dentro del plazo establecido no soliciten la autorización pertinente, se ajustarán dentro del término de 10 días más a lo dispuesto en el punto g de la resolución del 27 de marzo de 1947, es decir que dentro de dicho plazo deberán proponer al Banco Central un plan de transformación de sus actividades, adquiriendo el carácter de sociedades financieras, las que no podrán recoger dinero del público bajo la forma de depósitos, cualquiera sea su denominación. En caso contrario, el Banco Central dispon-

drá su inmediata liquidación, de acuerdo con el Decreto Ley Nº 14.962/46.

Art. 11º - Los fondos acreditados de acuerdo con las normas establecidas en los Decretos Nos. 100.038/41 y 4.853/43 a los adherentes de contratos, certificados, etc. emitidos por sociedades que no continúen sus operaciones dentro del régimen de esta Resolución, serán transferidos al Banco Central de la República Argentina, debiendo las empresas cubrir su importe de inmediato en efectivo. En casos justificados el Banco Central podrá establecer una forma especial de pago, con garantías suficientes y al tipo de interés que determine. Las empresas que no cumplan con la obligación de transferir los fondos acreditados a los ahorristas en la forma establecida o que incurran en incumplimiento de la forma especial de pago aceptada, serán liquidadas por el Banco Central de la República Argentina. Las cuentas de los ahorristas serán transferidas a la Caja Nacional de Ahorro Postal.

Art. 12º - Las sociedades que continúan sus operaciones dentro del régimen de la presente Resolución, ajustarán sus obligaciones con el Banco Central de la República Argentina con sujeción estricta a las instrucciones que se impartirán al efecto.

Art. 13º - La autorización para operar que se conceda a las sociedades aludidas sólo las facultará para efectuar las operaciones a que se refiere la Resolución del 31 de mayo de 1947 y se regirán por las siguientes disposiciones:

a) Cuentas de ahorro especial:

1º - Se ajustarán a la resolución del 31 de mayo de 1947 y

disposiciones reglamentarias que se dicten al respecto;
2º - El Banco Central tomará a su cargo los intereses que devenguen los depósitos, que le liquidarán con sujeción a las normas que rigen los depósitos de ahorro comunes y compensará los gastos administrativos pertinentes, excluyendo de este concepto a los que correspondan al servicio de cobradores y productores;
3º - Los modelos de libretas de ahorro serán aprobados por el Banco Central de la República Argentina;

b) Préstamos hipotecarios a los titulares de cuentas de ahorros que se hallen en condiciones de solicitarlos:
1º - Las sociedades destinarán sus recursos propios y los fondos que les proporcione el Banco Central de la República Argentina a la concesión de los préstamos hipotecarios especiales no pudiendo dar otro destino a los mismos, ni efectuar otras operaciones sin previa autorización del Banco Central;
2º - La relación entre la responsabilidad patrimonial efectiva y el monto de los préstamos no podrá ser inferior al 10 %, modificándose así el punto f de la Resolución del 27 de marzo de 1947;
3º - Los préstamos serán otorgados al 5 % de interés anual y 2 % de amortización, pudiendo estipular que los deudores paguen el 1 % del interés convenido en forma actualizada y abonando el importe correspondiente parte al contado y parte en cuotasmensuales. A ese efecto fíjanse las siguientes normas:

El 1% actualizado al 2,50 % de interés equivale al 12%

del valor nominal del préstamo;

Las entidades percibirán ese 12 % en la siguiente forma:

El 3 %, 6 % ó 9 % correlativamente para los planes de ahorro de 12, 18 ó 24 meses, al escriturar utilizando parte del ahorro acumulado;

El 9 %, 6 % ó 3 % restante el deudor tendrá derecho a pagarlo en 36, 24 ó 12 cuotas mensuales como máximo para los planes de 12, 18, ó 24 meses, respectivamente.

Los gastos que efectúen las empresas, a cubrir con el importe del 1 % de interés actualizado, podrán figurar como "activo nominal" que en ningún caso excederá al importe de las cuotas a cobrar por tal concepto y que se amortizará a medida que dichas cuotas sean pagadas;

4º - Las empresas no podrán cobrar a los ahorristas que paguen el 1 % de interés actualizado la "carga" que se establece en el artículo 8º, ni suma alguna en concepto de retribución de servicios. Podrán habilitar un servicio de cobranza a domicilio cuya utilización será optativa para los ahorristas, estableciendo una comisión que no podrá exceder el 0,70 % de la cuota de ahorro, ni inferior a mn. 0,50;

5º - Para la continuidad de sus operaciones las sociedades podrán vender cartera al Banco Hipotecario Nacional, el que se reservará el derecho de tomar, previo estudio de la cartera, los créditos que a su juicio respalden la operación y reconocerá a las empresas 1/8 del interés que paguen los deudores transferidos, a medida que los perci-

ba de los mismos.

Si en las hipotecas trasferidas, por corresponder a contratos suscriptos con anterioridad al 8 de mayo de 1947, además del interés se hubiera estipulado elpago de una carga, el Banco Hipotecario del importe que perciba por tal concepto, reconocerá el 50 % a la sociedad transfirente del crédito, además del 1/8 indicado en el párrafo anterior.

Las cuotas que el deudor transferido abone en concepto de pago del 1% de interés actualizado corresponderán íntegramente a la sociedad transfirente del crédito al Banco Hipotecario Nacional.

6º - El Banco Hipotecario Nacional, sin perjuicio de las facultades propias del Banco Central de la República Argentina, ejercerá la fiscalización y control sobre la política general de otorgamiento de préstamos para la construcción de viviendas que sigan estas sociedades de acuerdo a la función específica que le concierne por su Carta Orgánica. Asimismo, podrá, en su carácter de adquirente de las carteras hipotecarias, examinar los libros y papeles que se refieran al otorgamiento de los préstamos; revisar los planos, proyectos, presupuestos de obras; inspeccionar todas las construcciones; requerir informes, y, en general, verificar todos los trámites que al efecto efectúen las sociedades.

Art. 14º - Los contratos, certificados, etc. que actualmente se hallen en vigencia, emitidos por las sociedades que continúen operando se regirán por las siguientes disposiciones:

a) Los ahorristas podrán continuar el contrato en las con

diciones estipuladas o rescindirlo, en cualquier momento, solicitando la inmediata devolución de los fondos acreditados de acuerdo a las normas de los Decretos Nos. 100.038/41 y 4.853/43;

b) Los ahorristas que hayan optado por continuar el contrato en las condiciones de concertación podrán, al constituirse en deudores, obtener el préstamo en la forma convenida o solicitar que les sea otorgado en las condiciones del nuevo régimen;

c) Las sociedades fijarán plazos de vencimiento para cada uno de los contratos emitidos a efectos de establecer fecha cierta de utilización del préstamo por parte del ahorrista, comunicándosela. Se considerará que el ahorrista está en condiciones de obtener el préstamo una vez que haya efectuado el pago de 12, 18 ó 24 cuotas de acuerdo a lo establecido en el artículo 5º de la Resolución del Banco Central del 31 de mayo de 1947. No se admitirá más demora en la fijación de los plazos para el otorgamiento de los préstamos que la razonable para evitar tareas superiores a la capacidad de cada empresa y el orden de prelación será establecido teniendo en cuenta la antigüedad de cada ahorrista dentro de los distintos planes. En ningún caso la fijación de la fecha de vencimiento será posterior al 31 de diciembre de 1949.

Asimismo se hará saber que a partir de la fecha fijada para la adjudicación del préstamo, los fondos acreditados en cuenta del ahorrista devengarán el interés que rija para los depósitos de ahorro común. Hasta esa fecha, el Ban

co Central pagará los intereses convenidos en el contrato.

Art. 15º - Las disposiciones de los artículo 10º y siguientes revisten carácter transitorio y serán revisadas oportunamente.

Art. 16º - Quedan sin efecto las disposiciones de la "Resolución del 27 de marzo de 1947 que se opongan a la presente Resolución y derogados los puntos d),e),f),y j). Inclúyese en el punto a) a las sociedades A.P.H.A.M y a I.P.A.S.A. y se excluye a la Buenos Aires Building Society Limitada, en virtud de las modalidades especiales de las operaciones que realiza y sin perjuicio de la posterior adopción de las medidas pertinentes que adopte el Banco Central en ejercicio de la facultad que le otorga el artículo 20 del Decreto Nº 14.962/46.

A P E N D I C E "B"

P r o y e c t o s

PROYECTO DE CREACION DEL BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA.

(Elaborado por la Subcomisión Financiera de la Comisión Asesora para la Vivienda Familiar).

I - CREACION Y OBJETO

Artículo 1º - Créase el "Banco Nacional de la Vivienda, el cual funcionará como institución autárquica y con personería jurídica bajo la jurisdicción del Ministerio de Hacienda de la Nación.

Art. 2º - El Banco tendrá su domicilio legal en la ciudad de Buenos Aires. Por resolución de su Directorio podrá establecer sucursales o agencias o nombrar corresponsales dentro del territorio de la República.

Art. 3º - El Banco tendrá por objeto:

a) Ejercer la acción del Estado en materia financiera respecto al régimen de préstamos e hipotecas para la construcción, adquisición o conservación de viviendas o edificios de renta de alquileres bajos, especialmente para la habitación del sector de la población de medianos recursos económicos.

b) Organizar un "Sistema Oficial de Ahorro y Préstamos para la Vivienda", mediante el cual se encauce la acumulación de capitales en las diversas formas de ahorro no comprendidas en el actual régimen bancario (Ley Nº 12.156) con el fin primordial de invertir dichos capitales en préstamos para la vivienda.

c) Fijar las condiciones dentro de las cuales las asociaciones de ahorro establecidas en el país con este objeto deberán incorporarse al "Sistema", promover en todos los centros urbanos la formación de asociaciones de este tipo y vigilar su funcionamiento.

d) Ejercer funciones de superintendencia sobre las demás personas e instituciones financieras privadas que, no estando comprendidas en el régimen de la Ley de Bancos, se dediquen a actividades que dependan principalmente de la percepción de ahorros en sus diversas formas, de la emisión de acciones, certificados, bonos,pólizas o títulos de capitalización o edificación, y de cualquier otros sistema basado en el pago de cuotas periódicas en concepto de anticipos, ahorros, intereses, amortizaciones, comisiones, etc., con o sin juego de tasas e intereses, participaciones, dividendos,etc.

e) Organizar un "Fondo Nacional de Seguros" sobre depósitos de ahorro destinado a asegurar los depósitos y el pasivo de las asociaciones adheridas al sistema.

f) Ad referéndum del Poder Ejecutivo, y oído el Banco Central de la República Argentina, reglamentar el "Sistema Oficial de Ahorro y Préstamos para la Vivienda" establecido en el inciso b, regular los tipos de interés, comisión, etc. y establecer las condiciones de liquidez de los depósitos y demás operaciones que realicen las instituciones comprendidas en el régimen de este decreto.

g) Amparar y respaldar a las asociaciones adheridas, en los momentos que el Banco juzgue conveniente.

h) Dentro de la reglamentación que apruebe el Poder Ejecutivo, concertar toda clase de operaciones que tengan por objeto la construcción de viviendas, y realizar todas las demás operaciones comerciales y financieras complementarias para llenar sus fines.

i) Asegurar y reasegurar los créditos hipotecarios otorgados por las instituciones que operan dentro del Sistema.

j) Auspiciar los estudios sobre la construcción de viviendas, la adopción de planes de urbanización, el establecimiento de normas de valuación, el mejoramiento del régimen de crédito inmobiliario, cuidando los intereses generales y la conveniencia del deudor y/acreedor, la formación del personal especializado y todo aquello que contribuya a la solución integral del problema.

k) Gestionar la adopción de las disposiciones que tiendan al adelanto de la legislación o de las reglamentaciones en esta materia, ya sea en el orden nacional, provincial o municipal.

II - CAPITAL Y SUSCRIPCION DE ACCIONES.

Art. 4º - El capital originario del Banco será de veinte millones de pesos moneda nacional (m/n $ 20.000.000,oo) dividido en 20.000 acciones de mil pesos moneda nacional cada una. Las acciones serán nominales e indivisibles y estarán registradas en el mismo Banco, y solamente podrán transferirse con el consentimiento de éste.

Art. 5º - Al constituirse el Banco Nacional de la Vivienda, el Gobierno Nacional suscribirá doce millones de pesos moneda nacional de acciones; el Banco Central de la República Argentina, el Banco Hipotecario Nacional y la Caja Nacional de Ahorro Postal, Banco de la Nación Argentina, suscribirán cada uno respectivamente un millón de pesos moneda nacional de acciones, con lo que el total de acciones suscriptas al constituirse el Banco ascenderá a m$n 16.000.000.

Art. 6º - Los cuatro millones de pesos moneda nacional que no se suscriban en el momento de la organización del Banco quedarán a disposición de éste para que, después que haya sido

establecido el "Sistema Oficial de Ahorro y Préstamos para la Vivienda", las instituciones que soliciten ingresar en aquél y sean aceptadas por el Banco, suscriban acciones de éste de acuerdo al tanto por ciento que se determine del monto de su respectivo capital autorizado más las reservas acumuladas.

Art. 7° - El Banco podrá aumentar su capital cuando no fueran suficientes los cuatro millones de pesos a que se refiere el artículo 6°, pero en este caso se deberá requerir del gobierno nacional la ampliación de su suscripción en proporción suficiente para mantener bajo su control la mayoría de las acciones del Banco.

Art. 8° - Las acciones del Banco no podrán ser dadas en garantía de préstamos o con otros fines, salvo en casos especiales y sólo con el consetimiento previo y escrito del Banco Nacional de la Vivienda. Esta cláusula deberá transcribirse en el dorso de cada acción.

III - DIRECTORIO.

Art. 9° - El Banco será dirigido y administrado por un Directorio compuesto de un presidente, un vicepresidente y ocho vocales.

Art. 10° - El presidente y el vicepresidente serán argentinos y personas de reconocida versación en la materia. Designados por el Poder Ejecutivo, durarán cinco años en sus funciones pudiendo ser reelegidos.

El presidente y el vicepresidente deberán dedicar toda su actividad al servicio exclusivo del Banco, y mientras estén en ejercicio no podrán ocupar otor cargo remunerado o no.

Art. 11° - De los ocho vocales, cuatro serán designados directamente por el Poder Ejecutivo Nacional; dos elegidos en asamblea especial de representantes de las cuatro instituciones o

ficiales mencionadas en el artículo 5º y los otros dos serán designados por el Poder Ejecutivo a propuesta de las asociaciones adheridas al sistema, las que en asamblea especial conjunta de las mismas formularán una lista de cuatro personas de reconocida experiencia, capacidad y prestigio. Ninguna de estas cuatro personas podrá ser director o empleado del Banco. Tampoco podrán ser vocales simultáneamente más de tres extranjeros.

Art. 12º - Los vocales elegidos de acuerdo con el art. 11º durarán cuatro años en sus cargos y podrán ser reelectos, excepto los nombrados por las asociaciones, que no podrán serlo sino con intervalo de un período.

Art. 13º - Si algún vocal falleciese, renunciase o de alguna otra forma dejase vacante su cargo antes de terminar el período para el cual fué designado, se procederá a elegir otro vocal en la forma establecida en el art. 11º para completar el período.

Art. 14º - No podrán ser elegidos como miembros del Directorio:

a) Los empleados o funcionarios públicos en cualquier jurisdicción que ocupen cargos rentados.

b) Los insolventes y deudores morosos de cualquiera de las asociaciones adheridas.

c) Las personas que hubieran sido condenadas por delitos comunes.

Art. 15º - Los miembros del directorio percibirán el sueldo - que periódicamente determine la asamblea general de accionistas; pero en ningún caso podrán ser remunerados, total o parcialmente, bajo forma alguna de comisión, ni los sueldos que les sean pagados podrán determinarse en relación a las utilidades del Banco.

En caso de establecerse aumento de sueldos, éstos no podrán beneficiar a los miembros del directorio que estén en funciones cuando dichos aumentos se autoricen.

Art. 16º - El directorio podrá designar las subcomisiones que juzgue convenientes, aprobará el reglamento interno y proyectará el reglamento del presente decreto, el que será sometido a la aprobación del Poder Ejecutivo.

Art. 17º - El presidente, o en su ausencia el vicepresidente, ejercerá en representación del directorio la dirección del Banco, y estará autorizado para actuar y resolver en todos aquellos asuntos que no estuvieran expresamente reservados a la decisión de la Asamblea de accionistas en la reglamentación de este decreto; será al mismo tiempo representante legal del Banco en todas las relaciones con terceros.

Art. 18º - El directorio ejercerá la superintendencia de las operaciones del Banco siendo sus principales atribuciones y deberes las siguientes:

a) Intervenir en la reglamentación y administración del Banco, aprobar el presupuesto anual de sueldos y gastos, y nombrar, promover y separar de sus puestos a los empleados.

b) Establecer y clausurar agencias y sucursales.

c) Nombrar corresponsales en el país, reglamentando sus relaciones con el Banco.

d) Fijar las condiciones generales y los límites de las distintas operaciones autorizadas por este decreto.

e) Fijar las tasas de interés a cobrar y a abonar en las distintas operaciones, así como las cuotas de los servicios, derechos de inscripción y toda otra comisión o retribución

vinculada a estas operaciones.

f) Adquirir los inmuebles necesarios para las operaciones del Banco y enajenar los inmuebles adquiridos, de acuerdo con la reglamentación especial que apruebe el Poder Ejecutivo.

g) Autorizar el funcionamiento de las asociaciones que estén en condiciones de incorporarse al "Sistema" y cancelar dicha autorización cuando corresponda.

h) Aprobar los planes de las operaciones que puedan adaptarse a las sociedades adheridas.

i) Disponer la fiscalización o revisación periódica, por lo menos una vez cada seis meses, del funcionamiento de las asociaciones y aprobar sus balances e intervenirlas cuando lo juzgue conveniente.

j) Disponer las medidas necesarias para ejercer las funciones de superintendencia establecidas en el art.3° inc.d).

k) Administrar el "Fondo Nacional de Seguros sobre depósitos de ahorro" previsto en el art.3° inc. e y fijar las tasas de las primas correspondientes.

l) Llenar las demás funciones tendientes a cumplir los objetivos del Banco anunciados en el art. 3°.

m) Resolver sobre la transferencia o caución de acciones del Banco de acuerdo con los arts. 4° y 8°.

n) Nombrar las comisiones internas, consultivas, asesoras o especiales del Banco.

o) Redactar la memoria anual y presentar el balance y cuenta de ganancias y pérdidas a la Asamblea general de accionistas.

Art. 19° - La mitad más uno de los miembros del directorio

forman quórum. Sus decisiones se tomarán por simple mayoría y en caso de empate el presidente decide.

IV - ASAMBLEAS

Art. 20º - La Asamblea General de accionistas, que será convocada por el directorio una vez cada año, se efectuará dentro de los primeros tres meses del ejercicio financiero.

Veinte días antes de la fecha fijada para la Asamblea Ordinaria se enviará una citación a cada accionista con el orden del día y los detalles de los asuntos a tratarse.

Toda moción que los accionistas quieran someter a la Asamblea Ordinaria deberá proponerse al directorio dentro del mes siguiente a la terminación del ejercicio financiero y acompañarse den una exposición de los términos en que se fundan.

Art. 21º - Las Asambleas Extraordinarias de accionistas se convocarán con 15 días de anticipación por lomenos cuando el Directorio o el Síndico lo estimen conveniente o cuando lo requeiran por escrito un número de accionistas que representen por lo menos una cuarta parte de los votos.

Estas peticiones deberán exponerse siempre las razones que las motivas, con indicación de las mociones que serán sometidas a la Asamblea.

Las Asambleas extraordinarias que convoque el directorio a pedido de los accionistas o delSíndico se efectuarán dentro de los 30 días de recibida la petición correspondiente por el directorio.

Art. 22º - Las Asambleas funcionarán de acuerdo con las pertinentes disposiciones generales del Código de Comercio y las especiales que se establezcan en la reglamntación de este decreto.

V - OPERACIONES Y ATRIBUCIONES DEL BANCO.

Art. 23° - El Banco podrá, en las condiciones que fije el directorio:

a) Realizar todas las operaciones destinadas a implantar y consolidar el "Sistema Oficial de Ahorro y Préstamos para la Vivienda", de acuerdo con la reglamentación respectiva que apruebe el Poder Ejecutivo.

b) Adelantar fondos a las asociaciones adheridas con caución de los créditos hipotecarios de primer grado que aquéllas tengan en cartera y que correspondan a sumas invertidas en la construcción, adquisición, conservación o reparación de viviendas, hasta un máximo de 90 % de dichos créditos y siempre que éstos, considerados individualmente, no excedan de la suma de $ 50.000 ni del 80 % del valor de la propiedad hipotecada.

c) Asegurar los depósitos y el pasivo de las asociaciones adheridas organizando el "Fondo Nacional de Seguros sobre depósitos de ahorro", de acuerdo con lo establecido en el art. 3° inc. e). Este fondo será integrado por las asociaciones adheridas, mediante primas anuales proporcionadas a las sumas aseguradas, de acuerdo con las tasas y en la forma que determine el Banco.

d) Realizar y tomar a su cargo directo las demás operaciones de seguro sobre los créditos hipotecarios, sobre las viviendas y sobre la vida de los prestatarios de las asociaciones, de acuerdo con la reglamentación correspondiente.

e) Emitir bonos que se designarán "Bonos para la Vivienda", enlas condiciones que en cada caso autorice el Poder

Ejecutivo. Estos bonos se emitirán en series de m$n 50000,- cada una.

f) Ad referéndum del Poder Ejecutivo concertar las operaciones de financiación que tengan por objeto fomentar la construcción, adquisición, conservación o reparación de la vivienda, inclusive la cancelación de las hipotecas sobre las mismas propiedades.

g) Realizar todas las demás operaciones comerciales y financieras para llenar sus fines, inclusive adquirir y vender las propiedades comprendidas en el régimen de este decreto y los inmuebles para oficinas del propio Banco.

h) Actuar como agente liquidador de las instituciones que deban cesar en sus operaciones en virtud de lo dispuesto en el presente decreto, así como liquidar las operaciones comprendidas en el inciso b de este artículo. A este objeto el Banco podrá establecer nuevos planes y moratorias.

Art. 24° - El Banco no podrá recibir dinero del público ni autorizar a hacerlo a las asociaciones incorporadas al sistema sino a plazos mayores de ciento ochenta días.

Art. 25° - El Banco dictará las condiciones de liquidez de las operaciones que se permiten realizar a las asociaciones del sistema, así como la forma y monto de sus encajes y de sus reservas legales, técnicas y ~~xxxxxxxxxx~~ especiales.

Art. 26° - Los fondos del Banco deberán depositarse en el Banco Central de la República Argentina.

Art. 27° - En las localidades donde no tenga sucursales, el Banco podrá convenir con el Banco de la Nación Argentina la atención de sus operaciones.

Art. 28° - La sede del Banco y la de sus sucursales, las ope

raciones que efectúe conforme al art. 23° y los dividendos sobre sus acciones, estarán exentos de todo impuesto o contribución nacional, provincial o municipal.

VI - CUENTAS Y UTILIDADES.

Art. 29° - El ejercicio financiero del Banco durará un año. Dentro de los 30 días de su cierre el Banco preparará y publicará su balance de cuenta de ganancias y pérdidas al día del cierre. La memoria anual del Banco será publicada por el Directorio antes de la fecha de la Asamblea anual.

Art. 30° - En la primera quincena de cada mes el Banco deberá publicar un estado de su activo y pasivo al cierre de los negocios en elúltimo día del mes inmediato anterior.

Art. 31° - El cierre de cada ejercicio y después de deducidas las reservas que se juzguen necesarias por deudas incobrables o de cobro dudoso, y efectuada la amortización correspondiente al activo, se destinará el 20 % de las utilidades líquidas al Fondo de Reserva General hasta que éste alcance un monto equivalente al 25 % del capital suscripto. Una vez alcanzado este monto, se destinará al Fondo de Reserva General el 10 % de las utilidades líquidas hasta que éste se eleve a una cantidad equivalente al capital suscripto.

Del resto se tomará un 10 % para el Fondo de Reserva para Seguros hasta que éste alcance una suma equivalente al 30 % de los riesgos asegurados. Del saldo restante se pagará a los accionistas un dividendo no mayor del 5 % anual sobre el capital en acciones y el resto ingresará a un Fondo de Reserva Especial para fomento de las operaciones generales del Banco.

VII - DISPOSICIONES BASICAS A INCORPORAR EN EL "SISTEMA OFICIAL DE AHORRO Y PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA".

Art. 32° - El Banco deberá organizar el "Sistema Oficial de Ahorro y Préstamos para la Vivienda" sobre la base a ejercer, en representación del Estado, las funciones de fomento, tutela, amparo y garantía en todas las operaciones financieras comprendidas en el art. 3° con exclusión de las que actualmente se realizan dentro del régimen de la ley de Bancos.

Art. 33° - Las asociaciones destinadas a la formación de ahorros para la construcción o adquisición de viviendas y las demás personas e instituciones comprendidas en lo establecido en el inciso d del art. 3°, antes de iniciar sus operaciones deberán solicitar al Banco su inscripción, el cual autorizará su funcionamiento únicamente una vez que aquéllas estén encuadradas en los reglamentos y estatutos aprobados por el Banco. Las instituciones que actualmente estén legalmente autorizadas para funcionar deberán solicitar al Banco su inscripción dentro del plazo de 90 días de la fecha de aprobación del "Sistema Oficial" y en caso de no ajustarse a las disposiciones de la reglamentación correspondiente deberán liquidar sus operaciones dentro del plazo que le fije el Banco, plazo que en ningún caso podrá exceder de 360 días.

Art. 34° - Las asociaciones podrán recibir fondos para acumulación de capitales destinados para fines autorizados, sin limitación de jurisdicción territorial, pero no podrán invertirlos en préstamos hipotecarios fuera del respectivo distrito asignado por el Banco.

Art. 35° - Los estatutos, los planes de operaciones, monto de los préstamos, normas de tasación, sistemas de cuotas, tasas de intereses, comisiones, retirbución de servicios, amortizaciones, plazos y demás condiciones de las actividades de las asociaciones incorporadas al "Sistema Oficial", así como su contabilidad, balances, formularios, folletos de propaganda, etc., deberán ser sometidos a la aprobación del Banco, y en todo caso ajustarse a la reglamentación que este dicte .

Art. 36° - En los planes de capitalización o en los de acumulación de capitales para préstamos hipotecarios o cualquiera de las demás formas de ahorro comprendidas en el régimen de este decreto, será absolutamente prohibido hacer adjudicaciones de beneficios o privilegios de cualquier clase mediante sorteos u otros arbitrios basados en el azar.

Art. 37° - Estará estrictamente prohibido a las asociaciones incorporadas al "Sistema Oficial" tener participación alguna, directa o indirecta, en la compraventa de tierras, en las empresas que construyan las viviendas o en las empresas proveedoras de materiales para las mismas.

Art. 38° - El Banco podrá exigir los requisitos técnicos mínimos a que deberán ajustarse los diseños y la fiscalización de la construcción de viviendas con fondos del "Sistema Oficial".

Art. 39° - La denominación de las asociaciones que se incorporen al "Sistema Oficial" será sometida a la aprobación del Banco. Dicha denominación deberá contener el nombre de la localidad donde tenga su sede la asociación y llevará agregada la leyenda "Incorporada al Sistema Oficial de Ahorros y Préstamo para la vivienda". Esta leyenda no podrá

ser utilizada por ninguna insitátución que no esté autorizada por el Banco Nacional de la Vivienda y en virtud de su incorporación al "Sistema Oficial".

El Banco queda facultado para perseguir judicialmente a los que infrinjan esta disposición.

VIII - DISPOSICIONES GENERALES

Art. 40° - El Síndico del Banco y un suplente serán designados anualmente por la Asamblea General. La remuneración del Síndico será fijada por la Asamblea, con las mismas restricciones establecidas en el art. 15 para los miembros del directorio.

Art. 41° - La Inspección General de Justicia sólo intervendrá en las Asambleas del Banco con el fin de asegurar el cumplimiento de las disposiciones respectivas delpresente decreto y en cuanto a las asociaciones incorporadas al "Sistema Oficial" limitará su intervención al cumplimiento de las disposiciones legales establecidas en el Código de Comercio.

En todos los casos la fiscalización financiera y administrativa de las instituciones comprendidas en el régimen del presente decreto estará exclusivamente a cargo del Banco.

IX - DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Art. 42° - La organización o instalación del Banco estará a cargo del Ministerio de Hacienda de la Nación, el cual queda facultado para arbitrar las medidas necesarias que aseguren su establecimiento a la brevedad posible.

Art. 43° - A fin de que las renovaciones del directorio se realicen alteranadamente, el primer vicepresidente cesará en su mandato después de tres años de servicio. En el primer directorio, la mitad de los vocales, dentro de cada se-

tor fijado en el art. 11°, cesará en su mandato a los dos años, determinándose el orden de retiro por sorteo.

Art. 44° - Dentro del término que se establezca oportunamente, el Banco deberá someter a la aprobación del Poder Ejecutivo el reglamento orgánico del "Sistema Oficial de Ahorros y Préstamos para la Vivienda", así como la reglamentación de la fiscalización y funcionamiento de las demás instituciones en el presente decreto.

Art. 45° - Estará a cargo del Banco la fiscalización del cumplimiento del Decreto N° 100.038, de fecha 6 de setiembre de 1941, referente a las sociedades de ahorro para la vivienda familiar.

Art. 46° - En todo cuanto no esté previsto en este decreto y sean aplicables, regirán supletoriamente las disposiciones del Código de Comercio y la Ley de Bancos. Quedan derogadas las disposiciones legales en cuanto se opongan al cumplimiento del presente decreto.

Art. 47° - Comuníquese, publíquese, dése al Registro Nacional y pase al Ministerio de Hacienda para su cumplimiento.

Buenos Aires, 18 enero 1944.

PROYECTO DE DECRETO LEY

estructurado por la Comisión designada por Decreto Nº 18.134 de 1944, sobre la base del anteproyecto presentado por la - Subcomisión encargada del estudio preliminar.

VISTO: el informe de la Comisión creada por Decreto Nº 18.134/44 para estudiar la conveniencia pública del sistema de ahorro denominado "crédito recíproco" y aconsejar las reformas que fuera conveniente introducir en las reglamentaciones vigentes, y

CONSIDERANDO:

Que según surge de las conclusiones de dicho estudio no existe conveniencia pública en mantener el sistema que se ha venido practicando hasta ahora, entre otras razones, porque dicho sistema no permite a los ahorradores tener la certeza del plazo en que podrán obtener el préstamo, y convierte en excesivamente oneroso el costo de las operaciones;

Que es conveniente, sin embargo, aprovechar la experiencia recogida por esas compañías para desarrollar un - plan tendiente a acelerar la construcción de viviendas familiares del sector de la poblicación que cuenta con recursos medianos;

Que para ello debe estructurarse sobre nuevas bases la organización y funcionamiento de estas empresas, ampliando y modificando en todo lo necesario las disposiciones reglamentariasen vigor;

Que no es propósito del Gobierno anular la iniciativa privada en esta materia, sino encauzarla y ponerla al ser-

vicio de las necesidades colectivas, teniendo en cuenta especialmente que se trata de entidades que recolectan ahorros del público, y a las cuales se desea transformar en entidades de beneficio público;

Que en virtud de lo que antecede es necesario dictar una nueva reglamentación que permita llevar a cabo los fines expuestos, con las garantías necesarias para los ahorradores;

Que a tal efecto es menester investir a la Administración Nacional de la Vivienda de las funciones de orientación y control de estas empresas, cuyas actividades deben ser coordinadas con la de los organismos oficiales encargados de elaborar y realizar planes de construcción de viviendas familiares;

Que la misma repartición autárquica debe contar con facultades y medios para la financiación accesoria de las empresas privadas que quedan bajo su dependencia,

EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA,

EN ACUERDO GENERAL DE MINISTROS,

D E C R E T A :

Artículo 1º - Las sociedades no comprendidas en la ley 12.156, que reciban ahorros del público con el fin de emplearlos en préstamos, preferentemente a los propios ahorradores, facilitando la adquisición, edificación, reparación, etc. de inmuebles, o levantamiento de gravámenes sobre los mismos, para resolver el problema de la vivienda familiar propia, quedan sujetas a las prescripciones del presente decreto ley, cualquiera sea el lugar de la República en que se hayan cons

tituído o desarrollen sus actividades.

Art. 2° - Las operaciones a que se refiere el artículo anterior, sólo podrán ser efectuadas por entidades constituídas exclusivamente para este objeto, bajo la forma de sociedades anónimas o cooperativas. Estas empresas deberán reunir las condiciones de organización y funcionamiento que se fijen en la reglamentación del presente decreto ley y caracterizarán su finalidad con el aditamento de "Ahorro para la Vivienda", en sus denominaciones.

Art. 3° - Constituída una sociedad en la forma indicada en el art. 2°, sólo podrá iniciar sus operaciones una vez que haya sido autorizada para realizarlas por el Poder Ejecutivo Nacional, quien resolverá, después de oír a la Administración Nacional de la Vivienda, sobre el cumplimiento de las prescripciones del presente decreo ley y su reglamentación.

Art. 4° - El capital realizado inicial de las sociedades anónimas que deseen desarrollar las actividades previstas en este decreto ley, no podrá ser inferior a trescientos mil pesos moneda nacional y deberá guardar en todo momento, conjuntamente con las reservas libres, una proporción adecuada con el volumen de los negocios efectuados por la sociedad. Esta proporción será establecida en las normas que dicte la Administración Nacional de la Vivienda. Para las cooperativas, la Administración Nacional de la Vivienda fijará el capital y número mínimo de adherentes de acuerdo con la capacidad económica de la zona en que actúen.

Art. 5° - Los contratos de ahorro y préstamos que las sociedades celebren, y las bases técnicas correspondientes, debe-

rán contar con la aprobación técnica de la Administración Nacional de la Vivienda, sin cuya intervención no se podrá hacer ninguna modificación o alteración posterior.

Serán nulos los convenios celebrados individual o colectivamente con los suscriptores, que signifiquen modificaciones o alteraciones a las condiciones aprobadas.

Art. 6° - El plazo para el otorgamiento del préstamo no podrá ser mayor de 3 años, siempre que el adherente en ese término haya cubierto con sus ahorros e intereses el 25 % del valor nominal del contrato. Bajo ninguna forma se permitirá que la fecha de concesión del préstamo dependa del azar, quedando absolutamente prohibidos los sorteos.

Art. 7° - Los suscriptores podrán rescindir sus contratos en cualquier época, pero la devolución de sus ahorros más los intereses y/o participación en los beneficios, sólo podrán exigirla en la fecha en que tendrían derecho al préstamo. En los casos de rescisiones de contratos celebrados con intereses diferenciales y/o participación en los beneficios, las sociedades podrán retener como indemnización, por todo concepto, una suma no mayor del 10 % del total del capital e intereses y/o participación acumulados.

Art. 8° - Las sociedades de ahorro para la vivienda familiar sólo podrán operar con planes en los cuales se acrediten intereses sobre los ahorros y se cobren sobre los préstamos otorgados.

Las empresas podrán reconocer a los ahorradores participación en las utilidades sin abonarles intereses sobre sus depósitos o acordarles ambos beneficios a la vez.

La diferencia entre los tipos de interés abonados a los ahorradores y cobrados a los prestatarios no podrá exceder de cuatro puntos.

Las tasas de interés de los depósitos y de los préstamos serán aprobadas por la Administración Nacional de la Vivienda, quien las fijará de tiempo en tiempo, teniendo en cuenta la situación del mercado monetario y previa consulta con el Ministerio de Hacienda.

Art. 9º - Durante un plazo máximo de cinco años a partir de la fecha del presente decreto ley, las sociedades actuales podrán celebrar contratos sobre la base del cobro y pago de intereses iguales sobre los préstamos y sobre los ahorros. Como retribución de servicios los clientes abonarán un importe no mayor del 10 % sobre el valor nominal del contrato, que se distribuirá uniformemente sobre todas las cuotas tanto en el período de ahorro como en el de amortización de las hipotecas. Dicha retribución sólo se devengará a favor de la sociedad en cuanto se hayan hecho efectivas las respectivas cuotas, y en caso de rescisión las sociedades no podrán cobrar la indemnización establecida en el artículo 7º de este decreto ley.

Los contratos que se celebren sobre estas bases se ajustarán enteramente a las demás exigencias del presente decreto ley y de su reglamentación, y no podrán otorgarse válidamente sin hallarse de antemano asegurado el oportuno cumplimiento de la respectiva promesa de préstamo por parte de la sociedad. Este requisito se comprobará mediante la certificación de la Administración Nacional de la Vivienda de es

tar cubiertos sus importes por los compromisos de financiación que estuvieren otorgados a favor de las sociedades.

Art. 10° - Las sociedades podrán cobrar a los suscriptores de contratos, cualquiera sea el plan que elijan, un derecho de ingreso no superior al 1½ % del valor nominal del contrato, que se abonará en la forma que determine el decreto reglamentario.

Art. 11° - La fiscalización de las sociedades comprendidas en el presente decreto ley estará a cargo de la Administración Nacional de la Vivienda, la cual queda investida de todas las facultades necesarias para el desempeño de esa función.

Los gastos de fiscalización serán a cargo de las empresas. La forma y monto de su contribución se establecerán en las normas que se dicten al efecto.

Art. 12° - Las sociedades comprendidas en este decreto ley están obligadas a exhibir sus libros y documentos al organismo fiscalizador toda vez que éste lo requiera. Deberán presentarle, asimismo, los balances, planillas e informes relativos al desarrollo de sus negocios, en la forma y fechas que determine la respectiva reglamentación, que establecerá también las normas para la publicación de los balances en los formularios oficiales que al efecto se prescriban.

Art. 13° - Las utilidades declaradas por las sociedades de ahorro para la vivienda no podrán ser distribuídas a los socios, accionistas o directores, bajo cualquier denominación que sea, sin la aprobación previa de la Administración Nacional de la Vivienda.

Art. 14° - Las empresas destinarán anualmente por lo menos el 10 % de las utilidades líquidas y realizadas para constituir un fondo de reserva, hasta que éste represente como mínimo el 20 % de los fondos de adherentes en período de ahorro. Mientras no se alcance dicho límite no podrán ser distribuídos dividendos superiores al 8 %.

Art. 15° - La reglamentación de este decreto ley establecerá la forma y proporción en que deberán ser invertidos el capital social, las reservas, los fondos de los adherentes en período de ahorro y cualesquiera otras sumas que, de acuerdo con los contratos emitidos por la sociedad constituyan un crédito o derecho del suscriptor hacia la misma, a fin de que en todo momento representen un activo real invertido en el territorio de la República.

Art. 16° - Las sociedades podrán procurar el aumento de sus disponibilidades, para el mejor cumplimiento de su finalidad, mediante la emisión de títulos o certificados de ahorro puro, con interés y/o participación en las utilidades. Toda emisión deberá contar con la aprobación de la Administración Nacional de la Vivienda, la que se pronunciará previa opinión del Ministerio de Hacienda y de la Comisión de Valores sobre la oportunidad de la emisión y los tipos de interés y demás condiciones de los títulos.

Art. 17° - Las sociedades otorgarán los préstamos con sus fondos propios y los recursos que obtengan de los ahorradores y contarán además con la financiación accesoria que les acordará la Administración Nacional de la Vivienda en la forma y dentro de los límites que serán establecidos en la re-

glamentación que dictará el Poder Ejecutivo Nacional. Sólo podrán recibir fondos provenientes de esta financiación accesoria las sociedades que se encuentren en perfectas condiciones de funcionamiento y de responsabilidad, habiendo dado íntegro cumplimiento a todas las disposiciones del presente decreto ley, a las reglamentaciones preexistentes y que en el futuro se dicten, así como a las resoluciones especiales dictadas por las autoridades competentes en los expedientes que les conciernan.

Art. 18° - La financiación accesoria a que se refiere el artículo anterior será realizada por la Administración Nacional de la Vivienda con los fondos que obtenga:

a) de la Caja Nacional de Ahorro Postal con arreglo a lo establecido en el inciso e del art. 22 de su carta orgánica;

b) del Instituto Nacional de Previsión que destinará a ese objeto una parte de sus fondos, en la medida que fije el Poder Ejecutivo Nacional;

c) de las compañías de seguros y capitalización que podrán destinar a esta financiación la parte de los recursos que le permitan sus estatutos y las disposiciones legales en vigor;

d) de otras instituciones o personas, públicas o privadas, que sean admitidas como proveedoras de fondos por decreto del Poder Ejecutivo Nacional, en los términos o condiciones que en el mismo se fije;

e) del Banco de la Nación Argentina u otros bancos comerciales mediante la apertura de créditos a su orden.

Los préstamos que reciba y otorgue la Administración Nacional de la Vivienda se efectuarán a un tipo de interés

que no será inferior a la tasa efectiva de la emisión de títulos nacionales inmediatamente anterior, ni superior en más de un punto a esa misma tasa.

Los préstamos de la Administración Nacional de la Vivienda provenientes de las operaciones efectuadas de acuerdo con las prescripciones de este artículo, gozarán de privilegio especial sobre todos los créditos hipotecarios de la sociedad deudora. Las sociedades no podrán ceder ni dar en prenda sus créditos hipotecarios sin la conformidad de la Administración Nacional de la Vivienda.

Art. 19° - La Administración Nacional de la Vivienda cancelará los préstamos a que se refiere el artículo anterior con los fondos que le devuelvan las sociedades, provenientes de la amortización de los préstamos hipotecarios concedidos o de otros recursos que las empresas deseen destinar a ese fin.

Art. 20° - Las sociedades de ahorro y préstamos para la vivienda familiar podrán convenir, con la conformidad de la Administración Nacional de la Vivienda, la trasnferencia total o parcial de su cartera de contratos de ahorro a otra sociedad que funcionesde acuerdo a las prescripciones del presente decreto ley. La transferencia se efectuará en las condiciones que se fijen en la reglamentación.

Art. 21° - Además de los casos previstos en el Código de Comercio, corresponderá el retiro de la autorización para funcionar a toda sociedad que no opere de conformidad con las disposiciones del presente decreto ley y su reglamentación. Retirada la autorización para funcionar, deberá procederse a la liquidación.

Art. 22º - La Administración Nacional de la Vivienda tendrá a su cargo la liquidación de las sociedades de ahorro para la vivienda familiar, inclusive en los casos comprendidos en las disposiciones de la ley de quiebras Nº 11.719. Los gastos correspondientes serán a cargo de la sociedad o de la masa.

Art. 23º - En el caso de liquidación de una sociedad de ahorro para la vivienda, los créditos o saldos a favor de los ahorradores gozarán de privilegio sobre la generalidad de los bienes muebles e inmuebles de la misma.

Art. 24º - La Inspección General de Justicia de la Nación, y la División de Cooperativas, en lo referente a las sociedades de ahorro para la vivienda familiar, no tendrán otra intervención que la que corresponda para el reconocimiento de la personalidad jurídica de las sociedades y cancelación de ese reconocimiento, el contralor de las asambleas de accionistas, y la aprobación de reformas introducidas a los estatutos.

Art. 25º - En los casos de trasgresión a lo dispuesto en el presente decreto ley, la Administración Nacional de la Vivienda podrá imponer a las sociedades multas de trescientos a treinta mil pesos moneda nacional de acuerdo con la gravedad de la falta. Los Directores, Gerentes, representantes o agentes de las empresas, culpables de la infracción, serán también pasibles de multas que se fijarán entre los mismos límites, sin perjuicio de las que soporte la sociedad, ni de las penas que puedan corresponderles de acuerdo con el Código Penal.

Art. 26º - Las viviendas adquiridas o construídas con los

préstamos acordados por las sociedades de ahorro y préstamos para la vivienda serán inembargables, salvo en la ejecución de los créditos del vendedor, del constructor, del fisco por impuestos o tasas correspondientes al inmueble o de la hipoteca constituída a favor de la sociedad. Una misma persona no gozará de la inembargabilidad sino respecto de un inmueble. La inembargabilidad sólo alcanza a los inmuebles cuyo costo de compra y construcción no exceda de cuarenta mil pesos moneda nacional.

Art. 27º - Las sociedades actualmente en funcionamiento que no hubieran cumplido totalmente las prescripciones de los Decretos Nos. 100.038 y 4.853, o que no se ajusten en el término de 180 días a las condiciones prescriptas en el presente decreto ley, serán liquidadas por intermedio dela Administración Nacional de la Vivienda, previo retiro de su personalidad jurídica.

Las sociedades que voluntariamente quieran entrar en el sistema de liquidación, podrán solicitarlo también a la misma Administración.

Dicha Repartición promoverá la venta en pública subasta de los bienes propios de las sociedades, y ejercerá las acciones de responsabilidad tendientes a obtener el reintegro de las utilidades indebidamente distribuídas, agotando los recursos legales para hacerlas efectivas, y todas las demás medidas propias de los liquidadores.

Art. 28º - Los saldos líquidos que correspondan a cada ahorrador a la fecha de la liquidación, serán determinados de acuerdo con los decretos Nos. 100.038 y 4.853, transfiriéndolos al Banco Hipotecario Nacional, quien abrirá una cuen-

ta en Caja de Ahorros a cada uno. Para la constitución de e sos depósitos, el Gobierno Nacional acordará por intermedio del Banco de la Nación Argentina un crédito especial de diez millones de pesos moneda nacional a la Administración Nacional de la Vivienda, que será amortizado con el producido de la liquidación del activo de las sociedades. El saldo insoluto que resultare será cubierto por la Nación, como subsidio o indemnización a los ahorradores.

Art. 29° - Los depósitos constituídos en el Banco Hipotecario Nacional de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, serán invertidos en cédulas hipotecarias y los ahorradores interesados en proseguir la operación seguirán depositando en Caja de Ahorros, las cantidades y en las oportunidades que deseen. Reunido el 25 %, por capital e intereses, del valor nominal delcontrato primitivo, el Banco Hipotecario Nacional acordará un préstamo por el 75 % del valor real de la propiedad, para completar la suma suscripta, en las condiciones que se establezcan en el decreto reglamentario. Estos préstamos gozarán de las facilidades establecidas en el artículo siguiente. Los depósitos no podrán ser retirados hasta 3 años después de la apertura de la cuenta, salvo en casos de urgencia, después de cumplido el primer año y con la autorización de la Administración Nacional de la Vivienda.

Art. 30° - Las hipotecas constituídas a favor de las sociedades que entren en liquidación, se convertirán en préstamos del Banco Hipotecario Nacional, y tanto éstas como las que el Banco otorgue de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, estarán sujetas a las bases siguientes:

a) Serán acordados en cédulas hasta el 75 % del valor real

de la propiedad y por una suma no mayor de treinta mil pesos moneda nacional, pudiéndose agregar los gastos de escrituración, ervicio inicial e impuestos, siempre dentro del límite máximo establecido.

b) La comisión será reducida al 0,50 % anual. Los gastos de tasación y estudio de títulos y los honorarios de los escribanos se reducirán al 50 % del arancel.

c) La transformación de las hipotecas en préstamos especiales de conversión del Banco Hipotecario Nacional será libre de sellado y todo otro gravamen, así como los certificados pertinentes.

Art. 31° - Las sociedades no podrán distribuir utilidades, aún cuando sean líquidas y realizadas, hasta tanto efectúen el ajuste prescripto en el artículo 27 y se resuelva, respecto a cada una de ellas, si están en condiciones de funcionar.

Art. 32° - Los actuales contratos continuarán en vigor bajo las mismas bases en que han sido emitidos, pero las sociedades y los suscriptores, de común acuerdo, podrán optar por su conversión a los nuevos planes.

Art. 33° - Créase un Consejo Consultivo, compuesto de seis miembros, cuyas funciones serán las de asesorar al Presidente de la Administración Nacional de la Vivienda y opinar en todas las cuestiones y consultas de orden general que puedan plantearse con motivo de la aplicación de este decreto ley y formular sugestiones que tiendan a mejorar o perfeccionar sus disposiciones. Estará integrado por:

a) Un funcionario de la Administración Nacional de la Vivienda, que será su Presidente y tendrá doble voto en las deliberaciones;

b) un funcionario del Ministerio de Hacienda de la Nación;

c) un funcionario de la Caja Nacional de Ahorro Postal;

d) un funcionario del Banco Hipotecario Nacional;

e) un funcionario de la Inspección General de Justicia de la Nación;

f) un representante de las sociedades, elegido por la Administración Nacional de la Vivienda, de una terna que propondrán las empresas en la forma que establezca el decreto reglamentario. Durará dos años en sus funciones y podrá ser reelecto. Además del titular las sociedades propondrán la designación de dos suplentes.

Art. 34º - Derógase toda disposición legal que se oponga a las del presente decreto ley.

Art. 35º - Comuníquese, publíquese, dése al Registro Nacional y archívese.

Buenos Aires, enero de 1946.

MODO DE CALCULAR LOS "PUNTOS DE ADJUDICACION"

Señor Inspector General:

La mayoría o casi totalidad de las sociedades de ahorro comprendidas en las disposiciones del Decreto Reglamentario del 6 de setiembre de 1941, computan los "puntos de adjudicación" de los contratos emitidos, para establecer el orden de las adjudicaciones, estableciendo una "Fecha-Base" que debe cambiarse de tiempo en tiempo. A propuesta de las propias sociedades, y en armonía con esa práctica, se ha redactado la parte pertinente del título uniforme del plan de ahorro sin intereses (artículo 10° de la Reglamentación o Condiciones Generales).

Ahora bien, este procedimiento sólo conduce a resultados que pueden conceptuarse rigurosamente equitativos, cuando la denominada "Fecha-Base" coincide con la fecha de adjudicación, resultanto tanto más inexacto o impropio cuando más alejada se encuentra la "Fecha-Base" de la fecha de la correspondiente adjudicación. En esas condiciones, corresponderá fijar la "Fecha-Base" muy cercana a la fecha de adjudicación, o coincidente con la fecha de adjudicación, lo que implicará la necesidad de modificar con frecuencia la mencionada "Fecha-Base", lo que ha de resultar poco práctico.

En las condiciones indicadas, conviene a mi ver sugerir a las sociedades de ahorro que deben ajustar sus contratos a las disposiciones del Decreto Reglamentario del 6 de setiembre de 1941, que al hacer la redacción de los mismos, en la parte referente a los "puntos de adjudica-

ción", modifiquen las disposiciones del artículo 10º de las Condiciones Generales del modelo de título uniforme aprobado, de la siguiente manera:

"Artículo 10º: PUNTOS DE ADJUDICACION. El orden para la "adjudicación de las sumas solicitadas se establecerá - "por los "puntos de adjudicación" que reúnan los suscrip "tores de acuerdo a las normas que siguen:

" a) A los suscriptores se les computarán por cada cuo "ta mensual ordinaria de ahorro que abonen tantos "puntos "de adjudicación" como días haya entre la fecha de pago y "la fecha de la adjudicación.

" b) En el caso de que se efectúen pagos extraordinarios "se dividirá el importe de dichos pagos por el monto de "la cuota mensual ordinaria. El suscriptor obtendrá como "puntos de adjudicación" el cociente de dicha división, "multiplicado por el número de días que haya entre la fe "cha del pago extraordinario y la fecha de la adjudica- "ción, sin perjuicio de las limitaciones que puedan corres "pónder de acuerdo al artículo 6º.

" c) Al efecto del cómputo de "puntos de adjudicación", "no serán consideradas las cuotas ordinarias o extraordi "narias que de acuerdo a las disposiciones del artículo "4º deban ser aplicadas a cubrir los gastos de inscripción. "Y al efecto del cómputo de "puntos de adjudicación" para "una adjudicación determinada, no se tomarán en cuenta - "las cuotas ordinarias o extraordinarias abonadas en el "día de la adjudicación o en los 15 días inmediatos an- "teriores al de la adjudicación.".

Se suprimirá el inciso d, y como consecuencia cambiarán las letras de orden "e" y "f" correspondientes a los dos últimos incisos por "d" y "e", respectivamente.

Buenos Aires, 1º de agosto de 1942.

Firmado: Alberto Guerizoli
Inspector Jefe
Sección Capitalización, Ahorro, etc.

Las sociedades cooperativas y las actividades del ahorro para la vivienda familiar.

Dictamen de la Inspección General de Justicia.

Señor Ministro:

En estas actuaciones la sociedad "Alfa Cooperativa Limitada" se presenta solicitando autorización para operar en el ahorro para la vivienda familiar.

La recurrente por decreto del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires de fecha 15 de setiembre de 1943, obtuvo su personería jurídica, aprobación de sus estatutos, proyecto de títulos y condiciones generales para actuar como cooperativa de ahorro y edificación.

Esta Inspección General consideró en atención a lo dispuesto por el artículo 2º del Decreto Nº 142.277, a fs. 46, que la recurrente no podía actuar en las actividades del crédito recíproco para la vivienda, por cuanto no revestía el carácter de una sociedad anónima.

No existe en realidad en este expediente resolución alguna por cuanto la providencia del señor Subsecretario de fs. 48 es un simple pase al Ministerio de Agricultura que por la Sección respectiva hace saber a fs. 51 a la recurrente la opinión de esta Inspección General de Justicia, de fs. 46.

Con fecha 5 de junio de 1944 la sociedad solicita reconsideración y nuevo estudio por esta Inspección General.

El caso, seños Ministro, es de gran importancia y como tal merece atención preferente de los poderes públicos.

Se trata de dar solución al angustioso problema de la

vivienda por un sistema tan digno de apoyo como es la cooperativa.

Las cooperativas como expresión de organización de productores y consumidores, ya para producir en común repartiéndose equitativamente los beneficios, ya para procurarse el crédito, los artículos de consumo o los servicios sin intermediarios, constituye una manifestación elevada de solidaridad humana llevada al campo de la economía.

La cooperación es un medio tan noble de producir y consumir, identifica y armoniza de tal modo los intereses de los hombres, que todas las legislaciones del mundo protegen y estimulan las organizaciones de este tipo.

Es el único ensayo social que no tiene resistencia y ante el cual se inclinan todas las tendencias políticas. Su desarrollo es tal vez lento pero firme.

El número e importancia de las cooperativas, como el número e importancia de las escuelas, constituye hoy día un índice para medir el grado de cultura y de progreso alcanzado por las naciones.

Como dice Bielsa: "La cooperativa avida sentimientos de solidaridad social, afirma conceptos de capacidad administrativa, de intereses comunes, y sobre todo beneficia económicamente a las clases populares, sobre las que ya inciden en definitiva varios impuestos indirectos que son en el sistema fiscal nuestro, los más importantes y los más onerosos desde el punto de vista económico social"

La cooperación aspira a dar solución a los problemas económicosociales, sin violencia y mediante la asociación ar-

mónica y pacífica de productores y consumidores.

Las cooperativas tienen caracteres que las distinguen de las empresas anónimas de lubro. Sus diferencias son las siguientes:

a) Mientras las sociedades anónimas son asociaciones de capitales, las cooperativas lo son de personas.

b) Mientras en las primeras el enriquecimiento de los fundadores y accionistas es preferentemente el fin perseguido, en las segundas se busca la mejor retribución del propio trabajo o la eliminación del lucro en el consumo y en el crédito.

c) Mientras las compañías anónimas tienen un número de socios limitado y permite la acumulación de acciones, las cooperativas están abiertas a cuien quiere asociarse.

d) Mientras en las primeras el gobierno de la sociedad está en manos de quienes tienen mayor riqueza invertida en acciones, en la segunda cada socio tiene un voto cualquiera sea el capital que posea.

e) Mientras el anonimato incita en las sociedades capitalistas a la especulación, en las cooperativas la acción nominal lo evita.

En nuestro país el Código de Comercio de 1889 ya contamplaba y legislaba sobre sociedades cooperativas.

La ley 11.388 sancionada en diciembre de 1923, constituye un cuerpo orgánico que ha tenido por fin consagrar en nuestra legislación los principios de la cooperación, y fomentar su desarrollo.

Ya la ley 11.380 del 5 de octubre del mismo año 1923

dispuso la creación del crédito de fomento de cooperativas a cargo de los Bancos de la Nación e Hipotecario Nacional.

Desde entonces, el desarrollo de las cooperativas ha marcado índices ascendentes y en todas las actividades a que se han dedicado estas organizaciones han rendido grandes beneficios a productores y consumidores, contribuyendo a aumentar el nivel de vida del pueblo liberándolo de la opresión económica en muchos aspectos de la producción y del consumo.

Por imperio de la Ley Nacional 11.388 el Estado ha instituído la Oficina de "Registro, Inspección y Fomento de Cooperativas como organismo dependiente del Ministerio de Agricultura.

Todos los años el primer sábado del mes de julio se celebra en nuestro país, con el auspicio del Ministerio de Agricultura, el día de la Cooperación. A las concentraciones de cooperativas agrarias concurre con frecuencia -como ha ocurrido el año pasado- el Primer Magistrado de la Nación. En ese día se imparte en las escuelas primarias clases especiales para difundir los principios de la cooperación.

Al igual que la Nación, cada una de las Provincias Argentinas han dictado leyes de fomento y protección de las sociedades cooperativas.

Esa ha sido y esa es la posición del Estado frente a las sociedades del tipo de la recurrente.

El gobierno surgido de la Revolución del 4 de junio que se caracteriza por su preocupación por la justicia social, encuentra lógica y naturalmente en las sociedades cooperativas

auxiliares valiosos en sus afanes de mejorar las condiciones de vida del pueblo.

Hay una serie de actos de este gobierno que evidencian sus propósitos de facilitar en toda forma el desarrollo de la cooperación y en evitar las maniobras de especulación económica realizada por organizaciones crudamente capitalistas.

Me bastaría citar la derogación de la Ley 4742 de la Provincia de Buenos Aires, tan resistida por los vecindarios por oponer serios obstáculos al desarrollo de cooperativas de electricidad, para caracterizar la orientación de las autoridades surgidas de la Revolución del 4 de junio.

El legislador y el gobernante ha visto en la cooperativa el instrumento adecuado para la realización de fines económicos de gran contenido social, por eso ha cuidado de este ente jurídico como no lo ha hecho con ningún otro, ha puesto en su configuración atención permanente, teniendo en cuenta sus propósitos altruístas y la mística generosa que anima a sus organizadores. Por eso nuestras leyes eximen de impuesto a las cooperativas, facilitan por todos los medios su constitución y fomentan su desarrollo.

He querido trazar a grandes rasgos elproblema de las cooperativas en general, porque dentro del mismo corresponde dilucidar la cuestión que se plantea en este expediente: si las cooperativas pueden tener como fin la organización del crédito recíproco para la construcción de viviendas.

La solución del problema de la vivienda familiar por medio de las organizaciones cooperativas es una vieja preo-

cupación de nuestros hombres de estado estampada en la ley 9677 de Creación de la Comisión Nacional de Casas Baratas del año 1915, la que al enumerar los deberes y facultades de la Comisión establece en el artículo 3º, inciso d:

"Propender a la formación de sociedades de crédito, be-
"neficencia y de cooperativas que construyan directamen
"te o faciliten dinero para construcciones".

Afirmo, señor Ministro, que se trata de una actividad típicamente cooperativa y el P.E. lejos de ponerle trabas debe facilitar por todos los medios esta interesante actividad.

Si el Estado se ha propuesto resolver el angustioso problema de la escasez de vivienda. Si el Estado ha dictado el Decreto de Alquileres para evitar la explotación excesiva en la locación de viviendas. Si ha creado la Dirección de la Vivienda Popular. Si el Estado aspira a que los argentinos se independicen de la vergüenza del conventillo insalubre e inmoral, ¿cómo puede oponerle vallas al pueblo para que fomentando la virtud del ahorro organice cooperativas para construir casas para sus propios asociados que carecen de ellas?

La cuestión jurídica planteada.

Las empresas que realizan operaciones de ahorro para la vivienda son fiscalizadas por esta Inspección de Justicia en virtud de lo dispuesto por el artículo 85 de la Ley de Presupuesto 12.778 del año 1942.

Esta ley no tiene en su texto ninguna disposición restrictiva respecto a las cooperativas.

La exigencia de la forma de sociedad anónima resulta,

no de la ley, sino del artículo 2° del Decreto N° 142.277 del 8 de febrero de 1943, que en su artículo 2° dispone:

" Las operaciones a que se refiere el artículo 1° sólo "podrán ser efectuadas por entidades especial y única- "mente creadas para ese objeto, bajo la forma de socie "dades anónimas, reconocidas pomo tales por el Poder "Ejecutivo Nacional o por los provinciales y previa au "torización en las condiciones indicadas en el artículo "3°".

Es evidente que la precedente disposición se encuentra en abierta contradicción con los principios fundamentales sobre los que reposa la Ley Nacional de Cooperativas número 11.388, y los que informan la política del Estado en lo que respecta al estímulo y fomento de sociedades cooperativas.

Por otra parte, si bien en le Ley Nacional 11.388 no se hace referencia a las operaciones tratadas en el Decreto 142.277, se prevén las cooperativas de crédito (art. 2°, inc. 17 de la mencionada ley).

La misma Ley de Presupuesto 12.788 que creó el contralor de la Inspección de Justicia sobre las sociedades de crédito recíproco dice: quedan sometidas al contralor del Poder Ejecutivo por intermedio de la Inspección de Justicia todas las empresas que realicen en la República operaciones de capitalización, de ahorro o reciban del público depósitos de dinero no comprendidas en las disposiciones de la Ley de Bancos N° 12.156, cualquiera que sea la parte del territorio de la República en que opere y el lugar de su constitución o domicilio sin que este contralor signifique

excluir la jurisdicción administrativa y legislativa de las provincias".

Iguales conceptos repite el art. 1º del Decreto Reglamentario del 8 de febrero de 1943.

La intención del legislador fué establecer un contralor riguroso -superior al común de las sociedades anónimas- por cuanto estas sociedades administran dineros del público.

Pero en el caso de las cooperativas debe tenerse muy en cuenta que en ellas no se administran dineros de extraños, sino el de los propios accionistas, esto es de los socios de la cooperativa que son a la vez los destinatario de los servicios que presta la sociedad.

Mientras en las sociedades anónimas de crédito recíproco, se encuentran separadas por intereses con frecuencia opuestos los accionistas y los ahorristas, en la cooperativa embas calidades se identifican. Los administradores o directores en la cooperativa son los representantes de quienes aportan sus ahorros para obtener su vivienda. Es el mismo ahorrista el que interviene en el gobierno de la sociedad, él elige y es elegido miembro del directorio, forma las asambleas de accionistas, etc.

La organización de cooperativas para la vivienda popular constituye una actividad que debe ser estimulada en toda forma por el Estado en primer término, porque como se ha dicho, es una exigencia de nuestras leyes y en segundo término porque ellas constituirán un instrumento social que puede adquirir desarrollo para la solución del grave problema del albergue decoroso, higiénico y digno de nuestro pue-

blo.

Tanto en Inglaterra como en Estados Unidos de Norte América los resultados obtenidos por las cooperativas en la construcción de viviendas, han sido extraordinarios.

Las estadísticas de la Oficina Internacional del Trabajo, registran en Inglaterra 1.873 cooperativas de ahorro para la vivienda, con 1.631.534 socios y en Estados Unidos de Norte América 10.920 sociedades del mismo tipo agrupan 8.370.210 socios.

En un período de 20 años, mientras el Gobierno inglés y las empresas capitalistas construyeron 1.000.000 de casas para obreros, las cooperativas han facilitado capitales en unos casos y en otros los materiales para construir 3.000.000 de casas.

A pesar de todo el apoyo que merecen las cooperativas, con el mismo rigor que el poder público debe protegerlas en defensa de los principios éticos en que se basa la cooperación, debe también fiscalizarlas y disolverlas cuando estos principios aparecen deformados por el falso cooperativismo.

Por otra parte la naturaleza especial de la actividad esto es el crédito recíproco, obliga aún en los casos de cooperativas a mentener ciertas exigencias especiales establecidas en los decretos reglamentarios, reduciendo otras que sólo tienen explicación para el caso de las sociedades anónimas, en las que el empresario no es el ahorrista.

Debe tenerse presente que existen egresos que debe realizar imprescindiblemente la sociedad, en aquella época en

que la pequeña cartera que se posea torne insuficiente el pequeño producido de la misma. Tales egresos serían aquéllos a realizar por exclusiva cuenta de la sociedad (compra de muebles, útiles, instalaciones, adelantos de fondos, etc.) y, además, los necesarios para atender el funcionamiento de la propia producción y los gastos generales.

Por otra parte, es necesario que para que cumpla sus fines la sociedad cuente con un núcleo razonable de adherentes a sus planes.

Además, la posesión de un capital mínimo de algún monto, permitirá cumplir a la sociedad un desarrollo más desahogado evitándose defraudar las esperanzas de los suscriptores de contratos que resuelvan operar con la entidad al conceder a ésta un robustecimiento de su posición económica.

Estimo, que para el funcionamiento de una sociedad cooperativa en el ramo de ahorro para la vivienda familiar debería establecerse el cumplimiento de los requisitos que a continuación se expresan.

Existiendo normas que tratan de rodear la constitución de sociedades anónimas de las mayores garantías, así como otras que hacen a su funcionamiento, ya sea en razón de sunaturaleza o por el ramo especial a que se dedican, podrían fijarse de estricta aplicación a las cooperativas las que rigen para las sociedades anónimas, con las siguientes variaciones o atenuaciones:

a) Cada cooperativa deberá poseer un capital líquido mínimo inicial de m$n. 20.000 indispensable para iniciar es-

te tipo de operaciones. Este capital mínimo deberá poseerse permanentemente, en las condiciones fijadas en los reglamentos vigentes, debiendo procederse a la liquidación en caso contrario;

b) Las acciones deberán ser de un valor nominal no inferior de m$n. 20 cada una.

Para la suscripción de un contrato de ahorro, será condición que el socio correspondiente haya integrado un capital por un importe no inferior al 2 % del valor nominal de dichos contratos de ahorro.

c) Las cooperativas de ahorro para la vivienda familiar deberán limitar sus operaciones a una zona geográfica de acuerdo a lo que autorice la autoridad pública correspondiente;

d) Deberán conformar sus estatutos al modelo que en su oportunidad se establezca;

e) Con el 5 % de los beneficios distribuíbles se constituirá un fondo especial para atender los retiros de acciones;

f) Ajustar sus bases técnicas, planes y contratos a las reglamentaciones en vigor, dictadas por las autoridades públicas nacionales.

En esas bases técnicas deberá determinarse la proporción que sobre la carga se establecerá para cada categoría de gastos a la que deberá ceñirse estrictamente en su funcionamiento, de manera de ajustar sus gastos según los fondos que ingresen.

De aceptarse la propuesta precedente corresponderá mo

dificar el Decreto Reglamentario de Sociedades de Ahorro para la Vivienda Familiar de 6 de setiembre de 1941.

El Decreto Reglamentario del 6 de setiembre de 1941 es objeto en la actualidad de estudio de parte de una Comisión nombrada por el Poder Ejecutivo Nacional, siendo posible que la sanción de la nueva reglamentación que ha de regir las actividades de las sociedades de ahorro para la vivienda familiar demande aún tiempo apreciable. Y como la paralización en sus actividades por un tiempo más o menos largo sería altamente perjudicial para la Cooperativa formada, cúmpleme proponer que se ordene la inscripción de la sociedad a que se refieren estas actuaciones en el Registro de Cooperativas, por Decreto del Poder Ejecutivo Nacional y con intervención conjunta del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública y la Secretaría de Industria y Comercio. De esa manera quedaría salvado el aspecto reglamentario analizado. En ese decreto deberá dejarse establecido que la sociedad ajustará sus actividades a las normas reglamentarias fijadas para las sociedades de ahorro para la vivienda familiar, o que se fijen en el futuro, sin perjuicio de las que la alcancen dictadas sobre cooperativas, con las modificaciones o aclaraciones puntualizadas precedentemente en este dictamen. En esas condiciones, sólo podrá iniciar sus actividades de ahorro, luego de aprobados los planes correspondientes, y acordada que sea la pertinente autorización de parte del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública de la Nación.

Antes de resolver este expediente, conviene se disponga lo necesario al efecto de que exprese su opinión la "División

de Cooperativas" dependiente de la Secretaría de Industria y Comercio, a cuyo fin debe pasarse este expediente a la indicada Secretaría.

INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA, - 7 de diciembre de 1944.

Jorge del Río
Interventor

A P E N D I C E "C"

E s t a d í s t i c a

(Compilada y elaborada por la Subcomisión Especial encargada del estudio preliminar sobre las compañías de "crédito recíproco", constituída del seno de la Comisión ordenada por el Decreto N° 18.134/44).

Relación entre capital y cartera al 30 de setiembre de 1944.

Nombre sociedad	Capital			Contratos en vigor.	Proporción entre 3 : 4
	Inicial	Máximo	Reajustado		
	- 1 -	-2-	-3-	-4-	-5-
		(en miles de m$n.)			%
Total de 12 empresas	2354	6.965	3.715	501.474	0,7
A.R.C.A.	15	2.972	637	212.258	0,3
F.I.N.C.A	74	250	250	68.759	0,4
S.U.C.A.	30	200	-	65.169	-
La Com.de Rosario (x)	212	212	-	37.499	-
O.P.A.L. (x)	100	100	-	26.590	-
C.O.M.R.L.I (x)	32	205	-	30.645	-
Mi Hogar (x)	198	198	-	22.208	-
C.O.F.R.E.	200	200	200	7.663	2,6
F.A.C.Y.L.	190	285	285	12.306	2,3
La Movilizadora	160	200	200	9.843	2,0
C.I.F.R.A.	1000	2.000	2.000	7.957	25,1
El Hogar Propio (x)	143	143	143	577	24,8

(x) Datos correspondientes a empresas de las cuales no conocemos su capital inicial, por cuya razón hemos tomado la cifra del primer balance en nuestro poder.

Se advierte que las cifras correspondientes a los reajustes dadas en el cuadro precedente, facilitadas por la Inspección General de Justicia, pueden no ser las finales o definitivas con respecto a algunas sociedades, en razón de existir actuaciones pendientes relativas a dichos reajustes por diferencia de interpretación entre esas sociedades y la Inspección General de Justicia.
(Notas de la Subcomisión especial encargada de realizar el estudio preliminar sobre las compañías, constituída del seno de la Comisión ordenada por los Decretos números 13.896 y 18.134/año 1946).

Importancia de los ahorros recogidos por las empresas.

	Ahorro recogido entre el 31.12.35 y el 30.9.44	% sobre el total
	-millones de m$n.-	
Total general	1.509,1	100,0
Principales bancos del país (23)	1.073,0	71,1
Caja Nacional de A.Postal	157,6	10,4
Banco Hipotecario Nacional	98,2	6,5
Compañías de capitalización (11 sociedades)	109,1	7,3
Crédito recíproco (13 empresas)	71,2	4,7

Síntesis de la obra realizada por las compañías de "crédito recíproco".

	Cantidad	Importe m$n	%
Contratos celebrados	107.710	800 mill.	100,0
Contratos rescindidos	38.470	281 íd.	35,2
Contratos en vigor	64.798	477 íd.	59,5
Préstamos escriturados	4.442	42 íd.	5,3

(Datos al 30 de setiembre de 1944).

Número de préstamos hipotecarios hasta m$n. 50.000 otorgados por 11 empresas de "crédito recíproco" y el Banco Hipotecario Nacional en el período 1936-1944.

	Préstamos hipotecarios otorgados por:			
	11 compañías de crédito recíproco		Banco Hipotecario Nacional	
	Número	% sobre total	Número	% sobre total
Total	4.224	100	32.183	100
Hasta m$n. 10.000	3.045	72	22.219	69
De más de m$n. 10000 hasta m$n. 20.000	890	21	7.277	23
De más de m$n. 20.000 hasta m$n. 30.000	250	6	1.676	5
De más de m$n. 30.000 hasta m$n. 50.000	39	1	1.011	3

Estas cifras no coinciden exactamente con las que se mencionan en el texto del informe (de la Subcomisión), por no haberse obtenido de algunas compañías los datos sobre los préstamos cancelados.
(Nota de la Subcomisión encargada de realizar el estudio preliminar sobre las compañías).

Resumen de los datos sobre producción, ingresos y egresos de las compañías de crédito recíproco desde su iniciación hasta el 30 de setiembre de 1944.

I - DATOS SOBRE PRODUCCION:	(En miles de m$n.)	
1 - Contratos celebrados	799.970	
- Rescindidos	281.371	
- En vigor	518.599	
2 - Contratos rescindidos	280.001	(1)
- Importes no percibidos	270.959	
- Importes percibidos hasta la rescisión	9.042	
a) Retenido como retribución de servicios	4.559	
b) Reconocidos y abonados a los suscript.	1.078	
c) Reconocidos y no abonados aún	3.405	
3 - Contratos en vigor	518.599	
- En período de ahorro o con préstamo otorgado sin escriturar	476.392	
- Cumplidos por las Compañías (escriturados)	42.207	
a) Préstamos destinados a edificar	29.870	
b) Préstamos destinados a cancelar o constituir hipotecas	9.538	
c) Préstamos destinados a otros fines	2.799	
II - TOTAL DE CUOTAS COBRADAS A ADHERENTES (Por ahorro, amortizaciones y retribución de servicios)	71.172	
III - DATOS SOBRE DESTINO DE LOS FONDOS PERCIBIDOS		
1 - Destinados a retribuir personal directivo	2.888	
- A Directores	1.549	
a) Por gastos de administración	1.173	
b) Por utilidades	376	
- A Gerentes	1.339	
a) Por gastos de administración	849	
b) Por gastos de producción	490	
2 - Destinados a gastos	26.433	
- De producción	18.187	
- De administración	8.165	
- Reserva Gastos explotación (2)	2.082	
- A deducir: Gastos cubiertos con recursos propios menos sumas retenidas y no gastadas aún	- 2.001	

////-

-////

3 -	Destinados a los adherentes	41.851
	- Ahorristas (sic) (Adherentes sin préstamo otorgado aún)	30.697
	- Prestatarios (Amortización y ahorro anterior al préstamo)	10.245
	- Fondo Primas de Compensación	909

(1) Se excluyen de este total las cifras de una empresa ($ 1.370.000) por no haber proporcionado los datos parciales de ese importe.

(2) Al 30.9.944 una única empresa tenía constituída esta reserva.

- No se incluyen en este resumen la "Buenos Aires Building Society" por las características de sus operaciones, distintas de las que realizan las demás compañías. Tampoco se considera la Sección Crédito Recíproco de la Caja Popular de Ahorros de Tucumán por haber comenzado a operar hacia fines de 1944; ni "La Regional de Mar del Plata" por ser una empresa netamente local cuyos negocios no son todavía de gran magnitud y no influyen en las cifras totales del cuadro.

---oOo---

Expresamente se han omitido las cifras correspondientes a cada sociedad, por razones obvias (N.del A.).

Distribución de las sumas abonadas por los suscriptores que rescindieron sus contratos.

Grupo "A": 5 empresas con más de m$n. 25. millones de contratos en vigor.

Grupo "B": 7 empresas cuyos contratos en vigor no exceden de m$n. 25 millones.

	Miles de m$n.		
	Grupo "A"	Grupo "B"	Total 12 empresas
1 -Total cuotas pagadas	8.080	959	9.039
2 -Retenido (retribución de servicios)	4.175	381	4.556
% sobre rubro 1	51,7	39,7	50,4
3 -Reconocido	3.905	578	4.483
% sobre rubro 1	48,3	60,3	49,6
4 -Pagado (al 30.9.944)	727	353	1.080
% sobre rubro 1	9,0	36,8	11,9
5 -Adeudado (al 30.9.944)	3.178	225	3.403
% sobre rubro 1	39,3	23,5	37,7

NOTA: Una empresa no envió los datos a la Subcomisión, a pesar de los reiterados pedidos formulados por intermédio de la Inspección General de Justicia.

Destino de las cuotas cobradas por las empresas

(Importes en miles de m$n.).

Grupo "A": 6 empresas cuyos contratos en vigor suman más de m$n. 25 millones.

Grupo "B": 7 empresas cuyos contratos en vigor no excedem de m$n. 25 millones.

	Grupo "A".	Grupo "B".	Total de 13 empresas
1 -Total de cuotas cobradas	64.183	6.989	71.172
2 -Acreditado a ahorristas (sic) y prestatarios	37.832	4.019	41.851
% s/cuotas cobradas	58,9	57,5	58,8
3 -Destinado a cubrir gastos de las empresas	26.351	2.970	29.321
% s/cuotas cobradas	41,1	42,5	41,2
4 -Distribución de lo acreditado a:			
Ahorristas (sic)	28.293	3.313	31.606 (1)
Prestatarios	9.539	706	10.245

(1) Incluído "Fondo de Primas de Compensación" (m$n 909.600)

GASTOS DE PRODUCCION Y ADMINISTRACION AL 30-9-944.

(importes en miles de m$n).

Grupo "A": 6 empresas cuyos contratos en vigor suman más de m$n. 25 millones.

Grupo "B": 7 empresas cuyos contratos en vigor no exceden de m$n. 25 millones.

	Grupo "A".	Grupo "B".	Total 13 empresas
1 -Total cuotas cobradas	64.183	6.989	71.172
2 -Gastos de producción	16.038	2.639	18.677
% sobre rubro 1	25,0	37,7	26,2
3 -Gastos de Administración	9.021	1.542	10.563
% sobre rubro 1	14,0	22,0	14,9

Nota: Véase la distribución por conceptos en las páginas siguientes.

Distribución de los gastos de producción (al 30-9-944).

(Importes en miles de m$n.)

	Grupo "A"	Grupo "B".	Total 13 empresas
1 -Total cuotas cobradas	64.183	6.989	71.172
2 -Total gastos producción	16.038	2.639	18.677
% sobre rubro 1	25,0	37,7	26,2
3 -Comisión a corredores	7.770	1.436	9.206
% sobre rubro 1	12,1	20,5	12,9
4 -Comisión a gerentes	449	41	490
% sobre rubro 1	0,7	0,6	0,6
5 -Sueldos, viáticos, etc.	7.819	1.162	8.981
% sobre rubro 1	12,2	16,6	12,7

Distribución de los gastos de administración (al 30-9-944).

(Importes en miles de m$n.).

	Grupo "A"	Grupo "B"	Total 13 empresas
1 -Total cuotas cobradas	64.183	6.989	71.172
2 -Total gastos administración	9.021	1.542	10.563
% sobre rubro 1	14,0	22,0	14,9
3 -Sueldos y viáticos del personal	3.334	570	3.904
% sobre rubro 1	5,1	8,1	5,5
4 -Remun. a Gerentes y Directores (1)	2.197	201	2.398
% sobre rubro 1	3,4	2,9	3,4
5 -Gastos Generales	3.490	771	4.261
% sobre rubro 1	5,5	11,0	6,0

(1) Incluído remuneraciones abonadas por distribución de utilidades.

Monto y destino de las utilidades declaradas por las empresas de "crédito recíproco" desde su iniciación hasta 1944.

(Importes en miles de m$n.).

TOTAL DECLARADO	miles	$ 2.880
DESTINO:		
1 - Dividendos	miles	$ 1.544
En efectivo	"	$ 894
En acciones	"	" 650
2 - Retribución directorio	"	" 431
3 - Reservas	"	$ 621
4 - Provisiones	"	$ 284
5 - Otras cuentas	"	$ 471
6 - Quebrantos	"	$ - 471

NOTAS: Se compensaron utilidades y quebrantos.

No se computan pérdidas por reajustes hechos en 1944, en dos empresas.

A P E N D I C E "D"

M o d e l o s d e c o n t r a t o s

DE 6 DE SETIEMBRE DE 1941

ARCA

ASOCIACIÓN RECÍPROCA DE CRÉDITO ARGENTINO S.A.

AUTORIZADA POR EL SUPERIOR GOBIERNO DE LA NACION

SERIE Nº [redacted] SORTEO Nº [redacted]

CERTIFICADO DE EDIFICACION DE LA CASA PROPIA

Nº [redacted]

Arca Asociación Recíproca de Crédito Argentino S.A. otorgará de acuerdo al Reglamento, establecido al dorso, al Señor .....

.....

un préstamo hipotecario sobre Edificación de $ ..... *pesos moneda nacional (en letras)* ..... *pesos moneda nacional de curso legal). El titular de este certificado se obliga a pagar el 1-10 de cada mes, con puntualidad y regularidad, según plan* ..... *dispuesto por el artículo 4º del Reglamento impreso al dorso, una cuota mensual mínima de $* ..... *(en letras)* ..... *pesos moneda nacional de curso legal).*

Al satisfacer dichos pagos, el titular de este certificado, de acuerdo a los artículos 6º, 7º y 8º del referido Reglamento, adquiere el derecho de tomar parte en las adjudicaciones periódicas para préstamos hipotecarios por orden de Puntos de adjudicación del Fondo Ordinario y en los Sorteos del Fondo de Sorteo.

Una vez otorgado el préstamo hipotecario la cuota mensual de amortización será de $ ..... *por el préstamo solicitado. La solicitud presentada por el Señor* ..... *de fecha* .....

y aceptada por la Sociedad en fecha ..... *forma parte integrante de este certificado.*

Condiciones particulares .....

.....

.....

Emitido y firmado en Buenos Aires, a ..... *días del mes de* ..... *del año* .....

GERENTE GENERAL SECRETARIO PRESIDENTE

GUILLERMO KRAFT LTDA.

ARCA

ASOCIACIÓN RECÍPROCA DE CRÉDITO ARGENTINO S.A.

OFICINA PRINCIPAL
AVDA. PTE. ROQUE SAENZ PEÑA 950
Buenos Aires

CERTIFICADO DE EDIFICACION DE LA CASA PROPIA

N.° [redacted]

Serie N.° ..... *Sorteo N.°* .....

Sr. .....

.....

Préstamo solicitado $ .....

Cuota mensual $ .....

Las cuotas ordinarias mensuales deberán efectuarse del 1 - 10 de cada mes.

MODELO DE CONTRATO SIN INTERESES, AJUSTADO AL REGLAMENTO DEL 6/9/941.

Nro. de emisión: Nro. de sorteo:

F.A.C.Y.L.

Sociedad Anónima

FINANCIERA ARGENTINA PARA CONSTRUCCIONES Y LIBERACIONES

AUTORIZADA POR DECRETO DEL P.E.N. DE 9 DE OCTUBRE DE 1941

533

CONTRATO DE FINANCIACION

Título de Ahorro para la Vivienda Familiar

Suma Solicitada
$.....

Emitido de acuerdo a las disposiciones del Decreto del P. E. Nacional del 6 de Septiembre de 1941, Nº 100 038

Tiempo medio de espera para su otorgamiento: 101 meses.

PLAN "A" SIN INTERESES

Cuota mensual ordinaria de ahorro ..... $ .....

Contribución para gastos de administración .... $ .....

Cuota mensual ordinaria total ..... $ .....

1.º) F.A.C.Y.L., Sociedad Anónima y Financiera Argentina para Construcciones y Liberaciones, acordará al señor .....
..... denominado suscriptor en este contrato, en el momento que corresponda de acuerdo a las condiciones fijadas al dorso, la suma de $ ..... Dicha suma será reembolsada a la Sociedad en lo que exceda de los ahorros que correspondan entonces al suscriptor sobre este contrato.

2.º) El suscriptor se obliga a pagar del primero al cinco de cada mes, a partir de la fecha del presente contrato, y hasta el otorgamiento de la suma solicitada, con puntualidad y regularidad en la forma dispuesta en los artículos 3.º y 5.º de la Reglamentación impresa al dorso, una cuota de ahorro de $ ..... y una cuota para gastos de administración de $ ....., en total una cuota mensual de $ .....

NO NEGOCIABLE

Asimismo se obliga a pagar un importe equivalente al 3 % (tres por ciento) de la suma solicitada, o sea $ ..... en concepto de inscripción, en las condiciones fijadas en el artículo 4.º de la Reglamentación del dorso.

3.º) Los fondos reunidos por la Sociedad mediante el aporte de los propios suscriptores o adherentes del plan, serán los empleados para el otorgamiento de las sumas solicitadas por los mismos. A este respecto se deja establecido que de acuerdo a las modalidades del plan, no se puede prometer dicho otorgamiento a fecha o plazo determinado, pero que el tiempo medio de espera, calculado sobre la base de regularidad, en sus pagos por los suscriptores, y con preferencia de aportes extraordinarios que se efectúen de acuerdo a las disposiciones del artículo 6.º de la Reglamentación del dorso es de 101 meses.

4.º) Una vez otorgada la suma solicitada, la diferencia entre la suma acordada y los ahorros que correspondan entonces sobre este contrato al suscriptor, deberá ser reembolsada mediante cuotas mensuales de $ ..... Deberá además satisfacerse lo que corresponda de acuerdo al artículo 3.º de la reglamentación del dorso para gastos de administración.

5.º) Los préstamos que se otorgan son libres de intereses, tampoco se abonan ni acreditan intereses sobre los aportes de ahorro efectuados por los suscriptores.

6.º) Los suscriptores que por circunstancias accidentales reciban la suma solicitada tempranamente, deberán satisfacer una cuota de compensación, para total beneficio de los suscriptores que reciban sus préstamos tardíamente, todo ello de acuerdo a las disposiciones del artículo 14.º de la Reglamentación del dorso.

7.º) Si el suscriptor llegare a abonar en concepto de cuotas mensuales ordinarias y extraordinarias de ahorro, una suma que descontando lo que proceda por inscripción de acuerdo al artículo 4.º y sumando lo que según cálculos le corresponda en concepto de cuota de compensación (art. 14.º de la Reglamentación del dorso), iguale el importe total solicitado, tendrá derecho a dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del importe indicado.

En los casos de transferencia de cartera, de disolución anticipada de la sociedad, suspensión o cambio de planes, u otras similares, se aplicarán las disposiciones del Decreto del Poder Ejecutivo del 6 de Septiembre de 1941 número 100.038 y las legales o reglamentarias que puedan completarlas o sustituirlas en el futuro.

El presente título entra en vigor el 1.º de ..... de .....

Buenos Aires, ... de .....

Gerente Secretario

Presidente

CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO

Artículo 1.º — Finalidad del contrato. — Este contrato tiende substancialmente a proporcionar a los suscriptores, con fondos reunidos exclusivamente mediante el aporte de los mismos, los medios para resolver el problema de la vivienda familiar, en las condiciones fijadas en esta Reglamentación.

a) Para gestionar un título se debe presentar a la Sociedad una solicitud firmada, con indicación de la suma que se desea obtener, el importe de la cuota mensual ordinaria previa a la adjudicación, y el de lo cuota mensual de amortización posterior. En caso de aceptación de la solicitud, la Sociedad entregará al solicitante el correspondiente instrumento del contrato, del que forma parte la solicitud del requirente.

b) La Sociedad acordará sobre un inmueble determinado desde $ 2.000.— hasta $ 40.000.— moneda nacional, de acuerdo al importe solicitado y con arreglo a las condiciones especificadas en esta Reglamentación. No se admiten fracciones menores de $ 500.—. El solicitante puede suscribir varios títulos, pero la suma acordada sobre un determinado inmueble no podrá exceder del monto preestablecido.

c) El suscriptor puede destinar la suma que reciba, a la adquisición, construcción, reparación o ampliación de la casa propia, comprendido el valor del terreno o sin él. Puede hacer análoga aplicación en inmuebles para pequeña industria con casa habitación anexa, o propiedades rurales. Puede aplicar dicha suma para cancelar hipotecas que graven propiedades de condiciones precedentemente referidas. En los casos en que la casa propia esté combinada con locales de negocios o talleres, éstos no podrán representar más de una tercera parte del valor total del inmueble.

d) Las aplicaciones previstas en el inciso anterior, sólo podrán ser efectuadas en las localidades de la República, donde opere la Sociedad, indicadas en la solicitud referida en el inciso a).

Art. 2.º — Planes. — El suscriptor, al formular la solicitud, deberá optar por uno de los siguientes planes:

Plan « A »: Cuota mensual ordinaria previa al otorgamiento de la suma solicitada, el 5 por mil de dicha suma. Cuota mensual de amortización del préstamo, 8,50 por mil de la suma solicitada, conjuntamente con la contribución para gastos de administración que corresponda de acuerdo al artículo 3.º de esta Reglamentación.

Plan « B »: Cuota mensual ordinaria previa al otorgamiento de la suma solicitada, el 3 por mil de dicha suma. Cuota mensual de amortización del préstamo, 6,50 por mil de la suma solicitada, conjuntamente con la contribución para gastos de administración que corresponda de acuerdo al artículo 3.º de esta Reglamentación.

CONTRIBUCIONES DE LOS SUSCRIPTORES PARA GASTOS

Art. 3.º — Gastos de Administración. — El suscriptor pagará a la Sociedad el 20 por ciento sobre el monto total de la suma solicitada en ambos planes en concepto de contribucion para gastos de administración. Ese porcentaje comprende el término total de la operación, y el mismo será satisfecho de la siguiente manera: 0,06 por ciento en el plan « A » y 0,055 por ciento en el plan « B » del monto de la suma solicitada, mensual y conjuntamente con las cuotas ordinarias o extraordinarias de ahorro, hasta el otorgamiento de la suma solicitada: 3 % (tres por ciento) en el momento de utilización del préstamo; el resto, hasta completar el porcentaje total reconocido a favor de la Sociedad, se agregará al monto del préstamo, para ser garantizado igualmente con hipoteca, y ser abonado en cuotas uniformes durante el tiempo de amortización del préstamo, conjuntamente con las cuotas de amortización.

La contribución para gastos establecida en este artícuo, cubre inclusive las consultas a la oficina técnica de la Sociedad relativas a construcciones, como así también los gastos de contralor de presupuestos.

Art. 4.º — Gastos de inscripción. — Además de la contribución establecida en el artículo precedente, el suscriptor pagará a la Sociedad en concepto de inscripción una suma equivalente al 3 por ciento del monto de la suma solicitada. Dicho importe podrá ser abonado independientemente de las cuotas mensuales ordinarias en 6 mensualidades iguales. En su defecto el mismo será cubierto mediante aplicación de las primeras cuotas de ahorro que satisfaga el suscriptor, en la medida necesaria.

CUOTAS MENSUALES ORDINARIAS Y PAGOS EXTRAORDINARIOS ANTERIORES A LA ADJUDICACION DE LA SUMA SOLICITADA

Art. 5.º — Cuotas ordinarias. — Las cuotas mensuales ordinarias deberán abonarse del primero al cinco de cada mes en las oficinas de la Sociedad, o en su defecto a persona debidamente autorizada, siempre contra entrega de recibos oficiales con la firma impresa del Gerente de la Sociedad, refrendada por el Cajero o Cobrador. La Sociedad podrá cobrar cuotas en el domicilio del suscriptor, sin que ello importe el compromiso de efectuar el cobro de las cuotas posteriores fuera de sus oficinas.

Aparte del término de cinco días indicado en el párrafo precedente, la Sociedad acuerda un plazo de diez días para el pago de las cuotas mensuales, de modo que los suscriptores que efectúen el pago en dicho plazo, no serán conceptuados morosos. Los puntos de adjudicación se fijarán de acuerdo con lo establecido en el inciso b) del artículo 10.º.

La obligación de pagar las cuotas mensuales ordinarias continuará hasta el momento en que el suscriptor debe comenzar la amortización del préstamo que se le acuerde.

Art. 6.º — Cuotas extraordinarias. — La Sociedad admitirá, aparte de las cuotas mensuales ordinarias, pagos extraordinarios, para abreviar así el plazo necesario para recibir la suma solicitada. La Sociedad determinará oportunamente las normas y limitaciones a que se ajustarán dichos pagos extraordinarios. Los pagos extraordinarios deberán representar el importe de una o más cuotas mensuales ordinarias, con la correspondiente contribucion para gastos de administración. No serán nunca considerados como anticipos de cuotas mensuales ordinarias, y no liberan en consecuencia al suscriptor del pago de las mismas en las épocas fijadas.

Los pagos extraordinarios serán efectuados en las condiciones indicadas en el artículo precedente.

Art. 7.º — Suspensión, rehabilitación y rescisión del contrato. — **a)** Si un suscriptor deja de satisfacer las cuotas mensuales ordinarias en los plazos fijados, incurre en mora, y pierde el derecho de participar en las adjudicaciones que se efectúen mientras se encuentre en esa condición. Si dejara de pagar sus cuotas durante seis meses consecutivos, este contrato caducará con derecho para el suscriptor al valor de rescisión que pueda corresponder de acuerdo al inciso b) de este artículo, a percibir en la forma indicada en el mismo.

Si la mora no llegara a ser de seis meses consecutivos, el contrato podrá ser restablecido en sus efectos, abonando la cuota del mes en curso; en ese caso se conceptuarán anuladas las otras cuotas vencidas. El restablecimiento o rehabilitación podrá hacerse también, mediando acuerdo de la Sociedad, mediante el pago de todas las cuotas impagas correspondientes a los meses vencidos.

b) Todo suscriptor tendrá derecho a rescindir el contrato en cualquier momento, sin obligación de pagos ulteriores. Deberá hacer al respecto una declaración escrita a la Sociedad.

El valor de rescisión importará el total satisfecho por el suscriptor en concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de ahorro, deducción hecha del importe de inscripción establecido en el artículo 4.º de esta Reglamentación, cuando deba ser cubierto con dichas cuotas. Si la Sociedad tuviera pedidos de rescate pendientes de pago, deberá destinar a la satisfacción de dichos pedidos por lo menos el 10 % (diez por ciento) de las sumas que corresponda aplicar a adjudicaciones, o el porcentaje que resulte necesario si el indicado excediere el monto de los pedidos pendientes. Los pedidos de rescate pendientes serán satisfechos en el orden en que se hayan formulado.

Los pedidos de rescate que no puedan ser atendidos con el recurso indicado y por la razón dada, serán satisfechos, en todo caso, a más tardar en la época en que hubiera correspondido la adjudicación de la suma solicitada si el suscriptor hubiese proseguido efectuando regularmente sus pagos.

c) Si el suscriptor llegare a abonar en concepto de cuotas mensuales ordinarias y extraordinarias de ahorro, una suma que, descontando lo que proceda por inscripción de acuerdo al artículo 4.º, y sumando lo que según cálculos le corresponda en concepto de cuota de compensación (artículo 14.º de esta Reglamentación), iguale el importe total solicitado, tendrá derecho a dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del importe indicado.

Art. 8.º — Fallecimiento del suscriptor. — En caso de fallecimiento del suscriptor, los herederos podrán proseguir con el contrato, o rescindirlo en las condiciones fijadas en el inciso b) del artículo anterior.

ADJUDICACION DE LA SUMA SOLICITADA.

Art. 9.º — Constitución del fondo de adjudicaciones. — **a)** El fondo de adjudicaciones se formará con las cuotas mensuales ordinarias y extraordinarias de ahorro, y cuotas de amortización de los prestamos, deducción hecha de lo que pueda corresponder por concepto de inscripción de acuerdo al artículo 4.º de esta Reglamentación. Los quebrantos que provengan de ejecuciones hipotecarias, no afectarán a dicho fondo; serán a cargo de la Sociedad.

b) El citado fondo se adjudicará en la siguiente forma: el 80 % por « Puntos de adjudicación », constituyéndose un fondo común para los planes mencionados en el artículo 2.º o fondos independientes, según resuelva la Sociedad con aprobación de la Inspección General de Justicia. *El 20 % por «sorteos», distribuyéndose entre los suscriptores de los planes mencionados en el artículo 2.º en forma proporcional a las sumas aportadas por cada plan para la constitución del fondo de adjudicación.*

c) La Sociedad efectuará las adjudicaciones el último día hábil de cada trimestre, reservándose el derecho de hacer esas adjudicaciones con mayor frecuencia si así lo requiriera el desarrollo de las operaciones.

d) El suscriptor que no haya abonado la cuota ordinaria del mes de realización de la adjudicación en el último término fijado en el artículo 5.º, no tomará parte en ella. Volverá a intervenir en las adjudicaciones, luego que regularice su situación en la forma prevista en el artículo 7.º de esta Reglamentación.

Art. 10.º — I. Puntos de adjudicación. — El orden para la adjudicación de las sumas solicitadas se establecerá por los « Puntos de Adjudicación » que hayan reunido los suscriptores quince días antes de la fecha de adjudicación. Esos « Puntos de adjudicación » se formarán de la siguiente manera:

a) La Sociedad fijará una fecha « Base », igual para todos los suscriptores.

b) A los suscriptores se les computarán por cada cuota mensual ordinaria de ahorro que abonen, tantos « Puntos de Adjudicación » como días haya entre la fecha de pago y la fecha « Base ».

c) En el caso de que se efectúen pagos extraordinarios, se dividirá el importe de dichos pagos por el monto de la cuota mensual ordinaria. El suscriptor obtendrá como puntos de adjudicación, el cociente de dicha división, multiplicado por el número de días que haya entre la fecha del pago extraordinario y la fecha « Base », sin perjuicio de las limitaciones que puedan corresponder de acuerdo al artículo 6.º.

d) Cuando sea necesario o conveniente la Sociedad cambiará la fecha « Base ». En ese caso los poseedores de los títulos entonces en circulación recibirán por cada cuota abonada tantos nuevos « Puntos de Adjudicación » como corresponda a los días que haya entre la nueva fecha « Base » y la fecha « Base » inmediata anterior.

e) Las adjudicaciones se efectuarán a favor de los suscriptores (en las condiciones indicadas en el inciso d) del artículo 9.º) que tengan la mayor cantidad de « Puntos de Adjudicación », siguiéndose el orden determinado por los puntos acumulados por cada uno, hasta el agotamiento de los fondos disponibles. Si varios suscriptores tienen igual cantidad de puntos acumulados, tendrá prioridad el que posea título con número más bajo.

f) En el caso de formación de un fondo de adjudicaciones por puntos común para los diversos planes, la determinación del orden para las adjudicaciones de los suscriptores de un determinado plan con respecto a los suscriptores de los otros planes, se efectuará en base a normas que fije la Sociedad, con aprobación de la Inspección General de Justicia.

II. Sorteos. — *Tomarán parte los suscriptores que tengan abonadas como mínimo doce cuotas mensuales ordinarias. Cada «Contrato de Financiación» llevará un número especial a los efectos del sorteo que se realizará en la siguiente forma:*

Se utilizarán tantos bolilleros como cifras tenga el número de contratos emitidos hasta el momento del sorteo, es decir, uno para las unidades, otro para las decenas, etc., colocándose en cada uno de ellos 10 bolillas numeradas del 0 al 9 y para la determinación de la cifra de orden mayor, solo se colocarán en el bolillero respectivo las bolillas que fueran necesarias de acuerdo a la cifra que alcance la numeración a que se haya llegado en la emisión. El número que resulte formado de la extracción de una bolilla de cada bolillero en el orden indicado, será el que resulte favorecido. En cada caso se repondrá la bolilla extraída. Si de esta manera fuere designado un contrato que no esté en condiciones de recibir el préstamo, se repetirá el sorteo

TRANSFERENCIAS Y DESDOBLAMIENTOS

OBSERVACIONES

Art. 11.º — Disponibilidad de la suma acordada. — Las adjudicaciones serán comunicadas por carta certificada a los suscriptores favorecidos. Dichos suscriptores deberán hacer saber a la Sociedad su resolución al respecto, y en caso de aceptación de la adjudicación el destino que darán a la suma acordada, todo ello dentro del plazo de 30 días. Vencido dicho plazo sin hacerse la manifestación indicada, la adjudicación quedará sin efecto. En caso de aceptación de la adjudicación, la suma adjudicada quedará a disposición del adjudicatario durante el término de 90 días a contar de la fecha de la adjudicación, plazo que podrá ser prorrogado por 60 días más por la Sociedad en casos justificados; la adjudicación quedará sin efecto si en ese término no se hiciera uso de la misma.

En cualquiera de los casos de anulación de adjudicaciones precedentemente indicados, el suscriptor deberá continuar abonando las cuotas mensuales ordinarias, y en cualquier momento podrá determinar en cual de las adjudicaciones posteriores debería hacérsele efectiva la suma solicitada, con previa notificación a la Sociedad con 30 días de anticipación y comprobación por parte de ésta de encontrarse en situación de recibir la suma solicitada.

El suscriptor favorecido por la adjudicación, podrá optar por la transferencia de acuerdo al artículo 17.º o por la rescisión del contrato con derecho a devolución de sus ahorros constituídos y a lo que pueda corresponderle de acuerdo a las disposiciones del artículo 14.º de esta Reglamentación.

Art. 12.º — Entrega de la suma solicitada. — **a)** La Sociedad se reserva el derecho de controlar las operaciones referentes a la inversión de la suma acordada: Fiscalización de la construcción, tanto en la calidad de los materiales, como en su precio, solvencia y competencia de la empresa que debe ejecutarla; fiscalización o comprobación del precio de adquisición del inmueble; y en el caso de constituirse hipotecas con otros fines de los establecidos, la vigilancia de todos los recaudos necesarios. La Sociedad se reserva el derecho de no acordar la suma solicitada, si el título de propiedad no fuera perfecto, si la obra ha sido empezada antes de la escrituración del préstamo sin autorización de la Compañía, si las construcciones no fueran de tipo corriente o fueran de difícil valoración, o si las condiciones materiales y morales del adjudicatario fueran notablemente inferiores a las que resulten de las declaraciones de su solicitud. Igualmente se reserva el derecho de no acordar o reducir el monto del préstamo sobre construcciones que tengan más de 15 años de antigüedad, estén asentadas en barró o tengan paredes exteriores de 0,15 m. Asimismo, si la suma acordada se usara para comprar el terreno y edificar, no se podrá emplear en la compra del terreno un importe superior al 35 % (treinta y cinco por ciento) del total de la suma acordada salvo consentimiento expreso de la Sociedad, que sólo podrá ser otorgado en base a normas que se fijen con carácter general.

b) La entrega del importe de la suma acordada se hará después de firmada la documentación y escritura correspondientes, de acuerdo al estado de la obra y mediante pagos parciales si se tratara de construcciones nuevas o refecciones. Tratándose de adquisición de inmuebles o cancelación de hipotecas, la entrega se hará de acuerdo al contrato de compraventa o hipotecario correspondiente. Salvo excepciones que determine la Sociedad el pago se hará directamente al constructor, vendedor, acreedor hipotecario o quirografario, según el caso. Esta disposición no crea derechos a los acreedores del suscriptor contra la Sociedad, por actuar ésta tan sólo como agente pagador del suscriptor.

c) Si el adjudicatario deseare construir o adquirir un inmueble por un precio superior al monto de la suma adjudicada, deberá previamente depositar el excedente a la orden de la Sociedad o garantizarlo a satisfacción de ésta. En caso de que la suma acordada fuera destinada a la adquisición de un terreno solamente, el adjudicatario deberá garantizar la construcción del edificio dentro de un tiempo prudencial, que fije la Sociedad.

d) Serán a cargo del suscriptor, todos los gastos a que diere lugar la entrega del préstamo, tales como los de escrituración, inscripciones y reinscripciones. También serán a cargo del suscriptor los gastos de tasación e inspecciónm de obra, los que se establecerán de acuerdo a tarifas o normas consideradas por la Inspección General de Justicia, no pudiendo en ningún caso exceder del 1 % de la suma solicitada.

Art. 13.º — Garantía del préstamo. — El préstamo será otorgado con garantía hipotecaria en primer grado a favor de la Sociedad. Los impuestos sobre la propiedad deberán estar al día, y el pavimento, si lo hubiere, totalmente abonado.

El deudor deberá tener los impuestos sobre la propiedad al día durante todo el período de amortización. La Sociedad podrá en cualquier momento requerirle la exhibición de los comprobantes correspondientes.

El escribano será designado por la Sociedad.

El inmueble que garantice el préstamo al suscriptor deberá representar un valor no inferior a la suma que le haya sido acordada. El préstamo efectivo, o diferencia entre la suma acordada y ahorros del suscriptor, no podrá representar más del 75 % (setenta y cinco por ciento) del valor de la propiedad que lo garantiza. Podrá representar hasta el 80 % (ochenta por ciento), cuando la propiedad sea nueva y haya sido construída bajo el contralor de la Sociedad, se la destine en parte principal a vivienda personal del deudor, y la suma acordada no exceda de $ 35.000.—. En ningún caso la suma aplicada, podrá exceder de $ 40.000.—.

Art. 14.º — Cuota de compensación. — Los suscriptores que por circunstancias accidentales reciban el préstamo tempranamente, antes del transcurso del tiempo de espera que corresponda de acuerdo a los pagos ordinarios y extraordinarios efectuados y a los tiempos transcurridos, deberán abonar una cuota de compensación que se calculará de modo que represente la ventaja real así obtenida, estimada a la tasa *que la Sociedad adopte dentro de los límites fijados al respecto por las Reglamentaciones en vigor, o las que fijen en el porvenir las autoridades públicas correspondientes.* Los fondos así obtenidos se destinarán a total beneficio de los suscriptores que reciban sus préstamos tardíamente, por causas que no le sean imputables. En todos las cuestiones referentes a las disposiciones de este artículo, se aplicarán las normas que fije o apruebe la Inspección General de Justicia de la Nación.

AMORTIZACION DEL PRESTAMO.

Art. 15.º — Préstamo efectivo y su amortización. — **a)** Se considera como préstamo efectivo, la diferencia entre la suma acordada al suscriptor, y las ahorros del mismo.

b) La amortización del préstamo efectivo se efectuará en cuotas mensuales, debiéndose dar comienzo al pago de las mismas el primer día hábil del mes siguiente al de la entrega del préstamo. Si se tratara de construcciones, ampliaciones o refecciones de casas, se empezará el pago de las cuotas de amortización después que la Sociedad haya abonado la última cuota parcial, pero a más tardar, seis meses después de la fecha de escrituración.

c) El pago de las cuotas de amortización deberá efectuarse en los plazos y condiciones fijados en el artículo 5.º de esta Reglamentación para el pago de las cuotas ordinarias.

d) En cualquier tiempo el prestatario podrá hacer amortizaciones extraordinarias, siempre que el importe represente al de una o varias mensualidades.

Art. 16.º — Seguros. Accidentes de trabajo. — Los adjudicatarios quedan impuestos que es obligatorio a los ejecutores de la obra cubrir con un seguro los riesgos de accidentes del trabajo en las obras financiadas con las sumas acordadas por la Sociedad.

Incendios. — El adjudicatario está obligado a asegurar contra incendios la construcción o edificio, por el valor total y por el tiempo de la amortización del préstamo. La póliza será endosada a favor de la Sociedad y quedará en poder de ésta. En caso de siniestro la Sociedad devolverá al suscriptor el excedente que pudiera resultar entre la indemnización recibida y la deuda pendiente.

Los seguros indicados deberán ser contratados con entidad aseguradora elegida por el suscriptor de una nómina confeccionada por la Sociedad que incluya no menos de seis (6) empresas que operen en el país y no cobren primas superiores a las corrientes en plaza. Los gastos y primas de los seguros serán a cargo exclusivo de los asegurados.

DISPOSICIONES DIVERSAS.

Art. 17.º — Tranferencias. — Los derechos y obligaciones del presente contrato pueden transferirse a terceros, previo acuerdo de la Sociedad. La Sociedad prestará su consentimiento, siempre que las condiciones del cesionario sean satisfactorias.

La Sociedad no se hace responsable en ningún sentido de las transferencias efectuadas sin su consentimiento.

En el caso de que la transferencia se haya realizado actuando la Sociedad como intermediaria, deberá abonarse una cuota en retribución de esa labor, del 5 ‰ (cinco por mil) del monto total de la suma solicitada.

En caso de aceptación de la transferencia sin intervención de la Sociedad, como intermediaria, además de los derechos fiscales que puedan existir, deberá abonarse en compensación de gastos, el 2 ‰ (dos por mil) del monto de la suma solicitada, con un máximo de $ 30 m/n. (pesos treinta moneda nacional).

Art. 18.º — Variación del monto de la suma solicitada y/o cambio de plan. — Con anterioridad a la adjudicación la Sociedad permitirá el aumento o la reducción del monto de la suma solicitada, o el cambio de plan adoptado, con sujeción a las condiciones fijadas en este artículo.

a) El aumento podrá obtenerse mediante la suscripción de un nuevo título, que se conceptuará totalmente independiente del primitivo. También podrá obtenerse mediante ampliación de la suma fijada en el título ya emitido. En este último caso se deberá abonar la diferencia correspondiente a la nueva suma solicitada con respecto a las cuotas ordinarias ya satisfechas, y se procederá al ajuste de los puntos acumulados de acuerdo a la nueva situación.

b) En los casos de reducción del monto de la suma solicitada, a los puntos de adjudicación acumulados hasta el momento de la reducción, se agregarán los que correspondan computando como pago extraordinario el haber o ahorro correspondiente a la suma reducida, en cuanto no exceda del límite que para dichos pagos haya establecido la Sociedad. Las cuotas ya abonadas por concepto de gastos de administración y de inscripción, de acuerdo a las disposiciones de los artículos 3.º y 4.º de esta Reglamentación, no serán reducidas.

c) En los casos de cambio del plan adoptado por otro de los enunciados en el artículo 2.º, se procederá en base a normas equitativas que fije la Sociedad con aprobación de la Inspección General de Justicia.

d) En cualquier caso de cambio de acuerdo a las precedentes disposiciones de este artículo, el suscriptor no perderá suma alguna de lo abonado en concepto de cuotas mensuales ordinarias y extraordinarias de ahorro. En el caso del inciso precedente, el suscriptor deberá abonar la suma de $ 5.— m/n. (cinco pesos moneda nacional) como compensación por gastos.

Art. 19.º — Impuestos. — Los sellos y cualquier clase de impuestos actuales o que se crearen, que deben abonarse por este título o cualquiera de las operaciones a que el mismo dé lugar, serán a cargo del suscriptor y serán pagados a voluntad de la Sociedad, ya sea conjuntamente con las cuotas o por retención sobre las liquidaciones que se efectúen.

Art. 20.º — Jurisdicción. — Toda cuestión judicial de cualquier naturaleza que sea, que pueda surgir entre el suscriptor y la Sociedad, deberá substanciarse ante los Tribunales Ordinarios de la Capital Federal.

Art. 21.º — Prescripción — Se fija en diez años el término de prescripción de las acciones emergentes de este contrato.

Art. 22.º — Letrero de obra. — La obra que se construya por medio de sumas acordadas por la Sociedad, deberá llevar, en lugar visible y transitoriamente un cartel explicativo. Deberá llevar una placa en forma definitiva. Estas disposiciones rigen igualmente con respecto a los inmuebles adquiridos o refeccionados con los fondos indicados.

Art. 23.º — Situaciones no previstas y modificaciones de la reglamentación. — La Sociedad, con aprobación o autorización del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública de la Nación o de la Inspección General de Justicia, según corresponda, resolverá equitativamente las situaciones no previstas en esta Reglamentación; podrá en la misma forma adoptar otras medidas que resulten necesarias a los intereses del conjunto de suscriptores, o que sean requeridas por las autoridades públicas de contralor, de acuerdo a leyes, decretos o resoluciones dictadas o que se dictaren. Siempre en la forma indicada podrá modificar la Sociedad esta Reglamentación para los contratos a emitirse desde entonces; en este último supuesto podrá resolver la misma que no obstante esa modificación los contratos antiguos y los nuevos, formen un solo conjunto de fondos comunes; podrá en cambio adoptar la Sociedad una solución diferente, de modo de consultar en la mejor manera posible el interés del conjunto de suscriptores.

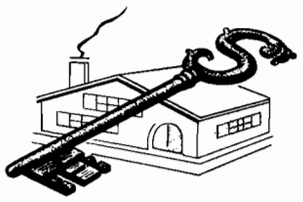
IMPUESTO FISCAL
PAGADO

MODELO DE CONTRATO CON INTERESES RECIPROCOS

ajustado a la Reglamentación 35

SOCIEDAD UNION DE CREDITOS PARA CONSTRUCCIONES EN LA ARGENTINA S.A.

AUTORIZADA POR EL SUPERIOR GOBIERNO DE LA NACION, DECRETO DEL PODER EJECUTIVO NACIONAL Nº 100.175 DEL 20 DE FEBRERO DE 1937



SUCA S.A.

TITULO DE AHORRO INMOBILIARIO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA FAMILIAR

TITULO DE AHORRO PARA LA VIVIENDA FAMILIAR, EMITIDO DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DEL DECRETO DEL PODER EJECUTIVO NACIONAL DEL 6 DE SEPTIEMBRE DE 1941, N.º 100.038.

Serie	Nº	Cuota mensual ordinaria de ahorro	$
Plan C		Contribución para gastos de administración	$
Suma solicitada $		Cuota Mensual Ordinaria Total	$

Tiempo medio de espera para su otorgamiento: 95 meses.

Interés sobre los ahorros 4.80 %. Interés sobre el préstamo 4.80 %. Capitalizados trimestralmente.

SUCA S.A. Sociedad Unión de Créditos para Construcciones en la Argentina S. A. (llamada en lo sucesivo "la Sociedad") acordará al poseedor de este título (llamado en adelante "el poseedor"), en el momento que corresponda, de acuerdo a las condiciones fijadas al dorso, la suma de $..... moneda nacional. Dicha suma deberá ser reembolsada a la Sociedad, en lo que exceda de los "haberes" que correspondan entonces al poseedor sobre este contrato.

El poseedor se obliga a pagar el primer día hábil de cada mes, a partir de la fecha del presente contrato y hasta el otorgamiento de la suma solicitada, con puntualidad y regularidad, en la forma dispuesta en el Art. 5º de la Reglamentación al dorso, una cuota ordinaria mensual de $..... Las primeras seis cuotas se aplicarán íntegramente a cubrir el importe equivalente al 3 % de la suma solicitada que el poseedor reconoce a la Sociedad en concepto de Inscripción de acuerdo a lo establecido en el Art. 4º del Reglamento. Las cuotas posteriores se distribuirán en la siguiente forma: $..... en concepto de ahorro; $ ..... para gastos de administración previstos en el Art. 3º.

Las cuotas ordinarias de ahorro que le sean imputables, es decir que no se apliquen a los fines indicados en el Art. 4º de la Reglamentación, con más los intereses capitalizados trimestralmente al 4.80 % anual constituirán los "haberes" del poseedor.

Los fondos reunidos por la Sociedad mediante el aporte de los poseedores o adherentes del plan, serán los empleados para el otorgamiento de las sumas solicitadas por los mismos. A este respecto, se deja establecido que de acuerdo a las modalidades del plan, no se puede prometer dicho otorgamiento a fecha o plazo determinado, pero que el tiempo medio de espera, calculado sobre la base de regularidad en sus pagos por los poseedores, y con prescindencia de aportes extraordinarios que se efectúen de acuerdo a las disposiciones del Artículo 6º de la reglamentación del dorso, es de 95 meses.

Una vez otorgada la suma solicitada, la diferencia entre la suma acordada y los "haberes" que correspondan entonces sobre este contrato al poseedor, deberá ser reembolsada mediante cuotas mensuales ordinarias de amortización de $..... que incluyen los intereses a pagar, a una tasa anual del 4.80 % capitalizados trimestralmente, y cuotas para gastos de administración de $..... en total cuotas mensuales de $.....

Deberá además, satisfacerse un importe equivalente al 3 % de la suma solicitada, o sean $..... de acuerdo al Artículo 3º de la reglamentación del dorso, como parte de los gastos de administración.

Si los "haberes" del poseedor igualaren la suma solicitada que se establece en el presente contrato, se pondrá inmediato término a éste con la entrega de dichos "haberes".

En los casos de transferencia de cartera, de disolución anticipada de la Sociedad, suspensión o cambio de planes u otras situaciones similares, se aplicarán las disposiciones del Decreto del Poder Ejecutivo del 6 de Septiembre de 1941, Nº 100.038 y las legales o reglamentarias que puedan complementarlas o sustituirlas en el futuro.

El presente título entra en vigor el 1º de ..... de .....

Buenos Aires, ... de .....

ANUL

REGLAMENTACION

CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO

Aprobadas por el Ministerio de Justicia e I. Pública de la Nación

Artículo 1º - Finalidad del contrato. — Este contrato tiende substancialmente a proporcionar a los poseedores, con fondos reunidos mediante el aporte de los mismos, los medios para resolver el problema de la vivienda familiar, en las condiciones fijadas en esta reglamentación.

a) La Sociedad acordará sobre un inmueble determinado desde $ 1.000.— m/n. hasta $ 40.000.— moneda nacional de acuerdo al importe solicitado y con arreglo a las condiciones especificadas en esta reglamentación. No se admiten fracciones menores de $ 1000.—. La suma acordada sobre un determinado inmueble no podrá exceder del monto pre-establecido sea cual fuere el número de títulos del poseedor.

b) El poseedor puede destinar la suma que reciba a la adquisición, construcción, reparación o ampliación de la casa propia, comprendido el valor del terreno, o sin él.

Puede hacer análoga aplicación en inmuebles para pequeña industria con casa habitación anexa, o propiedades rurales. Puede aplicar dicha suma para cancelar hipotecas que graven propiedades de condiciones precedentemente referidas. En los casos en que la casa propia esté combinada con locales de negocios o talleres, éstos no podrán representar más de una tercera parte del valor total del inmueble.

c) Las aplicaciones previstas en el inciso anterior, sólo podrán ser efectuadas en las localidades de la República donde opere la Sociedad, dentro de los límites y condiciones en que opere en cada una de ellas. Esas localidades, límites y condiciones serán comunicados por la Sociedad a la Inspección General de Justicia, para su registro y serán dados a conocer a todo poseedor que lo solicite.

Art. 2º - Planes. — La Sociedad queda autorizada a practicar los siguientes Planes:

Plan "C": Cuota mensual ordinaria previa al otorgamiento de la suma solicitada $ 5.— por mil de dicha suma. Cuota mensual de amortización del préstamo, $ 10.— por mil de la suma solicitada, incluída en ambas la contribución mensual para gastos de administración que corresponde de acuerdo al Art. 3º de esta reglamentación.

Plan "D": Cuota mensual ordinaria previa al otorgamiento de la suma solicitada $ 3.— por mil de dicha suma. Cuota mensual de amortización del préstamo, $ 7.— por mil de la suma solicitada, incluída en ambas la contribución mensual para gastos de administración que corresponde de acuerdo al Art. 3º de esta reglamentación.

Déjase expresa constancia que el presente título pertenece al plan "C".

CONTRIBUCIONES DE LOS POSEEDORES PARA GASTOS

Art. 3º - Gastos de administración. — El poseedor pagará a la Sociedad en concepto de contribución para gastos de administración, $ 0,60 por mil del monto de la suma solicitada, mensual y conjuntamente con las cuotas ordinarias y extraordinarias de ahorro, hasta el otorgamiento de la suma solicitada; 3 % en el momento de la utilización del préstamo; $ 1.50 por mil mensual durante el tiempo de amortización del préstamo, importe que se agregará al monto del préstamo para ser garantizado igualmente con hipoteca conjuntamente con las cuotas de amortización, conforme al Art. 2º. La contribución para gastos establecida en este artículo, cubre inclusive las consultas a la Oficina Técnica de la Sociedad relativas a construcciones, como así también los gastos de contralor de presupuestos.

Art. 4º - Gastos de Inscripción. — Además de las contribuciones establecidas en el Artículo precedente, el poseedor pagará a la Sociedad, en concepto de inscripción una suma equivalente al 3 % del monto de la suma solicitada. Dicho importe deberá ser cubierto con las seis primeras cuotas mensuales ordinarias.

CUOTAS MENSUALES ORDINARIAS Y PAGOS EXTRAORDINARIOS ANTERIORES A LA ADJUDICACION DE LA SUMA SOLICITADA

Art. 5º - Cuotas ordinarias. — Las cuotas mensuales ordinarias y pagos extraordinarios anteriores a la adjudicación de la suma solicitada vencerán el primer día hábil de cada mes y deberán abonarse ese día, o antes, en la Sede Central de la Sociedad en la Capital Federal. No obstante, el poseedor gozará del plazo de gracia previsto en el Artículo 7º. Los pagos se comprobarán exclusivamente por medio de estampillas o recibos emitidos por la Sociedad en los que constará, además del número del título, el importe pagado, el mes y año a que corresponde el pago. Todo pago efectuado en otras condiciones carecerá de valor alguno.

Sin perjuicio de la obligación que tienen los poseedores de abonar las cuotas directamente a la Sociedad, ésta podrá facilitar, cuando así lo deseare, el cobro de las cuotas de los poseedores cuyos domicilios conozca, destacando empleados debidamente autorizados a tal efecto. Este hecho no aparejará responsabilidad alguna para la Sociedad en caso de no efectuarse la cobranza, y queda establecido que por muy constante y reiterada que sea la práctica de cobrar a domicilio, ello no importará modificación alguna de las estipulaciones del primer párrafo de este Artículo, las cuales imponen a los poseedores la obligación de concurrir a la Oficina principal de la Sociedad a efectuar su pago puntualmente en la fecha indicada.

diante tablas debidamente aprobadas por la Inspección General de Justicia, de tal modo que la diferencia entre los importes de los "haberes" imputables al título, antes y después de la aplicación de dicho pago extraordinario, más las cuotas para gastos de administración que se habrían aportado durante la mayor vigencia que adquiera el título, sea exactamente igual al importe de los pagos extraordinarios.

De la nueva fecha de efecto inicial del título quedará constancia escrita en el mismo, por medio de un endoso. Los pagos extraordinarios nunca serán considerados como anticipo de cuotas mensuales ordinarias, y no liberan en consecuencia al poseedor del pago de las mismas en las épocas fijadas.

Art. 7º - Caducidad y rehabilitación. — a) Para gozar de los derechos que confiere este título, es suficiente que el poseedor pague con regularidad las cuotas establecidas en las fechas de sus vencimientos.

Si una cuota no fuere pagada a su vencimiento, el título quedará en mora; pero la Sociedad se compromete a mantenerlo en vigor, con todos sus derechos y ventajas, durante el plazo de gracia de un mes, el cual comenzará a contarse desde el día de vencimiento de la cuota no pagada. Extinguido este plazo de gracia, la Sociedad pondrá a disposición del poseedor de este título los "haberes" que correspondan, en la fecha y condiciones establecidas en el Artículo 8º. La caducidad y la extinción de los derechos de este título se producirá por el solo vencimiento del término, sin necesidad de protesto, protesta, interpelación judicial o extrajudicial de especie alguna.

b) No obstante la extinción o caducidad del título, el poseedor tendrá derecho a que dentro de los seis meses siguientes a la fecha de vencimiento de la última cuota pagada su título sea rehabilitado, a voluntad de la Sociedad, mediante el pago de las cuotas atrasadas valuadas de acuerdo a las tablas aprobadas por la Inspección General de Justicia, o bien prorrogando la fecha de efecto inicial del título. Si el título caducado tuviese de siete a treinta y seis meses de mora, la Sociedad podrá autorizar su rehabilitación, sea prorrogando la fecha de efecto inicial o aplicándole el procedimiento establecido en el Art. 6º.

Art. 8º - Haberes del poseedor. — Los "haberes" del poseedor, al completar el pago de las cuotas de cada año, son los que aparecen en la tabla siguiente:

Año completo de vigencia del Título	Haberes por cada $ 1000 Solicitados
1º Año	$ 26.56
2º Año	,, 81.61
3º Año	,, 139.36
4º Año	,, 199.93
5º Año	,, 263.46
6º Año	,, 330.09
7º Año	,, 399.98
8º Año	,, 473.29
9º Año	,, 550.17
10º Año	,, 630.83
11º Año	,, 715.41
12º Año	,, 804.13
13º Año	,, 897.18
14º Año	,, 994.79

Esta tabla corresponde exclusivamente al plan "C"; la aplicable al plan "D" está inserta en el respectivo título.

(Los valores mensuales intermedios, de la tabla anterior, se hallan a disposición de los interesados en las Oficinas de la Sociedad).

Después de haber sido pagadas las seis primeras cuotas mensuales, la Sociedad pondrá a disposición del poseedor, si así lo requiriera, en las condiciones que se establecen más abajo, y previa solicitud en el formulario oficial, los "haberes" que le correspondan, contra entrega del título cancelado y de los recibos o estampillas que acrediten el pago de las cuotas.

Para atender las solicitudes aceptadas, la Sociedad constituirá un "Fondo de Devoluciones" con el 10 % de las sumas mensualmente disponibles para las adjudicaciones.

Las devoluciones de "haberes" se harán por riguroso orden de presentación de las respectivas solicitudes y de acuerdo con la capacidad de dicho Fondo.

En todo caso los "haberes" de cualquier título caducado se pondrán a disposición del poseedor a más tardar, en la fecha en que le habría correspondido la adjudicación de haber continuado con el pago regular de las cuotas.

Art. 9º - Constitución del fondo de adjudi
El fondo de Adjudicaciones se formará cuotas mensuales ordinarias y extraordin ahorro y cuotas de amortización de los pr deducción hecha de lo que pueda correspo concepto de inscripción, de acuerdo al Ar esta reglamentación y de las sumas que deb carse al "Fondo de Devoluciones" menciona Artículo anterior. Los quebrantos que prove ejecuciones hipotecarias, no afectarán a dic do, serán a cargo de la Sociedad.

a) Se constituirá un Fondo común de a ciones para los planes que practique la o Fondos independientes, según resuelva dad con la aprobación de la Inspección Ge Justicia.

b) La Sociedad destinará mensualmente 20 % de dicho Fondo a la formación de ur de Adjudicaciones por sorteo", y el resto mismos, a la constitución de un "Fondo dicaciones por turno".

ADJUDICACION DE LA SUMA SOLICIT

Art. 10º - a) Adjudicaciones por turno: I dad efectuará las adjudicaciones por turno, día hábil de cada trimestre, reservándose el de hacer adjudicaciones con mayor frecuenc lo requiriera el desarrollo de las operacio podrán intervenir en dichas adjudicacione tulos vigentes, otorgándose las mismas d cada plan en riguroso orden de fecha inicial de éstos. Si varios poseedores tuv tulos con igual fecha de efecto inicial, ten ridad el que posea título con número m

En el caso de formación de un fondo d caciones común para los diversos planes, minación del orden para las adjudicacione poseedores de un determinado plan con r los poseedores de los otros planes, se efec base a normas que fije la Sociedad, con a de la Inspección General de Justicia.

El poseedor que no se halle al día en de sus cuotas y cuyo título no se encuent del plazo de gracia a que se refiere el Ar carecerá de derecho a intervenir en las ciones, pero readquirirá ese derecho ta como regularice su situación, en la forma en el artículo 7º ya mencionado.

b) **Adjudicaciones por sorteo:** Desde el m entre en vigor y mientras se mantenga v dentro del plazo de gracia para el pago de tas de ahorro, este título participará en sorteos que se realicen con el objeto de la adjudicación. Los sorteos se efectuarán e social o en otro lugar elegido por el Dire día 15 del mes que se fije o el día hábil ximo siguiente, si el 15 fuera feriado. No el Directorio se reserva el derecho de fijar cha para la realización de los sorteos, pre publicado por lo menos con 5 días de an en dos diarios de la Capital Federal, deb uno de ellos el Boletín Oficial. Los sorteos ficarán de conformidad con las modalid adopte la Sociedad, de acuerdo, con la Inspe neral de Justicia, en presencia del público curra, con la fiscalización de las autorida petentes y ante escribano público que lev acta respectiva.

Si un título adjudicado por sorteo no t meses de vigencia, su poseedor tendrá qu que el título adquiera esta vigencia mínim de que la Sociedad pueda hacer efectiva dicación, para cuyo efecto deberá pagar pectivas cuotas ordinarias totales de ahorr tuar el pago extraordinario que automá proporcione a su título dicha vigencia mí Sociedad otorgará al poseedor de un título siempre que éste estuviera en vigor y en nes de ser adjudicado, el préstamo hipote le correspondería por turno. El hecho de q mero de este título aparezca en un sorte tando en ese momento en vigor, no confie seedor derecho alguno, por que es esencial la adjudicación anticipada se produzca, qu de ser favorecido en un sorteo, el título s tre en vigor. Asimismo, si el título sorteac biere sido adjudicado por turno, su poseedo de derecho a solicitar otra adjudicación.

Los sorteos se realizarán en la fecha cada vez que la Sociedad estime que e de Adjudicaciones por sorteo" tiene capa ficiente. Sin embargo, si resultaren adju mayores que la cantidad acumulada en dic los títulos sorteados, cuyas adjudicacione dieran hacerse efectivas, lo serán de prefe el futuro, con los importes que se vayan ac sucesivamente a dicho "Fondo de Adju por sorteo". Si hubiere más de un título tuación señalada precedentemente, la Socie preferencia a los títulos con número de más bajo.

Art. 11º - Disponibilidad de la suma
La Sociedad dará a conocer, por intermed diarios de gran circulación de la Capita los números de los contratos que tengan las respectivas adjudicaciones, cumpliéndose to a las adjudicaciones por sorteo con las ciones del artículo 18º del Decreto del 6 tiembre de 1941.

Por su parte, cada poseedor favorecido c adjudicación, deberá comunicar a la Soci escrito certificado, y dentro del plazo de contados desde que la adjudicación se p acepta o no el préstamo. Si al término de no se hubiere recibido comunicación de seedor la adjudicación quedará sin efec

TÍTULO MODELO DE CONTRATO CON PARTICIPACION EN LOS BENEFICIOS

Nº [redacted] Ajustado a la Reglamentación. Fº [redacted] 335

BUENOS AIRES BUILDING SOCIETY LTDA

AUTORIZADA POR DECRETOS DEL PODER EJECUTIVO NACIONAL DEL 23 DE AGOSTO DE 1904 Y 7 DE JULIO DE 1919

CERTIFICADO

Por [redacted]

BONOS DE $ 1000 M/N. CURSO LEGAL CADA UNO

Nº [redacted] DE LA PRIMERA SERIE SECCIÓN Nº [redacted]

TÍTULO DE AHORRO para la Vivienda Familiar, emitido de acuerdo con las disposiciones del Decreto del P. E. Nacional del 6 de Septiembre de 1941, Nº 100.038

PLAN ·C·

Con cálculo de intereses sobre los préstamos y participación en los beneficios de la Empresa para los ahorradores

CUOTA MENSUAL $ 8,00 M/N. POR BONO

La Sociedad Anónima BUENOS AIRES BUILDING SOCIETY LTDA. acordará al Señor.....

denominado suscriptor en este contrato, a su solicitud, en el momento que corresponda de acuerdo con las condiciones fijadas al dorso la suma de $ 1.000,— m/n., como máximo, por Bono, en calidad de préstamo hipotecario.

El suscriptor se obliga a pagar el día primero de cada mes, a partir de la fecha del presente contrato, con puntualidad y regularidad, en la forma dispuesta en el artículo 4º de la Reglamentación impresa al dorso, una cuota mensual de integración de Ocho pesos moneda nacional por Bono.

Asimismo se obliga a pagar un importe equivalente al 1,60 % (uno con sesenta por ciento) del valor nominal del Bono, o sea $ 16,— m/n. por cada Bono en concepto de inscripción en las condiciones fijadas en el artículo 3º de la Reglamentación del dorso.

Los fondos reunidos por la Sociedad mediante el aporte de los propios suscriptores o adherentes del plan, serán los empleados para el otorgamiento de los préstamos hipotecarios, en que se reconocerá preferencia absoluta a dichos suscriptores.

Los préstamos hipotecarios se acordarán de acuerdo con los fondos disponibles y las solicitudes de los suscriptores.

Los préstamos hipotecarios que se otorguen devengarán el 8 % de interés anual.

Independientemente de lo anterior, con la garantía de los Bonos, los suscriptores pueden solicitar en préstamo hasta el 75 % de los valores de rescate alcanzados por aquéllos en las condiciones fijadas en el artículo 7º. Sobre estos préstamos se cobrará un interés del 8 % anual.

Entre los suscriptores de Bonos vigentes se distribuirá anualmente el 75 % de las utilidades de la Sociedad, en proporción al número de cuotas mensuales de integración abonadas por cada uno, en las condiciones especificadas en el artículo 16 de las Condiciones Generales.

Las cuotas mensuales de integración y las utilidades acumuladas a la fecha del Balance anual de la Sociedad (31 de agosto), van constituyendo el capital del suscriptor y cuando la suma de estos dos elementos llegue a igualar el valor nominal del Bono, la Sociedad pagará de inmediato contra presentación de este título, la suma suscripta indicada en el mismo sin deducciones de ninguna clase, salvo que el título esté afectado en garantía de acuerdo con las cláusulas «Préstamos sobre Bonos» y/o «Garantía del Préstamo» insertas al dorso.

La Sociedad se responsabiliza de que los Bonos, a los 10 años de vigencia como máximo, alcancen su valor nominal, teniendo entonces el suscriptor derecho a dar por terminado el contrato y a exigir la entrega inmediata del importe indicado.

En los casos de transferencia de cartera, de disolución anticipada de la Sociedad, suspensión o cambio de planes, u otras situaciones similares, se aplicarán las disposiciones del Decreto del Poder Ejecutivo del 6 de septiembre de 1941 número 100.038 y las legales o reglamentarias que puedan complementarlas o substituirlas en el futuro.

El presente título entra en vigor el 1º de.....de.....

Buenos Aires,.....de.....

PRESIDENTE

CONTADOR

GERENTE

ESPECIMEN

MODELO DE "SOLICITUD" 396

FACEL

Sociedad Anónima

FINANCIERA ARGENTINA PARA CONSTRUCCIONES Y LIBERACIONES

AUTORIZADA POR DECRETO DEL P. E. N. Nº 102.324 DEL 9 DE OCTUBRE DE 1941

BUENOS AIRES

Sub. Sec.: Sr. ..... N.º
Inspector: Sr. ..... N.º
Agente: Sr. ..... N.º
Origen: Tarj. N.º ..... Otro .....
Sol. N.º ..... Contr. de Fin. N.º
Sorteo N.º ..... Serie N.º
Aceptada: ..... Obs.: .....

Agencia: Orden N.º .....

SOLICITUD DE PRESTAMO INMOBILIARIO

En base al "Contrato de Financiación"

) .....
(Apellido del Solicitante) (Nombre)

!) .....
(" ") ")

)omicilio { Calle ..... N.º ..... Piso ..... Dto. .....
Ciudad o pueblo ..... Pcia. ..... F. C. .....

)irección Postal: .....

Lugar y fecha de nacimiento					EDAD	NACIONALIDAD	ESTADO CIVIL	HIJOS
CIUDAD	PROVINCIA o PAIS	DIA	MES	AÑO				

)cupación o empleo: .....
asa donde trabaja: ..... Domicilio: ..... Antigüedad: .....

ngresos mensuales { Sueldo, Jubilación: $ .....
Renta, Comercio: $ ..... Otros ingresos: $ ..... Total: $ .....

lquiler que paga: $ ..... Es propietario? .....
iene seguro de vida? ..... Documentos: C. I. N.º ..... L. E. N.º .....

PLAN "B" SIN INTERESES

uma que solicita: $ .....
(En números) (En letras)

ANULADAS

Cuota mensual ordinaria de ahorro ..... $ .....
Contribución para gastos de administración .... » .....
Cuota mensual ordinaria Total .. $ .....

Cuota mensual de amortización $ .....

osee otro contrato de financiación? ..... N.º ..... Plan: ..... Importe: $ .....
iensa ampliar el préstamo? ..... Por?: ..... Fecha: .....
ónde pagará las cuotas? .....
esea hacer pagos extraordinarios por $ ..... Fecha: .....

ué destino desea dar al préstamo?

dquisición
onstrucción
efección
odificación
mpliación
} DE { Edificios para pequeña industria, con casa-habitación
Casas Urbanas o Rurales

dquisición de chacra o granja con casa-habitación:
dquisición de terreno:
ncelación de hipotecas:

INDICAR LA OPERACION

.....
.....
.....
.....
.....
.....

to el mismo será cubierto mediante aplicación de las primeras cuotas de ahorro que safaga el suscriptor, en la medida necesaria.

CUOTAS MENSUALES ORDINARIAS Y PAGOS EXTRAORDINARIOS ANTERIORES A LA ADJUDICACION DE LA SUMA SOLICITADA

Art. 5.º — Cuotas ordinarias. — Las cuotas mensuales ordinarias deberán abonarse del priro al cinco de cada mes en las oficinas de la Sociedad, o en su defecto a persona debidaente autorizada, siempre contra entrega de recibos oficiales con la firma impresa del Gete de la Sociedad, refrendada por el Cajero o Cobrador. La Sociedad podrá cobrar cuotas el domicilio del suscriptor, sin que ello importe el compromiso de efectuar el cobro de las otas posteriores fuera de sus oficinas.

Aparte del término de cinco días indicado en el párrafo precedente, la Sociedad acuerda plazo de diez días para el pago de las cuotas mensuales, de modo que los suscriptores que ctúen el pago en dicho plazo, no serán conceptuados morosos. Los puntos de adjudicación fijarán de acuerdo con lo establecido en el inciso b) del artículo 10.º.

La obligación de pagar las cuotas mensuales ordinarias continuará hasta el momento en e el suscriptor debe comenzar la amortización del préstamo que se le acuerde.

Art. 6.º — Cuotas extraordinarias. — La Sociedad admitirá, aparte de las cuotas menles ordinarias, pagos extraordinarios, para abreviar así el plazo necesario para recibir la na solicitada.La Sociedad determinará oportunamente las normas y limitaciones a que se starán dichos pagos extraordinarios. Los pagos extraordinarios deberán representar el imte de una o más cuotas mensuales ordinarias, con la correspondiente contribución para tos de administración. No serán nunca considerados como anticipos de cuotas mensuales inarias, y no liberan en consecuencia al suscriptor del pago de las mismas en las épocas das.

Los pagos extraordinarios serán efectuados en las condiciones indicadas en el artículo prente.

Art. 7.º — Suspensión, rehabilitación y rescisión del contrato. — a) Si un suscriptor a de satisfacer las cuotas mensuales ordinarias en los plazos fijados, incurre en mora, y rde el derecho de participar en las adjudicaciones que se efectúen mientras se encuentre esa condición. Si dejara de pagar sus cuotas durante seis meses consecutivos, este contracaducará con derecho para el suscriptor al valor de rescisión que pueda corresponder de erdo al inciso b) de este artículo, a percibir en la forma indicada en el mismo.

Si la mora no llegara a ser de seis meses consecutivos, el contrato podrá ser restablecido sus efectos, abonando la cuota del mes en curso; en ese caso se conceptuarán anuladas las as cuotas vencidas. El restablecimiento o rehabilitación podrá hacerse también, mediando erdo de la Sociedad, mediante el pago de todas las cuotas impagas correspondientes a los es vencidos.

b) Todo suscriptor tendrá derecho a rescindir el contrato en cualquier momento, sin igación de pagos ulteriores. Deberá hacer al respecto una declaración escrita a la Sodad.

El valor de rescisión importará el total satisfecho por el suscriptor en concepto de cuotas inarias y extraordinarias de ahorro, deducción hecha del importe de inscripción establecien el artículo 4.º de esta Reglamentación, cuando deba ser cubierto con dichas cuotas. i la Sociedad tuviera pedidos de rescate pendientes de pago, deberá destinar a la satisción de dichos pedidos por lo menos el 10 % (diez por ciento) de las sumas que corresda aplicar a adjudicaciones, o el porcentaje que resulte necesario si el indicado excediere monto de los pedidos pendientes. Los pedidos de rescate pendientes serán satisfechos en el en en que se hayan formulado.

Los pedidos de rescate que no puedan ser atendidos con el recurso indicado y por la ón dada, serán satisfechos, en todo caso, a más tardar en la época en que hubiera corresdido la adjudicación de la suma solicitada si el suscriptor hubiese proseguido efectuando ularmente sus pagos.

c) Si el suscriptor llegare a abonar en concepto de cuotas mensuales ordinarias y exordinarias de ahorro, una suma que, descontando lo que proceda por inscripción de acuerdo artículo 4.º, y sumando lo que según cálculos le corresponda en concepto de cuota de npensación (artículo 14.º de esta Reglamentación), iguale el importe total solicitado, drá derecho a dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del importe cado.

Art. 8.º — Fallecimiento del suscriptor. — En caso de fallecimiento del suscriptor, los ederos podrán proseguir con el contrato, o rescindirlo en las condiciones fijadas en el in- b) del artículo anterior.

ADJUDICACION DE LA SUMA SOLICITADA

Art. 9.º — Constitución del fondo de adjudicaciones: a) El fondo de adjudicaciones se nará con las cuotas mensuales ordinarias y extraordinarias de ahorro, y cuotas de amortión de los préstamos, deducción hecha de lo que pueda corresponder por concepto de insción de acuerdo al artículo 4.º de esta Reglamentación. Los quebrantos que provengan de tuciones hipotecarias, no afectarán a dicho fondo; serán a cargo de la Sociedad.

b) El citado fondo se adjudicará en la siguiente forma: el 80 % por « Puntos de adjución », constituyéndose un fondo común para los planes mencionados en el artículo 2.º o dos independientes, según resuelva la Sociedad con aprobación de la Inspección General de icia. *El 20 % por «sorteos», distribuyéndose entre los suscriptores de los planes mencionaen el artículo 2º en forma proporcional a las sumas aportadas por cada plan para la stitución del fondo de adjudicación.*

c) La Sociedad efectuará las adjudicaciones el último día hábil de cada trimestre, reándose el derecho de hacer esas adjudicaciones con mayor frecuencia si así lo requiriera lesarrollo de las operaciones.

d) El suscriptor que no haya abonado la cuota ordinaria del mes de realización de la udicación en el último término fijado en el artículo 5.º, no tomará parte en ella. Volverá a rvenir en las adjudicaciones, luego que regularice su situación en la forma prevista en el culo 7.º de esta Reglamentación.

Art. 10.º — I. Puntos de adjudicación. — El orden para la adjudicación de las sumas itadas se establecerá por los « Puntos de Adjudicación » que hayan reunido los suscrips quince días antes de la fecha de adjudicación. Esos « Puntos de Adjudicación » se forán de la siguiente manera:

a) La Sociedad fijará una fecha « Base », igual para todos los suscriptores.

b) A los suscriptores se les computarán por cada cuota mensual ordinaria de ahorro abonen, tantos « Puntos de Adjudicación » como días haya entre la fecha de pago y la a « Base ».

c) En el caso de que se efectúen pagos extraordinarios, se dividirá el importe de dis pagos por el monto de la cuota mensual ordinaria. El suscriptor obtendrá como puntos adjudicación, el cociente de dicha división, multiplicado por el número de días que haya e la fecha del pago extraordinario y la fecha « Base », sin perjuicio de las limitaciones puedan corresponder de acuerdo al artículo 6.º.

d) Cuando sea necesario o conveniente la Sociedad cambiará la fecha « Base ». En ese los poseedores de los títulos entonces en circulación recibirán por cada cuota abonada os nuevos « Puntos de Adjudicación » como corresponda a los días que haya entre la va fecha « Base » y la fecha « Base » inmediata anterior.

e) Las adjudicaciones se efectuarán a favor de los suscriptores (en las condiciones indis en el inciso d) del artículo 9.º) que tengan la mayor cantidad de « Puntos de Adjución » siguiéndose el orden determinado por los puntos acumulados por cada uno, hasta gotamiento de los fondos disponibles. Si varios suscriptores tienen igual cantidad de punacumulados, tendrá prioridad el que posea título con número más bajo.

f) En el caso de formación de un fondo de adjudicaciones por puntos común para los rsos planes, la determinación del orden para las adjudicaciones de los suscriptores de un rminado plan con respecto a los suscriptores de los otros planes, se efectuará en base ormas que fije la Sociedad, con aprobación de la Inspección General de Justicia.

II. Sorteos. — *Tomarán parte los suscriptores que tengan abonadas como mínimo doce as mensuales ordinarias.*

Cada «Contrato de Financiación» llevará un número especial a los efectos del sorteo, se realizará en la siguiente forma:

Se utilizarán tantos bolilleros como cifras tenga el número de contratos emitidos hasta el ento del sorteo, es decir, uno para las unidades, otro para las decenas, etc., colocándose ada uno de ellos 10 bolillas numeradas del 0 al 9 y para la determinación de la cifra de n mayor, solo se colocarán en el bolillero respectivo las bolillas que fueran necesarias de rdo a la cifra que alcance la numeración a que se haya llegado en la emisión.El número resulte formado de la extracción de una bolilla de cada bolillero en el orden indicado, el que resulte favorecido. En cada caso se repondrá la bolilla extraída. Si de esta manera e designado un contrato que no esté en condiciones de recibir el préstamo, se repetirá orteo.

Art. 11.º — Disponibilidad de la suma acordada. — Las adjudicaciones serán comunicadas carta certificada a los suscriptores favorecidos. Dichos suscriptores deberán hacer saber a ociedad su resolución al respecto, y en caso de aceptación de la adjudicación el destino darán a la suma acordada, todo ello dentro del plazo de 30 días. Vencido dicho plazo sin rse la manifestación indicada, la adjudicación quedará sin efecto. En caso de aceptación a adjudicación, la suma adjudicada quedará a disposición del adjudicatario durante el tér- de 90 días a contar de la fecha de la adjudicación, plazo que podrá ser prorrogado por días más por la Sociedad en casos justificados; la adjudicación quedará sin efecto si en término no se hiciera uso de la misma.

En cualquiera de los casos de anulación de adjudicaciones precedentemente indicados, el riptor deberá continuar abonando las cuotas mensuales ordinarias, y en cualquier momento á determinar en cuál de las adjudicaciones posteriores deberá hacérsele efectiva la suma itada, con previa notificación a la Sociedad con 30 días de anticipación y comprobación parte de ésta de encontrarse en situación de recibir la suma solicitada.

El suscriptor favorecido por la adjudicación, podrá optar por la transferencia de acuerdo rtículo 17.º o por la rescisión del contrato con derecho a devolución de sus ahorros consdos y a lo que pueda corresponderle de acuerdo a las disposiciones del artículo 14.º de Reglamentación.

Art. 12.º — Entrega de la suma solicitada. — a) La Sociedad se reserva el derecho de rolar las operaciones referentes a la inversión de la suma acordada: Fiscalización de la trucción, tanto en la calidad de los materiales, como en su precio, solvencia y competencia de la empresa que debe ejecutarla; fiscalización o comprobación del precio de adquisición del inmueble; y en el caso de constituirse hipotecas con otros fines de los establecidos, la vigilancia de todos los recaudos necesarios. La Sociedad se reserva el derecho de no acordar la suma solicitada, si el título de propiedad no fuera perfecto, si la obra ha sido empezada antes de la escrituración del préstamo sin autorización de la Compañía, si las construcciones no fueran de tipo corriente o fueran de difícil valoración, o si las condiciones materiales y morales del adjudicatario fueran notablemente inferiores a las que resulten de las declaraciones de su solicitud. Igualmente se reserva el derecho de no acordar o reducir el monto del préstamo sobre construcciones que tengan más de 15 años de antigüedad, estén asentadas en barro o tengan paredes exteriores de 0,15 m. Asimismo, si la suma acordada se usara para comprar el terreno y edificar no se podrá emplear en la compra del terreno un importe superior al 35 % (treinta y cinco por ciento) del total de la suma acordada salvo consentimiento expreso de la Sociedad, que sólo podrá ser otorgado en base a normas que se fijen con carácter general.

b) La entrega del importe de la suma acordada se hará después de firmada la documentación y escritura correspondientes, de acuerdo al estado de la obra y mediante pagos parciales si se tratara de construcciones nuevas o refecciones. Tratándose de adquisición de inmuebles o cancelación de hipotecas, la entrega se hará de acuerdo al contrato de compraventa o hipotecario correspondiente. Salvo excepciones que determine la Sociedad el pago se hará directamente al constructor, vendedor, acreedor hipotecario o quirografario, según el caso. Esta disposición no crea derechos a los acreedores del suscriptor contra la Sociedad, por actuar ésta tan sólo como agente pagador, del suscriptor.

c) Si el adjudicatario deseare construir o adquirir un inmueble por un precio superior al monto de la suma adjudicada, deberá previamente depositar el excedente a la orden de la Sociedad o garantizarlo a satisfacción de ésta. En caso de que la suma acordada fuera destinada a la adquisición de un terreno solamente, el adjudicatario deberá garantizar la construcción del edificio dentro de un tiempo prudencial, que fije la Sociedad.

d) Serán a cargo del suscriptor, todos los gastos a que diere lugar la entrega del préstamo, tales como los de escrituración, inscripciones y reinscripciones, tasación y los de inspecciones de obras, en cuanto por incumplimiento del suscriptor excedan de las regulares.

Art. 13.º — Garantía del préstamo. — El préstamo será otorgado con garantía hipotecaria en primer grado a favor de la Sociedad. Los impuestos sobre la propiedad deberán estar al día, y el pavimento, si lo hubiere, totalmente abonado.

El deudor deberá tener los impuestos sobre la propiedad al día durante todo el período de amortización. La Sociedad podrá en cualquier momento requerirle la exhibición de los comprobantes correspondientes.

El escribano será designado por la Sociedad.

El inmueble que garantice el préstamo al suscriptor deberá representar un valor no inferior a la suma que le haya sido acordada. El préstamo efectivo, o diferencia entre la suma acordada y ahorros del suscriptor, no podrá representar más del 75 % (setenta y cinco por ciento) del valor de la propiedad que lo garantiza. Podrá representar hasta el 80 % (ochenta por ciento), cuando la propiedad sea nueva y haya sido construída bajo el contralor de la Sociedad, se la destine en parte principal a vivienda personal del deudor, y la suma acordada no exceda de $ 35.000.—. En ningún caso la suma aplicada, podrá exceder de $ 40.000.—.

Art. 14.º — Cuota de compensación. — Los suscriptores que por circunstancias accidentales reciban el préstamo tempranamente, antes del transcurso del tiempo de espera que corresponda de acuerdo a los pagos ordinarios y extraordinarios efectuados y a los tiempos transcurridos, deberán abonar una cuota de compensación que se calculará de modo que represente la ventaja real así obtenida, estimada a la tasa *que la Sociedad adopte dentro de los límites fijados al respecto por las Reglamentaciones en vigor, o las que fijen en el porvenir las autoridades públicas correspondientes.* Los fondos así obtenidos se destinarán a total beneficio de los suscriptores que reciban sus préstamos tardíamente, por causas que no le sean imputables. En todas las cuestiones referentes a las disposiciones de este artículo, se aplicarán las normas que fije o apruebe la Inspección General de Justicia de la Nación.

AMORTIZACION DEL PRESTAMO

Art. 15.º — Préstamo efectivo y su amortización. — **a)** Se considera como préstamo efectivo, la diferencia entre la suma acordada al suscriptor, y los ahorros del mismo.

b) La amortización del préstamo efectivo se efectuará en cuotas mensuales, debiéndose dar comienzo al pago de las mismas el primer día hábil del mes siguiente al de la entrega del préstamo. Si se tratara de construcciones, ampliaciones o refecciones de casas, se empezará el pago de las cuotas de amortización después que la Sociedad haya abonado la última cuota parcial, pero a más tardar, seis meses después de la fecha de escrituración.

c) El pago de las cuotas de amortización deberá efectuarse en los plazos y condiciones fijados en el artículo 5.º de esta Reglamentación para el pago de las cuotas ordinarias.

d) En cualquier tiempo el prestatario podrá hacer amortizaciones extraordinarias, siempre que el importe represente al de una o varias mensualidades.

Art. 16.º — Seguros.Accidentes de trabajo. — Los adjudicatarios quedan impuestos que es obligatorio a los ejecutores de la obra cubrir con un seguro los riesgos de accidentes del trabajo en las obras financiadas con las sumas acordadas por la Sociedad.

Incendios. — El adjudicatario está obligado a asegurar contra incendios la construcción o edificio, por el valor total y por el tiempo de la amortización del préstamo. La póliza será endosada a favor de la Sociedad y quedará en poder de ésta. En caso de siniestro la Sociedad devolverá al suscriptor el excedente que pudiera resultar entre la indemnización recibida y la deuda pendiente.

Los seguros indicados deberán ser contratados con entidad aseguradora elegida por el suscriptor de una nómina confeccionada por la sociedad que incluya no menos de seis (6) empresas que operen en el país y no cobren primas superiores a las corrientes en plaza. Los gastos y primas de los seguros serán a cargo exclusivo de los asegurados.

DISPOSICIONES DIVERSAS

Art. 17.º — Transferencias. — Los derechos y obligaciones del presente contrato pueden transferirse a terceros, previo acuerdo de la Sociedad. La Sociedad prestará su consentimiento, siempre que las condiciones del cesionario sean satisfactorias.

La Sociedad no se hace responsable en ningún sentido de las transferencias efectuadas sin su consentimiento.

En el caso de que la transferencia se haya realizado actuando la Sociedad como intermediaria, deberá abonarse una cuota en retribución de esa labor, del 5 ‰ (cinco por mil) del monto total de la suma solicitada.

En caso de aceptación de la transferencia sin intervención de la Sociedad, como intermediaria, además de los derechos fiscales que puedan existir, deberá abonarse en compensación de gastos, el 2 ‰ (dos por mil) del monto de la suma solicitada, con un máximo de $ 30 m/n. (pesos treinta moneda nacional).

Art. 18.º — Variación del monto de la suma solicitada y/o cambio de plan. — Con anterioridad a la adjudicación la Sociedad permitirá el aumento o la reducción del monto de la suma solicitada, o el cambio de plan adoptado, con sujeción a las condiciones fijadas en este artículo.

a) El aumento podrá obtenerse mediante la suscripción de un nuevo título, que se conceptuará totalmente independiente del primitivo. También podrá obtenerse mediante ampliación de la suma fijada en el título ya emitido. En este último caso se deberá abonar la diferencia correspondiente a la nueva suma solicitada con respecto a las cuotas ordinarias ya satisfechas, y se procederá al ajuste de los puntos acumulados de acuerdo a la nueva situación.

b) En los casos de reducción del monto de la suma solicitada, a los puntos de adjudicación acumulados hasta el momento de la reducción se agregarán los que correspondan computando como pago extraordinario el haber o ahorro correspondiente a la suma reducida, en cuanto no exceda del límite que para dichos pagos haya establecido la Sociedad. Las cuotas ya abonadas por concepto de gastos de administración y de inscripción, de acuerdo a las disposiciones de los artículos 3.º y 4.º de esta Reglamentación, no serán reducidas.

c) En los casos de cambio del plan adoptado por otro de los enunciados en el artículo 2.º, se procederá en base a normas equitativas que fije la sociedad con aprobación de la Inspección General de Justicia.

d) En cualquier caso de cambio de acuerdo a las precedentes disposiciones de este artículo, el suscriptor no perderá suma alguna de lo abonado en concepto de cuotas mensuales ordinarias y extraordinarias de ahorro. En el caso del inciso precedente, el suscriptor deberá abonar la suma de $ 5.— m/n. (cinco pesos moneda nacional) como compensación por gastos.

Art. 19.º — Impuestos. — Los sellos y cualquier clase de impuestos actuales o que se crearen, que deben abonarse por este título o cualquiera de las operaciones a que el mismo de lugar, serán a cargo del suscriptor y serán pagados a voluntad de la Sociedad, ya sea conjuntamente con las cuotas o por retención sobre las liquidaciones que se efectúen.

Art. 20.º — Jurisdicción. — Toda cuestión judicial de cualquier naturaleza que sea, que pueda surgir entre el suscriptor y la Sociedad, deberá substanciarse ante los Tribunales Ordinarios de la Capital Federal.

Art. 21.º — Prescripción. — Se fija en diez años, el término de prescripción de las acciones emergentes de este contrato.

Art. 22.º — Letrero de obra. — La obra que se construya por medio de sumas acordadas por la Sociedad, deberá llevar, en lugar visible y transitoriamente un cartel explicativo. Deberá llevar una placa en forma definitiva. Estas disposiciones rigen igualmente con respecto a los inmuebles adquiridos o refeccionados con los fondos indicados.

Art. 23.º — Situaciones no previstas y modificaciones de la reglamentación. — La Sociedad, con aprobación o autorización del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública de la Nación o de la Inspección General de Justicia, según corresponda, resolverá equitativamente las situaciones no previstas en esta Reglamentación; podrá en la misma forma adoptar otras medidas que resulten necesarias a los intereses del conjunto de suscriptores, o que sean requeridas por las autoridades públicas de contralor, de acuerdo a leyes, decretos o resoluciones dictadas o que se dictaren. Siempre en la forma indicada podrá modificar la Sociedad esta Reglamentación para los contratos a emitirse desde entonces; en este último supuesto podrá resolver la misma que no obstante esa modificación los contratos antiguos y los nuevos formen un solo conjunto de fondos comunes; podrá en cambio adoptar la Sociedad una solución diferente, de modo de consultar en la mejor manera posible el interés del conjunto de suscriptores.

MODELO DE SOLICITUD DE PLAN CON INTERESES DIFERENCIALES,
Ajustado al Reglamento de 1941. 397

UN MEDIO PARA UN FIN: AHORRO Y CASA PROPIA

Sede Central:
BARTOLOMÉ MITRE 575 - Buenos Aires

Agencias principales:
Rosario de Santa Fé - Santa Fé
Rafaela - Córdoba - La Plata
Bahía Blanca y Concordia

C. I. F. R. A.

COMPAÑÍA INMOBILIARIA FINANCIERA DE CRÉDITO Y AHORRO ⁘ SOCIEDAD ANÓNIMA

Autorizada por Decreto del Poder Ejecutivo
Nacional de fecha 31 de Marzo de 1942

SOLICITUD

Nombre y apellido.....

.....

Provincia ..... Localidad .....

Domicilio:

Calle ..... Nº .....

Importe que solicita $.....

Cuota mensual ordinaria de ahorro $.....

que el suscriptor se obliga a pagar del primero al cinco de cada mes, a partir de la fecha del presente contrato y hasta el otorgamiento de la suma solicitada, con puntualidad y regularidad, en la forma dispuesta en los Arts. 2º y 5º del contrato impreso al dorso.

Las constancias de los pagos de las cuotas de ahorro serán asentadas en una libreta, otorgada por la Sociedad, que es parte de este contrato y servirá como suficiente recibo a favor del suscriptor.

Las cuotas de ahorro pagadas gozarán, desde la fecha del pago, del interés del 4 % anual capitalizado al 31 de Diciembre de cada año.

Abonará también en concepto de inscripción el 3 % sobre el valor nominal del importe solicitado de $ ..... en veinticuatro cuotas mensuales iguales y consecutivas de $..... en las fechas en que debe efectuar los pagos de las cuotas e independientemente de ellos.

Destino del importe solicitado.....

.....

Los fondos reunidos por la Sociedad mediante el aporte de los propios suscriptores o adherentes de los planes con más sus intereses capitalizados, y el aporte de los ahorristas del contrato de ahorro y sus intereses, y fondos que la Sociedad destine, serán los empleados para el otorgamiento de las sumas solicitadas por los suscriptores. A este respecto se deja establecido, que de acuerdo a las modalidades del plan, no se puede prometer dicho otorgamiento a fecha o plazo determinado.

Plan adoptado .....

Una vez otorgada la suma solicitada, la diferencia entre la suma acordada y los ahorros y sus intereses que correspondan entonces sobre este contrato al suscriptor, deberá ser reembolsada mediante el pago de un servicio de $..... mensuales por cada mil pesos de dicha diferencia, a pagarse del primero al cinco de cada mes a partir del mes siguiente al de la entrega y en ..... cuotas iguales, correspondientes al siete por ciento de interés anual y ..... % de amortización anual acumulativa.

El préstamo se otorgará por riguroso orden de puntos de adjudicación, de acuerdo a los reunidos por los suscriptores quince días antes de la fecha de adjudicación, (último día hábil de cada mes) de acuerdo con el art. 10º del contrato transcripto al dorso de esta solicitud.

La falta de pago de las cuotas produce la caducidad del contrato, pudiendo el suscriptor retirar los fondos acumulados en las condiciones del Art. 7º del contrato.

Si el suscriptor llegare a abonar en concepto de cuotas mensuales ordinarias y extraordinarias de ahorro una suma que, sumando lo que le corresponda en concepto de intereses (Art. 2º de la reglamentación del dorso), iguale el importe total solicitado, tendrá derecho a dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del importe indicado.

En los casos de transferencia de cartera, de disolución anticipada de la Sociedad, suspensión o cambio de planes, u otras situaciones similares, se aplicarán las disposiciones del Decreto del Poder Ejecutivo del 6 de Setiembre de 1941, Nº 100038 y las legales o reglamentarias que puedan complementarlas o sustituirlas en el futuro.

La Sociedad operará en los siguientes lugares: Capital Federal y pueblos suburbanos, La Plata, Bahía Blanca, Rosario de Santa Fe, Santa Fe, Rafaela, Córdoba, Concordia, y en las localidades donde la Sociedad establezca sucursales o agentes, las que serán hechas conocer a la Inspección General de Justicia y puesta su nómina a disposición de los interesados en los locales de la Sociedad.

Datos personales

Lugar y fecha de nacimiento: Localidad..... Provincia .....

Nación ..... día ..... mes ..... año .....

Estado civil ..... Número de hijos.....

Ocupación actual: Empleador, Sociedad o Repartición donde trabaja .....

.....

Antigüedad ..... sueldo .....

Otras entradas .....

Ingresos mensuales totales ..... Alquiler mensual que abona.....

de 194

Art. 12º — ENTREGA DE LA SUMA SOLICITADA. — a) La Sociedad se reserva el derecho de controlar las operaciones referentes a la inversión de la suma acordada: fiscalización de la construcción, tanto en la calidad de los materiales, como en su precio, solvencia y competencia de la Empresa que debe ejecutarla; fiscalización o comprobación del precio de adquisición del inmueble; y en el caso de constituirse hipotecas con otros fines, la vigilancia de todos los recaudos necesarios. La Sociedad se reserva el derecho de no acordar la suma solicitada, si el título de propiedad no fuera perfecto, si la obra ha sido empezada antes de la escrituración del préstamo sin autorización de la Compañía, si las construcciones no fueren de tipo corriente o si el inmueble fuera de difícil valoración, o realización, o si las condiciones materiales y morales del adjudicatario fueran notablemente inferiores a las que resulten de las declaraciones de su solicitud. Igualmente se reserva el derecho de no acordar o reducir el monto del préstamo sobre construcciones que tengan más de 15 años de antigüedad, estén asentadas en barro o tengan paredes exteriores de 15 cm. Asimismo, si la suma acordada se usare para comprar el terreno y edificar, no se podrá emplear en la compra del terreno un importe superior al 35 % (treinta y cinco por ciento) del total de la suma acordada, salvo consentimiento expreso de la Sociedad, que sólo podrá ser otorgado en base a normas que se fijen con carácter general.

b) La entrega del importe de la suma acordada se hará después de firmada la documentación y escritura correspondientes, de acuerdo al estado de la obra y mediante pagos parciales si se tratara de construcciones nuevas o refecciones. Tratándose de adquisición de inmuebles o cancelación de hipotecas, la entrega se hará de acuerdo al contrato de compra venta o hipotecario correspondiente. Salvo excepciones que determine la Sociedad, el pago se hará directamente al constructor, vendedor, acreedor hipotecario o quirografario, según el caso. Esta disposición no crea derechos a los acreedores del suscriptor contra la Sociedad, por actuar ésta tan sólo como agente pagador del suscriptor.

c) Si el adjudicatario deseara construir o adquirir un inmueble por un precio superior al monto de la suma adjudicada, deberá previamente depositar el excedente a la orden de la Sociedad o garantizarlo a satisfacción de ésta. En caso de que la suma acordada fuera destinada a la adquisición de un terreno solamente, el adjudicatario deberá garantizar la construcción del edificio dentro de un tiempo prudencial, que fije la Sociedad.

d) Serán a cargo del suscriptor, todos los gastos a que diere lugar la entrega del préstamo, tales como los de escrituración, inscripciones y reinscripciones.

También serán a cargo del suscriptor los gastos de tasación e inspección de obra, los que se establecerán de acuerdo a tarifas o normas consideradas por la Inspección General de Justicia, no pudiendo en ningún caso exceder del 2 % de la suma solicitada.

Art. 13º — GARANTIA DEL PRESTAMO. — El préstamo será otorgado con garantía hipotecaria en primer grado a favor de la Sociedad. Los impuestos sobre la propiedad deberán estar al día y el pavimento y vereda, si los hubiere, totalmente abonados.

El deudor deberá tener los impuestos sobre la propiedad al día durante todo el período de amortización. La Sociedad podrá en cualquier momento requerirle la exhibición de los comprobantes correspondientes.

El Escribano será designado por la Sociedad.

El inmueble que garantiza el préstamo al suscriptor deberá representar un valor no inferior a la suma que le haya sido acordada. El préstamo efectivo, o diferencia entre la suma acordada y ahorros del suscriptor, no podrá representar más del 75 % (setenta y cinco por ciento) del valor de la propiedad que lo garantiza. Podrá representar hasta el 80 % (ochenta por ciento), cuando la propiedad sea nueva y haya sido construída bajo el contralor de la Sociedad, se la destine en parte principal a vivienda personal del deudor, y la suma acordada no exceda de $ 35.000.—. En ningún caso la suma aplicada podrá exceder de $ 35.000.—.

AMORTIZACION DEL PRESTAMO

Art. 14º — PRESTAMO EFECTIVO Y SU AMORTIZACION. — a) Se considera como préstamo efectivo la diferencia entre la suma acordada al suscriptor y los ahorros del mismo.

b) La amortización del préstamo efectivo se efectuará en cuotas mensuales, debiéndose dar comienzo al pago de las mismas el primer día hábil del mes siguiente al de la entrega del préstamo, dejándose constancia que sobre las cuotas mensuales de amortización abonadas, no se computan intereses, sino a partir de cada fecha aniversario de la entrega total del préstamo o sea a cada fecha de capitalización.

Tratándose de un préstamo para construcción, ampliación o refección de edificios, el servicio hipotecario comenzará a pagarse después de abonada por la Sociedad la última cuota parcial y a más tardar seis (6) meses después de la fecha de escrituración del préstamo, debiendo el prestatario abonar solamente durante ese período, por mes vencido, los intereses del contrato sobre las sumas que se le hubieren entregado a cuenta.

c) El pago de las cuotas de amortización deberá efectuarse en los plazos y condiciones fijados en el Art. 5º de esta Reglamentación para el pago de las cuotas ordinarias.

Quince días después de vencido el plazo indicado, el deudor incurrirá en mora y deberá abonar el interés penal del diez (10) por ciento anual sobre las amortizaciones mensuales no abonadas, por todo el tiempo que dure la mora, y si ésta excediera de seis meses dará derecho a la Sociedad para ejecutar la garantía y exigir el pago del capital, intereses y multas que se adeuden.

d) En cualquier tiempo el prestatario podrá hacer amortizaciones extraordinarias, siempre que el importe represente al de una o varias mensualidades.

Art. 15º — SEGUROS. - **Accidentes de trabajo.** — Los adjudicatarios quedan impuestos que es obligatorio a los ejecutores de la obra, cubrir con un seguro los riesgos de accidentes del trabajo, en las obras financiadas con las sumas acordadas por la Sociedad.

Incendios. — El adjudicatario está obligado a asegurar contra incendios la construcción o edificio, por el valor total y por el tiempo de la amortización del préstamo. La póliza será endosada a favor de la Sociedad.

Vida. — La Sociedad se reserva el derecho de implantar en cualquier momento, con carácter obligatorio u optativo, el seguro de vida a cargo del prestatario, el que no será aplicado a los Certificados de Ahorro ya colocados, salvo manifestación expresa del suscriptor que desee acogerse a dicho beneficio.

El seguro de vida cubre solamente el saldo de la deuda hipotecaria pendiente.

Los seguros indicados deberán ser contratados con entidad aseguradora, elegida por el suscriptor, de una nómina confeccionada por la Sociedad, que incluya no menos de seis (6) Empresas para cada seguro, que operen en el país y no cobren primas superiores a las corrientes en plaza.

Los gastos y primas de los seguros serán a cargo exclusivo de los asegurados.

DISPOSICIONES DIVERSAS

Art. 16º — TRANSFERENCIAS. — Los derechos y obligaciones del presente contrato pueden transferirse a terceros, previo acuerdo de la Sociedad.

La Sociedad prestará su consentimiento, siempre que las condiciones del cesionario sean satisfactorias.

En el caso de transferencia de contratos ya adjudicados, la Sociedad puede diferir la entrega de la suma correspondiente por un término no mayor de 90 días, si el cesionario deseare aplicar dicha suma a una finalidad distinta a la especificada en la solicitud originaria.

La Sociedad no se hace responsable en ningún sentido de las transferencias efectuadas sin su consentimiento.

En el caso de que la transferencia se haya realizado actuando la Sociedad como intermediaria, deberá abonarse una cuota en retribución de esa labor, de hasta el 5 ‰ (cinco por mil) del monto total de la suma solicitada.

En caso de aceptación de la transferencia sin intervención de la Sociedad como intermediaria, además de los derechos fiscales que puedan existir, deberá abonarse en compensación de gastos, el 2 ‰ (dos por mil) del monto de la suma solicitada, con un máximo de $ 30.— (treinta pesos moneda nacional).

Art. 17º — VARIACION DEL MONTO DE LA SUMA SOLICITADA Y/O CAMBIO DE PLAN. — Con anterioridad a la adjudicación la Sociedad permitirá el aumento o la reducción del monto de la suma solicitada, o el cambio de plan adoptado, con sujeción a las condiciones fijadas en este artículo.

a) El aumento podrá obtenerse mediante la suscripción de un nuevo certificado, que se conceptuará totalmente independiente del primitivo. También podrá obtenerse mediante ampliación de la suma fijada en el certificado ya emitido. En este último caso se deberá abonar la diferencia correspondiente a la nueva suma solicitada con respecto a las cuotas ordinarias ya satisfechas, y se procederá al ajuste de los puntos acumulados de acuerdo a la nueva situación.

b) En los casos de reducción del monto de la suma solicitada, a los puntos de adjudicación acumulados hasta el momento de la reducción, se agregarán los que correspondan computando como pago extraordinario el haber o ahorro correspondiente a la suma reducida, en cuanto no exceda del límite que para dichos pagos haya establecido la Sociedad. Las cuotas ya abonadas por concepto de gastos de inscripción, de acuerdo a las disposiciones del artículo 4º de esta Reglamentación, no serán reducidas.

c) En los casos de cambio del plan adoptado por otro de los enunciados en el artículo 3º, se procederá en base a normas equitativas que fije la Sociedad, con aprobación de la Inspección General de Justicia.

d) En cualquier caso de cambio de acuerdo a las precedentes disposiciones de este artículo, el suscriptor no perderá suma alguna de lo abonado en concepto de cuotas mensuales ordinarias y extraordinarias de ahorro. En el caso del inciso precedente, el suscriptor deberá abonar la suma de $ 5.— (cinco pesos moneda nacional), como compensación por gastos.

Art. 18º — IMPUESTOS. — Los sellos y cualquier clase de impuestos actuales o que se crearen, que deban abonarse por este certificado o cualquiera de las operaciones a que el mismo dé lugar, serán a cargo del suscriptor, y serán pagados, a voluntad de la Sociedad, ya sea conjuntamente con las cuotas o por retención sobre las liquidaciones que se efectúen.

Art. 19º — JURISDICCION. — Toda cuestión judicial, sea cual fuere su naturaleza, que pueda surgir entre el suscriptor y la Sociedad, deberá sustanciarse ante los Tribunales Ordinarios del domicilio de la Sociedad.

Art. 20º — PRESCRIPCION. — Se fija en diez años el término de prescripción de las acciones emergentes de este contrato.

Art. 21º — LETRERO DE OBRA. — Las obras que se construyan por medio de préstamos acordados por la Sociedad, deberán durante el período de construcción, tener en lugar visible la indicación, cartel o placa que para ese fin proporcionará aquélla.

Art. 22º — SITUACIONES NO PREVISTAS Y MODIFICACIONES DE LA REGLAMENTACION. — La Sociedad, con aprobación o autorización del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública de la Nación o de la Inspección General de Justicia, según corresponda, resolverá equitativamente las situaciones no previstas en esta Reglamentación; podrá en la misma forma adoptar otras medidas que resulten necesarias a los intereses del conjunto de suscriptores, o que sean requeridas por las autoridades públicas de contralor, de acuerdo a leyes, decretos o resoluciones. Siempre en la forma indicada, podrá modificar la Sociedad esta reglamentación para los contratos a emitirse desde entonces; en este último supuesto podrá resolver la misma que, no obstante esa modificación, los contratos antiguos y los nuevos formen un solo conjunto de fondos comunes; podrá en cambio adoptar la Sociedad una solución diferente, de modo de consultar en la mejor manera posible el interés del conjunto de suscriptores.

INDICES

INDICE GENERAL.

página

PREFACIO. 3

PLAN DEL TRABAJO. 4

BIBLIOGRAFIA. 5

TITULO LIMINAR
El Ahorro para la Vivienda.

Capítulo I - NOCION: 1 - Noción. 2 - Círculo cerrado y círculo abierto. 3-Planes sin y con intereses. 4-Carácter mutual del sistema. 5-Las empresas comerciales. 6-Naturaleza de los contratos. 7-Períodos. 8-Cargas de producción. 9-Cargas de administración. 10-Las cargas y los planes con intereses diferenciales. 11-El período de ahorro. 12-La adjudicación. 13-El período de amortización. 14-Tiempo medio y tiempo máximo de espera. 15-El problema del plazo de espera. 7

Capítulo II - BREVE NOTICIA HISTÓRICA: 1-Gran Bretaña. 2-Estados Unidos de América. 3-Alemania. 4-Suiza. 5-Países Sudamericanos 25

TITULO PRIMERO
Historia del Ahorro para la Vivienda en la Argentina

Capítulo Primero - PRIMER PERIODO: AUSENCIA DE REGLAMENTACION: 1-La "Buenos Aires" Bulding Society Ltda.". 2-Las empresas con planes de origen alemán. 3-Principales defectos de los planes sin intereses practicados. Actuación de las empresas. 32

Capítulo Segundo - SEGUNDO PERIODO: LA REGLAMENTACION DE 1941.: 1-Sanción del Decreto N° 100.038/41. 2-Plazo

página

para el ajuste. 3-Las prórrogas. 4-La Sociedad Anónima "C.O.F.R.E.". Su ajuste. 5-Las nuevas empresas. 6-La liquidación de "CAPEL S.A.". 7-La situación económica y financiera de las empresas. . . . 36

Capítulo Tercero - EL DECRETO DE AJUSTE DE 1943.: 1-Sanción del Decreto N° 4.853/43. 2-Irregularidades comprobadas. Necesidad del ajuste. 3-Ajuste de las principales empresas. 4-Transferencias de cartera. 5-Nuevos desajustes. 6-La Comisión designada para el estudio del problema. 7-Proyecto de Decreto Ley. 8-Las sociedades con sede en Rosario.- La conversión del ahorro en acciones. 9-Su anulación por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública.-La intervención de "La Comercial de Rosario S.A. de Crédito Inmobiliario". 43

Capítulo Cuarto - CUARTO PERIODO: LA INTERVENCION DEL BANCO CENTRAL.: 1-Las irregularidades y el público. 2-La Resolución del Banco Central de la República Argentina del 27 de marzo de 1947. 3-La garantía de los depósitos. 4-Otras disposiciones. 5-Sociedades incluídas. 6-La Inspección General de Justicia y el contralor. 7-La liquidación de la S. A. "C.O.F.R.E.". 8-Ajuste de sociedades. 62

TITULO SEGUNDO

Las funciones de contralor y la reglamentación

Capítulo Quinto - FUNCIONES DE CONTRALOR.: 1-El artículo 85° de la Ley N° 12.778.-La Inspección

General de Justicia. 2-El contralor nacional en las Provincias. Decretos de colaboración. 3)Comité Consultivo. 4-El contralor del Banco Central de la República Argentina. 5-La Resolución del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública del 24 de noviembre de 1947. Función futura de la Inspección General de Justicia. 67

Capítulo Sexto - EL REGLAMENTO ESPECIAL DE 1941 Y EL GENERAL DE 1943.: 1-Personas comprendidas. 2-Actividad exclusiva. 3-Aplicación del Reglamento General. 4-Condiciones de funcionamiento. 5-Las sociedades provinciales. 6-Las empresas extranjeras. 7-Planes previstos. 8-Límites de interesa. 9-Participación mínima en los beneficios. - 10-Límites de "cargas". 11-Tiempo medio de espera. 12-Cuota de compensación. 13-Los ahorros y las cargas de administración. 14-La adjudicación. 15-Los contratos. 16-Reglamentación de las inversiones y del capital. 17-Prohibición de las "operaciones combinadas". 18-Transferencias de cartera. 19-El contralor de las empresas. 20-La publicidad. 21-Las cooperativas y la reglamentación. . . 71

Capítulo Séptimo - EL DECRETO Nº 4.853, DEL 6 DE AGOSTO DE 1943.: 1-Problemas. 2-Soluciones dadas por el Decreto. 3-Medidas relativas al balance: a) Gastos de Producción a Amortizar; b)Gastos de Producción a Amortizar, Contratos Ajustados; c)A

Juste de cargas y fondos de ahorro; d) Reserva para gastos de explotación; e) Prima de compensación. 4-Medidas relativas a las operaciones. La conversión de contratos. 5-La liquidación prevista. 6-Sanciones. 7-La cuota de compensación. 8-Modificaciones al Reglamento de 1941. . . 96

Capítulo Octavo - LA RESOLUCION DEL BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA DEL 27 DE MARZO DE 1947 Y SUS COMPLEMENTARIAS/: 1-La Resolución del 27 de marzo de 1947. 2-Sociedades comprendidas. 3-Garantía de los ahorros. 4-Determinación de los saldos de ahorro. 5-Contabilización y transferencia de fondos. 6-Bases del régimen futuro. 7-La transformación y la liquidación previstas. 8-Carácter transitorio de las disposiciónes. 9-Las Resoluciones complementarias. 115

Capítulo Noveno - LA ESTADISTICA.: 1-Ausencia de una estadística racional. 2-Los datos recopilados por la Comisión encargada del estudio del sistema 124

PALABRAS FINALES. 126

APENDICES 131

INDICES:
Indice general 400
Indice de los Apéndices. 404

---oOo---

INDICE DE LOS APENDICES

página

APENDICE "A"
Textos Legales

1 - Contralor de la Inspección General de Justicia

Artículo 85° de la Ley N° 12.778. 134

Decretos de Colaboración:

Provincia de Santa Fe. 135

Provincia de Córdoba 136

Provincia de San Luis. 139

Provincia de San Juan. 141

Provincia de Corrientes. 143

Provincia de Salta 145

Provincia de Buenos Aires. 150

Reglamentación dictada en la Provincia de Salta . . . 147

Reglamento General del 8 de febrero de 1943, Decreto N° 142.277. 152

Reglamento Especial del 6 de setiembre de 1941, Decreto N° 100.038 186

Decretos de prórroga. 206

Resolución de la Inspección General de Justicia del 20 de mayo de 1942, recordando las disposición del artículo 31° del Reglamento 211

Resolución de la Inspección General de Justicia del 22 de mayo de 1942: Normas sobre cálculos para adjudicaciones. 212

Título Uniforme para el plan sin intereses - Resolución del Ministerio de Justicia e Insptrucción Pública del 7 de julio de 1942 216

Forma de calcular la cuota de compensación - Resolución de la Inspección General de Justicia del 27 de julio de 1942 241

Decreto de Ajuste N° 4.853, del 6 de agosto de 1943 . 248

Nota Explicativa del Decreto del 6 de agosto de 1943 dada a publicidad por el Ministerio de Justicia e - Instrucción Pública 274

página

Ejemplos Aclaratorios del Capítulo "Cálculo Actuarial y Reajustes en los Balances£ del Decreto del 6 de agosto de 1943, N° 4.853. 282

Modelo de"Solicitud" - Resolución del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública del 31 de agosto de 1943. 286

Resolución de la Inspección General de Justicia del 4 de noviembre de 1943, sobre aplicación del texto del "título uniforme" a los planes con intereses. 291

Resolución del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública del 18 de diciembre de 1943, sobre aprobación previa de las publicaciones de propaganda. 292

Decreto N° 13.896 del 30 de mayo de 1944 293

Decreto N° 18.134 del 8 de julio de 1944 295

Decreto N° 18.504 del 12 de julio de 1944. 298

Resolución de la Inspección General de Justicia - sobre cómputo de intereses s/valores de rescate. . . 299

Resolución de la Inspección General de Justicia sobre forma de cobrar la cuota de compensación . . . 300

Resolución del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública del 24 de noviembre de 1947, relevando a la Inspección General de Justicia del contralor sobre empresas de ahorro para la vivienda. . . . 301

2 - Régimen Bancario.

Artículo 1° del Decreto Ley N° 11.554 del 24 de abril de 1946 304

Artículo 20° del Decreto Ley N° 14.962 del 24 de mayo de 1946 305

Resolución del Banco Central de la República Argentina del 27 de marzo de 1947 306

Régimen de tratajo y contabilidad. 310

Resolución del Banco Central de la República Argentina del 31 de mayo de 1947. 320

Resolución del Banco Central de la República Argentina del 30 de setiembre de 1947 323

página

APENDICE "B"
Proyectos.

Proyecto de creación del Banco Nacional de la Vivienda. 333

Proyecto de Decreto Ley estructurado por la Comisión designada por Decreto N° 18.134/44 348

Modo de calcular los "puntos de adjudicación" . . . 362

Dictamen del Interventor de la Inspección General de Justicia, Dr. Jorge del Río, propiciando la modificación de la reglamentación, a los efectos de autorizar el funcionamiento de cooperativas. 365

APENDICE "C"

Estadística 378

APENDICE "D"

Modelos de contratos. 391

---oOo---