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

El crédito hipotecario en la solución del problema de la vivienda

Pozzato, Eliseo

1959

Cita APA: Pozzato, E. (1959). El crédito hipotecario en la solución del problema de la vivienda.
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 001501/0720

F A C U L T A D D E C I E N C I A S E C O N O M I C A S

1501/720

INSTITUTO DE ECONOMIA BANCARIA

Trabajo de Tesis sobre el tema:

EL CREDITO HIPOTECARIO EN LA SOLUCION DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

Para optar al grado de :

DOCTOR EN CIENCIAS ECONOMICAS

Por el alumno :

ELISEO POZZATO

Registro Nro. 16.407

Plan "D"

Domicilio: Avda.Alvarez Jonte 6561

Capital

27 JUL 1959

Eliseo Pozzato

S U M A R I O

I - LA CONCENTRACION Y EL DESARROLLO URBANO EN LA ARGENTINA.

II - METODOS CLASICOS DE LA FINANCIACION DE LA CONSTRUCCION.

III - ACCION CREDITICIA DEL BANCO HIPOTECARIO NACIONAL - REGIMEN DE LA CEDULA Y RESULTADOS ALCANZADOS POR EL MISMO.

IV - EL REGIMEN DE GARANTIA INTEGRAL DE LOS DEPOSITOS Y SUS CONSECUENCIAS EN EL FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO.

V - EL REORDENAMIENTO BANCARIO DE 1957.

VI - ANALISIS DE LAS DIFICULTADES DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA.

VII - EXPERIENCIAS EN LA MATERIA.

VIII - LA POLITICA FISCAL PARA ESTIMULO DE LA CONSTRUCCION.

IX - LAS SOCIEDADES DE CREDITO RECIPROCO COMO COOPERANTES EN LA SOLUCION DEL PROBLEMA.

X - LA COOPERACION AL SERVICIO DE LA CONSTRUCCION.

XI - CONCLUSIONES.

---oOo---

UNIVERSIDAD - FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

C A P I T U L O I

LA CONCENTRACION Y EL DESARROLLO URBANO EN LA ARGENTINA

I -LA CONCENTRACION URBANA

Este es un problema que viene acentuándose a partir de la centuria pasada, cuando la industrialización modificó las estructuras tradicionales. La industria del Siglo XIX, originalmente con el empleo de la fuerza del vapor y luego con la evolución de las fábricas en grandes empresas organizadas racionalmente, con el empleo de la electricidad y la difusión y el perfeccionamiento de la sociedad anónima, atrajeron una gran masa de población rural a las ciudades. Se modificó esencialmente la manera de vivir, se introdujeron inventos revolucionarios y se inició el mayor intervencionismo del Estado.

El economista y sociólogo Wilhem Röpke estudia este fenómeno, que califica con el nombre de "masificación" de la sociedad moderna. Llega a la conclusión de que la raíz del grave problema está en "el descomunal y enorme aumento" de la población, que hace localizar el nudo de todas las preocupaciones en el "componente demográfico". Y, luego de analizar todas las cuestiones relacionadas con su planteo, entiende que el aumento de la población humana en forma sin precedentes que ha tocado a nuestras generaciones, introduce un "aparato colosal y desmesurado de aprovisionamiento en masa, la orgía de la técnica y organización, la industria en gran escala, la división del trabajo desarrollada al máximo, las grandes ciudades y barrios industriales engreidos ... " Luego de estudiar las consecuencias de la proletarización y su influencia sobre la organización familiar, se detiene a contemplar el aniquilamiento de la vida rural en comunidad y el desarrollo y decadencia de los pueblos en favor de la ciudad y la comercialización y su absorción por la ciudad.

II - EL PROBLEMA EN LA ARGENTINA

El análisis de las cuestiones relacionadas con el éxodo de los campos y el crecimiento de las ciudades, se encuentra originalmente en la literatura argentina, en los trabajos del profesor Ing. Alejandro E.Bunge. En un estudio que él dirigió y que se publicó en 1918 por la Dirección General de Estadística, con el título de "Intercambio Económico de la República 1910/17" se destaca como se distribuye la población argentina, observando que en aquel momento los argentinos nativos predominaban en el campo en las labores productivas, quedando el domercio en manos de los extranjeros, distribuidos según el censo de 1914 en:

	Urbana	Rural	Totales	o/o
Argentinos	2.915.093	1.610.507	4.525.600	80,61
Extranjeros	341.126	747.445	1.088.571	19,39
Totales	3.256.219	2.357.952	5.614.171	100.-

Más tarde, si bien disminuye la población de origen extranjero por los menores aportes inmigratorios y el crecimiento vegetativo, en cambio creció la población urbana a expensas de la rural. Ha sido un proceso constante que puede observarse comparando las cifras censales. En 1869 el 67 % era población rural y en 1895 y 1914 el 58 % y el 42 % respectivamente. El cuarto censo nacional de 1947 acusó 1.604.489 habitantes rurales sobre 16.108.573 (1) existiendo 65 ciudades con más de 20.000 habitantes, destacándose como grandes aglomerados urbanos, los siguientes: GRAN BUENOS AIRES

Distrito Federal	3.000.371	Quilmes	57.390
Avellaneda	279.572	Ramos Mejía	28.500
Bánfield	31.280	S. Fernando	27.990

(1) Revista de la Facultad - Nro. 1 - Marzo 1958 - Pág.152/3

Bernal	30.740	San Isidro	25.070
Ciudadela	46.180	San Martín	28.630
Florida	49.480	Témperley	24.932
Lanús	242.760	Vicente López	25.600
L.de Zamora	40.110	V.Ballester	31.500
Martinez	24.937	V.Domínico	45.400
Olivos	24.675		

LA PLATA -	Ciudad	217.738
	Berisso	25.067
	Ensenada	26.386

En el Interior

Rosario	464.688	Tucumán	152.508
Córdoba	351.644	Mendoza	105.328
Santa Fe	168.011		

----oOo----

El profesor Bunge ya citado, al estudiar este problema en su obra "Una nueva Argentina" página 158, destaca que aunque el proceso de crecimiento de las ciudades es " un fenómeno moderno común a todos los países civilizados" en la Argentina se superó la tendencia con la sola excepción de Holanda y Gran Bretaña.

Es así, que la preocupación viene de lejos en el ánimo de los estudiosos.

En el Primer Congreso de la Población, realizado en el año 1941 a iniciativa del Museo Social Argentino, se debatió la cuestión de la congestión urbana, aunque en ese momento con un enfoque distinto al que se le atribuirá actualmente con el mayor auge de la actividad industrial. Con relación a la "residencia de la población obrera urbana" (pág.104) se propugnó un voto aconsejando "apoyar la formación de barrios jardines peri y extraurbanos, con viviendas individuales y colectivas, según lo determine la demanda; propender a la erección de viviendas obreras en las zonas pobladas, inmediatas pero separadas de las zonas fabriles."

"Apoyar la determinación de zonas de uso. Apoyar la intervención del Estado Nacional: facilitando financiación, fijando las condiciones urbanísticas de esos barrios y llenando funciones de asesoramiento técnico. Alentar la acción de los Bancos hacia el apoyo del Estado para aquella misión, mediante las facilidades de crédito y tierras".

Con la idea de alentar la conveniente difusión de ciudades, en lugar de los grandes centros macrocéfalos, se adoptó otro voto en el sentido de contrarrestar la tendencia insensible de la sociedad que canaliza la población hacia las grandes ciudades mediante el aliento de "condiciones económicas favorables a las pequeñas ciudades y a la campaña, a saber: facilidades de crédito y de operaciones bancarias; disminución proporcional de los impuestos territoriales cuando más alejados están los inmuebles de los grandes centros de población. Además facilidades de comunicación y facilidades de instrucción, por lo menos primaria y secundaria".

III - LA VIVIENDA DEL PUEBLO

La evolución económica de la Argentina, de país productor de materias primas para la exportación, a economía en desarrollo con un despertar industrial de la mayor significación, va creando una población con más capacidad para asentarse en su propia casa, siendo la tendencia predominante la posesión de un sitio que permita la construcción unitaria con jardín o pequeño huerto, salvo el empleado jerarquizado o funcionario de las empresas y de la administración pública, que se inclina por la propiedad en casas de apartamentos, mediante el régimen de la propiedad horizontal. El Dr. Federico Pinedo en el corto ministerio que desempeñó en la presidencia del Dr. Ramón S. Castillo, percibió debidamente la magnitud de la cuestión e hizo un interesante planteo donde la construcción era el eje de la reactivación económica.

Luego vinieron nuevos planteos que distorsionaron fundamentalmente la economía y la organización financiera del país, sobre todo con la puesta en práctica del plan de gobierno para los años 1947/51, conocido corrientemente con el nombre de Primer Plan Quinquenal, entre cuyos postulados estuvo la industrialización, que acentuó el problema de la concentración urbana y la eliminación de la Cédula Hipotecaria, que restó una vía para que el ahorro creador fecundara los canales que hubieran hecho posible la construcción, transformación y renovación de las viviendas de las ciudades y pueblos de la Argentina, para albergar una población cada vez con mayores exigencias, no solo por la migración interna, sino también por la aspiración de una mejor vida en viviendas individuales, modernas y sanas.

Pero los métodos empleados en aquel plan, rompieron el molde apto para financiar las obras y alejaron cada vez más, a los hombres de recursos modestos, de la posibilidad de construir por el deterioro del peso nacional en el poder adquisitivo, llevando a cifras prohibitivas el costo de las obras.

Su consideración será el campo en que se desarrollará este trabajo, sin perjuicio de contemplar, cuando se estime interesante, los antecedentes que ilustren en cada aspecto.

C A P I T U L O II

METODOS CLASICOS DE LA FINANCIACION DE LA CONSTRUCCION

I -ANTECEDENTES

Antes de entrar a considerar los aspectos del problema nacional de la crisis de la vivienda, conviene dedicar este capítulo a estudiar en grandes líneas, la forma usual que se arbitraba para financiar las obras.

Se descarta por supuesto, la forma de propia financiación por el propietario o constructor, tan usada en nuestro país hace decenios, cuando se hacían las casas con ahorros largamente acumulados, procedimiento que hoy se considera imposible, salvo raras excepciones, dadas las nuevas circunstancias del vivir agitado, de la aspiración de alcanzar grandes resultados en poco tiempo y de la falta de ahorro acumulado de "ayer" para invertir "hoy" ya que todo recurso disponible parece escaso para atender el giro de las empresas. Es así, que lo corriente es que la financiación de las obras no se realiza mediante fondos propios, sino que se recurre a la obtención de un préstamo. Este puede realizarse particularmente por una institución oficial o particular. En cuanto a su forma, puede realizarse mediante un instrumento público o privado, con o sin garantía.

El préstamo particular no presenta mayores dificultades, pues sólo requiere el cumplimiento de un requisito: el consentimiento del prestamista y prestatario. El mercado de dinero para los préstamos de este tipo, se encuentra en las escribanías, donde los inversores ofrecen sus capitales para las colocaciones que aconsejen los propios notarios o corredores especializados. Generalmente no se usan mayores formalidades previas hasta llegar a la escrituración, donde queda formalizada la operación.

En cambio, cuando se hace el negocio con Bancos o Instituciones financieras, se exigen ciertos requisitos previos, tales como la presentación de una solicitud, estar encuadrados dentro de las normas de esas instituciones, etc. que son impuestas en su totalidad por el prestamista, hallándose las normas dentro de los estatutos, reglamentos o cartas orgánicas de las mismas. Es una condición corriente, que se formalice una garantía hipotecaria. Puede decirse, a ciencia cierta, que casi todos los préstamos a la construcción, se realizan mediante la hipoteca. Así lo hace nuestro Banco Hipotecario Nacional, Banco de la Nación Argentina, Banco de la Provincia de Buenos Aires y demás instituciones especializadas, tanto de capital oficial como privado.

II - HIPOTECA CON PAGO INTEGRO

La forma originaria de estos préstamos, fué la denominada hipoteca de pago íntegro. Presenta una gran diferencia con la hipoteca de amortización acumulativa, que es corriente en los institutos especializados.

El inversor particular, conocido también como rentista, coloca su capital en efectivo, mientras que los Bancos hipotecarios o institutos financieros, emiten cédulas, bonos o debentures hipotecarios.(1) Tales papeles son emitidos por la entidad prestamista, y en el momento de escriturar las respectivas hipotecas, son entregados al prestatario quien luego los coloca a los inversores ahorristas que acuden a las Bolsas en demanda de los mismos. Esta técnica representó, durante mucho tiempo, el método típico de obtener fondos con garantía de hipotecas. Se empleó particularmente antes de la guerra de 1914 y tuvo auge principalmente en los EE.UU. de Norte América para la financiación de casas para una o dos familias y pequeños edificios comerciales o departamentos.

(1) Moulton Harold G. "La Organización Financiera y el Sistema Económico"

Las instituciones prestamistas tomaban en cuenta la situación y condiciones de las personas interesadas, la situación del inmueble y las posibilidades futuras de la zona, estudiando la posible valorización o desvalorización de los inmuebles del distrito y las demás circunstancias de cada operación.

Era corriente que se exigiera un margen de seguridad, el cual representaba al principio el 50 % del costo de la construcción, alcanzando posteriormente hasta el 70 % del mismo. Al propietario se le requería un seguro de vida, como garantía adicional de la operación. En caso de fallecimiento, el prestamista cobraba su crédito de la indemnización que hacía efectiva la compañía aseguradora y sus herederos quedaban liberados, con el disfrute de la propiedad sin gravámenes.

III - HIPOTECA CON SERVICIO DE AMORTIZACION ACUMULATIVA

Fué ideada para superar los defectos de la hipoteca de pago íntegro. Cada cuota que abona el deudor, implica el pago de intereses y una parte de amortización de la deuda. A medida que avanza el número de cuotas, la amortización aumenta, disminuyendo al mismo tiempo el interés. Esta alternativa no se presentaba en la hipoteca anterior. Esta técnica, consitente en un fondo amortizante, tuvo amplio desarrollo en nuestro país, por ser la forma corriente de operar del Banco Hipotecario Nacional. No sólo la aplican los institutos oficiales, sino que existen también Bancos de inversión o comerciales, con Secciones Hipotecarias separadas de las demás funciones propias de la banca comercial, que actúan como organismos especializados. Dichas instituciones toman a su cargo la emisión y venta al público de las obligaciones hipotecarias, por cuenta y orden de los prestatarios. En nuestro medio, el importe que el deudor abona en sus cuotas, no varía. Se realiza el préstamo por tiempo prolongado, pudiendo llegar a los 50 años, como era el caso del Banco Hipotecario Nacional.

En forma privada no suele sobrepasar los 10 años para evitar dificultades por la cancelación automática de la garantía de acuerdo a las disposiciones del Código Civil.

Es evidente, que estas formas de financiar las construcciones hoy parecen insuficientes. La acción del Banco Hipotecario ha sido distorsionada con las reformas del régimen bancario en el año 1946. El fenómeno inflatorio modificó sustancialmente las corrientes del ahorro creador y actualmente existe una mayor cultura económica del pequeño ahorrista que sabe discernir para elegir acciones y debentures para hacer sus colocaciones.

Una vez vista la acción, la trayectoria y las posibilidades del gran instituto especializado en la Argentina, que es el Banco Hipotecario Nacional, habrá llegado el momento de considerar la posibilidad de buscar otros caminos, para encontrar una salida al dificil problema de la financiación de la construcción.

ANEXO N° 1

Tabla demostrativa de la amortización y de la deuda actual sobre la base de m$n 1.000.- Interés del 4% y amort. $1\frac{3}{4}$ anuales

Sem.	total amort.	deuda actual	sem.	total amortiz.	deuda actual
1	8.750.000	991.250.000	31	370.820.106	629.179.893
2	17.675.000	932.325.000	32	386.986.509	613.013.490
3	26.778.500	973.221.500	33	403.476.239	696.523.760
4	35.034.070	963.935.930	34	420.295.764	579.704.235
5	45.535.351	954.464.648	35	437.451.679	552.548.320
6	55.193.058	944.803.941	36	454.950.712	545.049.287
7	65.049.079	934.950.020	37	472.799.727	527.200.272
8	75.100.979	924.899.020	38	491.005.721	508.994.278
9	85.352.998	914.647.941	39	509.575.836	490.424.163
10	95.810.058	904.189.941	40	528.517.352	471.482.647
11	105.476.259	893.523.740	41	547.837.699	452.162.300
12	117.355.785	882.644.214	42	567.544.453	432.455.546
13	128.452.900	871.547.099	43	587.645.342	412.354.657
14	139.771.958	860.228.041	44	608.148.249	391.851.750
15	151.317.398	848.682.601	45	629.061.214	370.938.785
16	163.093.745	836.906.254	46	650.392.439	349.607.560
17	175.105.620	824.894.379	47	672.150.287	327.849.712
18	187.357.733	812.642.265	48	694.343.293	305.656.706
19	199.854.887	800.145.112	49	716.980.159	283.010.840
20	212.601.985	787.398.014	50	740.069.762	259.930.237
21	225.601.985	774.395.974	51	763.581.157	236.378.842
22	238.866.105	761.133.894	52	787.643.582	212.356.418
23	252.604.025	747.606.571	53	812.146.452	187.853.547
24	266.191.296	733.808.703	54	837.139.381	162.860.618
25	280.265.122	719.734.877	55	862.632.169	137.367.830
26	294.620.425	705.379.574	56	888.634.812	111.365.187
27	309.262.833	690.737.166	57	915.157.509	84.842.490
28	324.198.090	675.801.909	58	942.210.659	57.789.340
29	339.432.052	650.567.948	59	969.804.872	30.195.127
30	354.970.693	645.029.306	60	997.950.969	2.049.030
			12 días	1.000.000.000	- - - - -

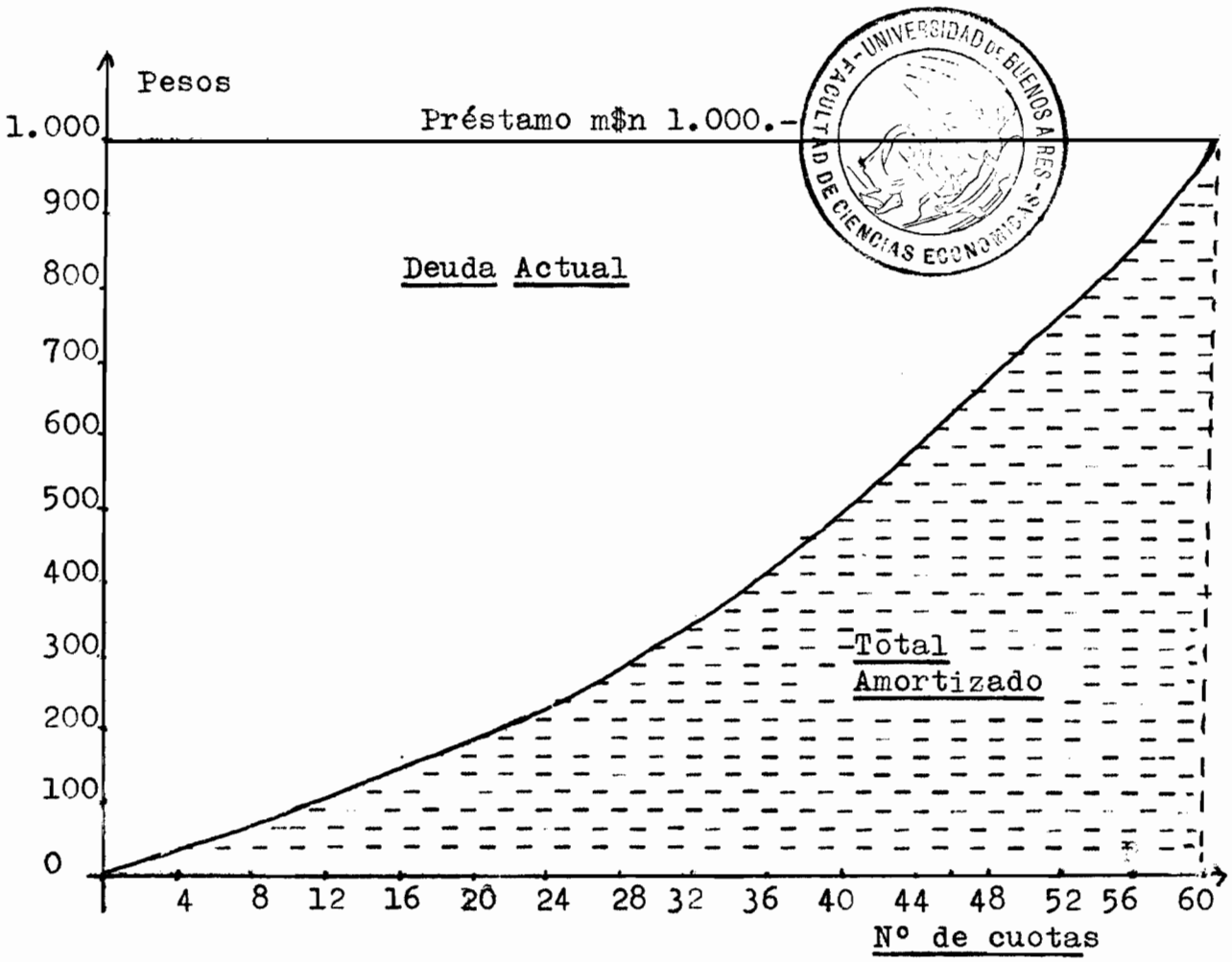
Para calcular la amortización o la deuda actual, se multiplica el importe del préstamo por las cifras del servicio del cual se desea conocer el estado de las mismas.

Datos obtenidos en el Banco Hipotecario Nacional.

ANEXO Nº 2

Representación Gráfica de la

Amortización y deuda actual sobre la base de m$n 1.000.- a 30 años



FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS - UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES

C A P I T U L O III

ACCION CREDITICIA DEL BANCO HIPOTECARIO NACIONAL

I - CREACION E INICIACION DE ACTIVIDADES

El desarrollo que manifestaban las actividades nacionales en el año 1885, la valorización de las tierras y el aumento de la población fueron, entre otras, las causas que influyeron para que el P.E.Nacional, presidido por el Gral. Julio A. Roca, elevara al H.Congreso el proyecto creando el Banco Hipotecario Nacional.

En ése entonces, sólo el Banco de la Provincia de Buenos Aires por medio de su sección hipotecaria, efectuaba operaciones de esa índole, pero estaban limitadas al territorio de dicha provincia. Por consiguiente, el resto del país carecía del organismo que le facilitara los medios para la financiación de las operaciones inmobiliarias. Era en consecuencia imperioso concurrir en ayuda del interior, para dar a sus habitantes los recursos necesarios para su desenvolvimiento económico y social.

Demostraron los hombres públicos de entonces la certera visión del porvenir que esperaba al país, al estructurar los organismos que habilitasen los medios necesarios para desarrollar su potencialidad económica. Por Ley Nro.1804, sancionada el 14 de setiembre de 1886, se creó el Banco Hipotecario Nacional, autorizando un capital de 50 millones en Cédulas Hipotecarias Argentinas de las llamadas Series A - B - C - . Se prefirió crear un título interno, a pedir un empréstito exterior para llenar los fines del Banco.

Inició sus operaciones el 15 de noviembre de 1886 y el 20 de diciembre de ése año se firmó la escritura del primer préstamo concedido sobre una propiedad en la Capital Federal. La gran confianza que desde un principio tuvo la Cédula Hipotecaria, se traduce en el hecho de que, en julio de 1887, 8 meses después de iniciadas las operaciones, el Banco había emitido el total del capital autorizado.

II - NUEVAS EMISIONES DE CEDULAS Y DE BILLETES

En Agosto de 1888, por Ley Nro. 2287, se autorizó una nueva emisión de cédulas por $ 60 millones, con la particularidad de que, en ésa emisión, se involucraba la suma de 25 millones en cédulas cuyo servicio de interés y amortización se haría en oro. Luego se autorizó una emisión de 40 millones en bonos hipotecarios del 4,5% de interés y 1 % de amortización acumulativa, la que no fué usada por el Banco, por no convenir las propuestas presentadas.

La Ley Nro. 2715, sancionada el 6 de setiembre de 1890, introduce en el régimen del Banco una nueva modalidad. El Congreso resolvió la emisión de $ 60 millones en billetes de tesorería que tendría curso legal y fuerza cancelatoria en toda la república, en igualdad de condiciones que los billetes emitidos y garantizados por los Bancos nacionales, según el régimen entonces en vigencia. Del total de ésa emisión, fueron destinados $ 25 millones al Banco Hipotecario para emplearlos en préstamos de acuerdo con su ley orgánica. Esos préstamos fueron denominados "serie billetes".

III - LA CRISIS ECONOMICA Y LA CONDONACION DE INTERESES

Durante la segunda parte del año 1890 hasta el año 1893, el Banco atravesó momentos muy dificiles debido a la gran crisis económica que afectó al país. Tuvo que liquidar muchas hipotecas mediante el remate de propiedades, sufriendo fuertes pérdidas en la venta, que le dejaron grandes saldos personales. Ya entonces la institución tomó la primera medida de liberación económica para sus deudores, aportando soluciones para aliviar la apremiante situación por que atravesaba el país y, en especial, la agricultura y la ganadería. La Ley Nro. 2838 del 13 de octubre de 1891, facultó al Banco para exonerar a sus deudores del pago de los intereses punitorios que fijaba su ley orgánica y que se aplicaban sobre los servicios de la hipoteca, cuando el préstamo caía en mora.

Ese mismo año de 1891 (Ley Nro.2842), se resolvió la conversión a la par de los préstamos constituidos en la serie "A" oro, por cédulas de una nueva serie a pesos moneda nacional de curso legal con 8 % de interés y 1 % de amortización anual acumulativa.
Los deudores que tenían préstamos de la serie "A" oro, podían convertir sus deudas a pesos moneda nacional con un servicio del 8 % de interés, 1 % de amortización y 1 % de comisión anuales, pagaderos por semestres adelantados.

Con posterioridad se efectuaron nuevas emisiones de cédulas por un total de m$n 754.924.500.- descriminado en la siguiente forma:

Fecha	Ley Nº	Iniciada	Monto	Renta %	Amortiz. %
6/9/890	2715	17/8/895	15.000.000	7	1
19/1/897	3473	18/5/897	10.000.000	7	1
24/12/98	3751	14/11/99	61.621.300	7	1
6/10/904	4500	26/6/905	2.539.900	6	4
6/10/904	4500	24/1/905	9.264.100	6	1
6/10/904	4500	1/9/905	70.165.000	5	1
3/10/906	4987	22/10/07	89.966.000	6	1
16/7/909 7/9/1911	6299 8172	8/1/1910	446.441.900	6	1
7/10/913	9155	7/1/1914	49.926.300	6	1

Posteriormente, y hasta el año 1933, no se realizó ninguna operación de importancia.

IV - CONVERSION DEL AÑO 1933

Los inconvenientes que sufriera la economía nacional como consecuencia de la gran depresión de los años 1929/32, llevaron al Banco en el año 1933 a requerir de los poderes públicos soluciones de urgencia para evitar, en cierto modo, la liquidación de las propiedades que se habria originado si los acreedores particulares y el mismo Banco hubieran exigido su normalización. La mora llegó ese año a cifras alarmantes. Al Banco se le debían $ 153.437.063,89 por servicios atrasados y, no obstante sus grandes reservas, tenía que considerar sus compromisos, especialmente en lo relacionado con el pago semestral de los cupones de las cédulas que presentaban sus tenedores. Se resolvió entonces para aliviar a los deudores de pesadas cargas y para depurar el activo del Banco, la conversión de las cédulas del 6 % al 5 % y consecuentemente, también los préstamos del 6 % al 5 % de interés. La conversión de las cédulas se hizo a la par, valor por valor, mediante el pago de una prima del 1% que estuvo a cargo del Banco. La conversión se hizo en forma concordante con la conversión de los títulos públicos y ambas operaciones estaban vinculadas entre sí.

La regularización de las deudas se hizo así: a) la deuda hipotecaria se sumó a todos los servicios y cualquier otra suma adeudada; b) si el importe resultante era inferior a la hipoteca en vigor se constituía un nuevo préstamo por la suma que resultara, redondeada de $ 50.- c) si el importe resultante era superior a la hipoteca en vigor, se constituía un nuevo préstamo que no podía exceder de ésa hipoteca. El saldo deudor resultante se le cobraba al deudor en cuotas semestrales, durante 10 años.

Mediante esta conversión los préstamos quedaron al día en sus servicios, la mayoría de ellos sin otra deuda pendiente; cuando tal deuda quedaba, el Banco daba facilidades para pagarla en 10 años.

Durante 5 años se suspendió el cobro de la amortización y de la comisión; si los servicios se pagaban dentro del semestre, se condonaban las comisiones, por 5 años.

Estas medidas produjeron al Banco un gran sacrificio, pues se observa, como consecuencia, que sus reservas de $ 214.537.746,12 en el año 1932, disminuyeron a $ 121.378.341,71 en el año 1944. También la crisis de esos años produjo la liquidación de muchos préstamos que arrojaron grandes saldos deudores (créditos personales) y en virtud de los remates de propiedades, el Banco se vió obligado a adjudicarse miles de inmuebles que, por imperio de la Ley, luego fué vendiendo. En el año 1946, al suprimirse la cédula, quedaban aún 1.300 propiedades adjudicadas por los motivos expuestos.

V - CONVERSION DEL AÑO 1941

La conversión de las cédulas y de los préstamos dispuesta en el año 1941 ofreció características distintas a la de 1933. Fué resuelta con fines fiscales y no para regularizar la situación del Banco ni de sus deudores. Era preciso adecuar los papeles públicos a la renta del momento y tal cosa no hubiera sido posible si las cédulas no eran convertibles por papeles de menor renta. Se hizo la conversión de las cédulas del 5% por otras del 4%, con un tipo de paridad de $ 106,80. El cupón de las cédulas se dividió en dos partes, correspondiendo una al interés corrido y otra al cupón fraccionario.

VI - EN GENERAL

El Banco Hipotecario Nacional, durante su larga vida, no solamente ha pasado por épocas de bienestar, sino también por otras de crisis y de recesos económicos. Fué durante esos períodos dificiles donde su acción crediticia se ha hecho sentir profundamente dentro del ámbito de nuestro pueblo, con medidas muy significativas y humanas.

Sin embargo, desde su creación hasta el año 1946, en que se suprimió la emisión de la cédula hipotecaria, la función específica que le fuera encomendada de conceder préstamos con garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles,fué cumplida durante la mayor parte en forma realmente restringida, siendo la causa primordial la insuficiente autorización para emitir cédulas,ya que éstas no podían ser colocadas sin medida, sin interferir el mercado de papeles públicos, entonces muy importante para satisfacer las necesidades fiscales. Hubiera sido necesaria la emisión en forma más importante, por así exigirlo los requerimientos de la plaza.

Durante largos años, especialmente hasta 1933, todo préstamo se realizaba sobre una tasación en parte ficticia. Se tomaba en cuenta solamente el valor venal o comercial de los inmuebles, pero no la renta capitalizada. En dicho régimen, no se exigía el destino para construir, simplemente se acordaba sobre edificios, campos, cosechas, etc. no se hacía la calificación del préstamo.

En épocas difíciles no contó el Banco con fondos provenientes de sus ingresos normales por pago de amortizaciones e intereses, que luego se reinvertían en nuevos préstamos, sino en menor cuantía. En segundo lugar, cabe considerar que en las épocas normales, el valor venal y la renta capitalizada son casi iguales, acercándose en forma sorprendente. Bajo la crisis, el valor venal es siempre inferior al de la renta capitalizada y, tomando en cuenta aquellas épocas en que reina la especulación, el inmueble vale aún más como valor venal que como renta capitalizada. Es pues sencillo observar en dichas situaciones, que sobre un mismo inmueble la tasación y, como consecuencia, el préstamo concedido, varía injustamente. Este defecto fué afortunadamente corregido, pasando el acuerdo de préstamo a una mayor perfección y a su calificación a priori.

La acción del Banco, a través de la cédula hipotecaria, en general ha sido altamente satisfactoria. Tuvo por característica principal, en cuanto a los efectos sobre el mercado financiero, la absorción de medios de pagos inactivos, que fueron encauzados a resolver un problema social indiscutible. El dinero empleado no incidió absolutamente en el mercado monetario y está demostrado que no encerró ningún proceso inflacionista, pero su acción contribuyó a alentar las inversiones en construcciones, aligerar las cargas financieras de sus deudores y aliviar, en parte, los procesos de las crisis en los más pequeños, especialmente en el agro. Tomando en cuenta la estadística de los últimos 10 años anteriores a la supresión de la cédula, sobre un total de 44.156 préstamos escriturados, se concedió la suma de $ 15.853.- de promedio por operación, dividido en la siguiente forma: el 94 %, o sea, 41.713 préstamos fueron inferiores á $ 50.000.- mientras que el 6 % restante, o sea, 2.443, fueron superiores a dicha cantidad.

VII - PRESTAMOS URBANOS

Se dirigió a personas modestas, carentes de recursos para construir viviendas, como ser personas necesitadas, enfermas, viudas, etc. En épocas malas, cuando la situación les impedía pagar, se arbitró medios para ayudarlos como a los colonos. Se aceptó el pago parcial, que algunas veces eran de $ 20, $ 50 ó de $ 100.- (considerando que en aquellos años dichas sumas representaban medio sueldo de la clase obrera). Se embargó rentas, se acordaron plazos, pudiéndose así capear la situación infundiendo confianza, mientras el deudor se preocupaba de pagar por esa misma razón. En 1933 se acordaron prestamos de hasta $ 50.000; en 1934 de hasta $ 100.000.- implántándose luego la autorización expresa del directorio del Banco, a los que superaban dicha suma hasta $ 150.000.- En 1942 se suprimió dicho requisito, referente a la construcción.

En los préstamos se acordaron, en el período 1933/36, hasta $ 50.000.- para cancelar hipotecas vencidas o a vencer o cuando se demostrara que el interés convenido era sensiblemente superior al del Banco. Superada la crisis en 1936, se acordaron $ 50.000.- en inmuebles urbanos y hasta $ 400.000.- para los rurales, pudiéndose extender, con autorización del Directorio, á $ 300.000.- y $ 500.000.- respectivamente. En el año 1938 se dejó sin efecto el requisito de la autorización y en 1942, todas las limitaciones.(1)

VIII - COLONIZACION DE TIERRAS Y PRESTAMOS AGRARIOS

La colonización de tierras dió buen resultado, encarada en forma directa por la institución. Se trasladaron campesinos desalojados de sus campos y a los que deseaban transformarse en propietarios de la tierra que trabajaban. Se dividió el tiempo del préstamo en dos períodos. El primero, de una duración de 5 años, en el cual el campesino demostraba su habilidad en el trabajo, capacidad, honestidad, etc. y el segundo, que podía extenderse hasta 46 años, para abonar el préstamo. Al comenzar este período se consideraba al deudor como propietario, sirviendo lógicamente el inmueble como garantía hipotecaria. Además, como se advirtió que cuando el colono adeuda la mayor parte del valor del bien adquirido, no pueden cobrarse altos intereses y menos en épocas anormales, se estableció una amortización del 3 % y un interés del 1 %, los cuales podían ser soportados facilmente. Se colonizó de este modo las provincias de La Pampa, Buenos Aires y Entre Rios. En el agro se llegó a la situación de aceptar los servicios hipotecarios, en especies, posibilitándose así el pago de la deuda y el empleo de productos agropecuarios que no hubieran podido ser vendidos a buenos precios por los agricultores. Se creó al mismo tiempo una oficina especial de técnicos y expertos en explotaciones agropecuarias y en la comercialización de

(1) Dr.Enrique S.Pérez - Bco.Hipotecario Nac. 1933/44

granos y hortalizas. La mayor parte de los pagos fueron realizados en esta forma, siendo preponderante la entrega de granos y oleaginosos, que representaron el 90% de las entregas. Todos los productos eran vendidos por el Banco y como consecuencia, al ser ofrecidos por un solo vendedor en lugar de varios, el precio fué más elevado y permitió saldar deudas y aliviar económicamente a mucha gente campesina. Además los bienes no fueron realizados,no incidiendo en la baja de sus precios y el Banco se vió beneficiado al cobrar los importes de los créditos, pudiendo reinvertir en nuevos préstamos.

Puede decirse, con seguridad, que gracias a este proceder, nuestro país dió un paso adelante, pues sirvió como ejemplo de algo que más adelante se emplearía con más asiduidad: asesoramiento por parte de instituciones del Estado sobre los mejores métodos de siembra y recolección; estudios por organismos especializados sobre categorías y clasificación de semillas para cultivo y, en general, consejos desinteresados al hombre de campo.

C A P I T U L O IV

EL REGIMEN DE GARANTIA INTEGRAL DE LOS DEPOSITOS Y SUS CONSECUENCIAS EN EL FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO

I - EN EL BANCO HIPOTECARIO NACIONAL

La reforma del régimen bancario argentino en el año 1946, obedeció a la necesidad de dotar al Gobierno del aparato financiero eficiente para desarrollar una política de expansión ordenada, según se declaraba, para alcanzar el óptimo empleo de los recursos humanos y materiales con que contaba el país.

Tal política estaba contenida en el Plan de Gobierno 1947/51, conocido como Primer Plan Quinquenal, que a su postulado de propaganda política sobre la independencia económica, agregaba los otros dos de industrializar el país y fomentar la vivienda. Estos propósitos eran conexos ya que, si se intensificaba la actividad fabril, era implícito el crecimiento de la concentración urbana con mayor número de habitantes en la ciudad, a los que había que dar albergue a pesar del déficit que ya entonces se manifestaba en las habitaciones. Por otro lado, la aspiración de desarrollar la industria hacía necesario canalizar el ahorro creador hacía los papeles industriales para ampliación de los activos fijos de las empresas. Pero, hubiera sido dificil desplazar a los inversores de su ruta ya conocida de la cédula hipotecaria.

Se optó por el camino que de primera intención parecía más sencillo, aunque luego ha provocado uno de los problemas de más dificil solución en la banca argentina. Se suprimió la cédula hipotecaria, dejando que en adelante el Banco prestase en efectivo. Las cédulas retiradas al suprimirse su emisión, sumaban $ 1.667.095.800 m/n que debieron rescatarse con fondos provenientes de emisión lisa y llana del Banco Central. Fué el gran impacto inicial para la inflación argentina. Se creyó entonces que la cédula podía ser sustituida por un Bono Hipotecario de 2½ % del Banco Central, rescatable a la par por capital y cupon corrido,

pero no tuvo aceptación pública.

La gravedad del sistema se pone de manifiesto si se examina el proceso parabólico de los saldos que el Banco Hipotecario Nacional hubo de tener en sus deudas por redescuento de hipotecas en el Banco Central, las que, previa deducción de los recursos absorbidos con Bonos Hipotecarios, pueden compararse con la emisión monetaria, según se ve a continuación:

Saldos al fin de	Adelantos del Banco Central con garantía hipotecaria, menos bonos hipotecarios. (millones de pesos)	Por cientos sobre los medios de pago del público
Julio 1946	1.285	17,1
1946	1.096	13.0
1947	1.379	13.5
1948	2.432	17,7
1949	3.679	20,9
1950	4.912	22,3
1951	6.238	23,3
1952	8.133	26,7
1953	10.197	27,0
1954	13.481	30,7
1955	17.707	34,3
1956	19.347	36,3
1957	22.458	38,6

Después han figurado en el Activo del Balance del Banco Central, estas cifras:

al 31/12/1958	26.514	
15/ 3/1959	26.514	en cuya suma ha quedado estabilizada.

Como consecuencia de dicho régimen, la emisión monetaria en el año 1946 aumentó en $ 99 millones, los depósitos corrientes en $ 1.193 millones y los del gobierno y reparticiones oficiales en $ 356 millones. En la consecuente inflación, motivada originariamente por el rescate de las cédulas con el correlativo suministro de fondos por parte del Banco Central y agravada por el déficit producido por el Instituto Argentino de Promoción del Intercambio (I.A.P.I.) y de los transportes en general, los déficits presupuestarios fueron el fiel reflejo de la situación económica del Estado.

El Gobierno Nacional como solución provisoria, recurrió a los fondos de las Cajas Nacionales de Previsión Social (Cajas de Jubilaciones) y que alcanzaban a aproximadamente $ 60.000. millones, mediante la entrega de Títulos que redituaban un interés. Pero esto dificultó el desenvolvimiento de dichas Cajas a tal punto que, en la actualidad, se ven seriamente comprometidas en su funcionamiento.

El problema inicial se fué así derivando en forma paulatina, cuando para su solución podía haberse hecho otro planteo, más efectivo y de mejores resultados.Si en lugar de eliminar los valores hipotecarios para dar lugar a los industriales, los primeros hubieran sido suscriptos por las Cajas de Previsión,no hubiera sido necesaria la emisión monetaria con la consiguiente inflación y el interés acordado a las Cajas hubiera sido abonado de todos modos, pues también lo redituaban las cédulas. Consideremos además que hasta hace poco tiempo, dichas Cajas otorgaban préstamos personales y créditos para la edificación mediante hipotecas a sus beneficiarios, cosa que se hubiera podido hacer en mayor escala y por intermedio del Banco Hipotecario,con mucha mayor facilidad y menores gastos.

Aunque la estructura del Banco Central como así también la Ley de Bancos de 1935, no se apartaban en principio de los lineamentos generales comunes a este género de instituciones, ésta no pudo influir en el orden económico en las épocas que se sucedian. Por lo tanto se confirieron nuevas facultades al Banco Central, modificándose su estructura en un nuevo ordenamiento bancario y monetario. Este fué nacionalizado y se constituyó a la Nación como garantía de los depósitos bancarios en todo el país, que se registraron a su nombre. El redescuento se convirtió así en el recurso normal de los Bancos para la continuidad de sus operaciones de crédito.

Se pretendió en esa forma, y mediante ese recurso, que

una sola institución, tomara en sus manos las riendas de la política crediticia, de acuerdo a las necesidades de desarrollo del país.

La creación del Banco Central como una institución nacional, integró la nueva estructuración, en donde los Bancos oficiales, el Instituto Argentino de Promoción del Intercambio y la Caja Nacional de Ahorro Postal, cumplirían una acción armónica y combinada bajo la dirección del mismo, quien fijaría las normas generales a que se ajustaría el funcionamiento de cada uno de sus integrantes. Como los Bancos, bajo su dirección, sólo podían conceder préstamos utilizando sus fondos propios, representados por capital, reservas,etc. y siendo éstos exiguos al hallarse invertidos, se vieron obligados a recurrir al redescuento, cuya tasa de interés manejó la política crediticia.

II - LAS SECCIONES HIPOTECARIAS DE LOS BANCOS COMERCIALES

Según la Ley de Bancos, las instituciones que reciben depósitos del público, no pueden realizar operaciones hipotecarias, salvo que constituyan una sección especial con capital determinado. Las operaciones de crédito hipotecario se deben financiar sólo con dicho capital, con las reservas de la misma sección y la colocación de bonos, cédulas, debentures o cuentas especiales para la participación en préstamos hipotecarios. Las operaciones de dichas secciones especiales deben ser efectuadas en forma independiente de las otras operaciones y su funcionamiento se ajusta a las normas dadas por el Banco Central. Los efectos del registro de las hipotecas, duran hasta la extinción total de la obligación hipotecaria, a pesar de lo dispuesto en el Código Civil.

La acción de las secciones hipotecarias de los Bancos ha sido sumamente ponderada, contribuyendo a la mayor edificación con planes normalizados. Si bien incidió la política emisionista dirigida por el Banco Central, es de esperar que con la reforma em-

prendida últimamente, se empeñe la banca privada y oficial al mejoramiento del crédito y solución racional de los problemas financieros y monetarios, como también en el estudio de nuevos métodos para la edificación, tan necesarios en nuestro país, para solucionar el problema de la vivienda.

III - ACCION DEL BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

La acción más importante en la materia, entre los bancos comerciales, es la que ha realizado el Banco de la Provincia de Buenos Aires. En el año 1911 tenía una cartera de $ 8.175.800.- m/n que evolucionó a gran ritmo, según se ve en estas cifras.

Año	1920	$ 33.397.300.-
	1930	" 219.564.800.-
	1940	" 282.397.200.-
	1950	" 646.130.500.-
	1955	" 2.290.801.500.-
	1957	" 3.095.871.000.-

Es evidente que el régimen bancario de 1946/57 favoreció este crecimiento asombroso, lo que se comprueba examinando las cifras estadísticas. Al 31 de Diciembre de 1945 tenía una cartera de $ 283.millones, atendida con préstamos en bonos por $ 258 millones, y $ 25 millones en efectivo. Todavía en los años 1946 y 1947, tienen prevalencia los préstamos en bonos pero es a partir de 1948, cuando los préstamos en efectivo son más importantes. Desde entonces no jugó la absorción de capitales redundantes de la plaza para dirigirlos a la inversión sino se usó el medio facil de obtener recursos por el llamado redescuento de hipotecas. Las cifras son muy ilustrativas (en millones de pesos)

	Préstamos			Préstamos	
Año	En bonos	En efectivo	Año	En bonos	En efectivo
1948	199,8	274,6	1953	123,1	1.096,3
1949	185,9	342,2	1954	114,9	1.336,1
1950	178,3	467,8	1955	107,7	2.183,1
1951	139,6	782,5	1956	99,4	2.768,4
1952	131,7	1.021,3	1957	91,0	3.004,8

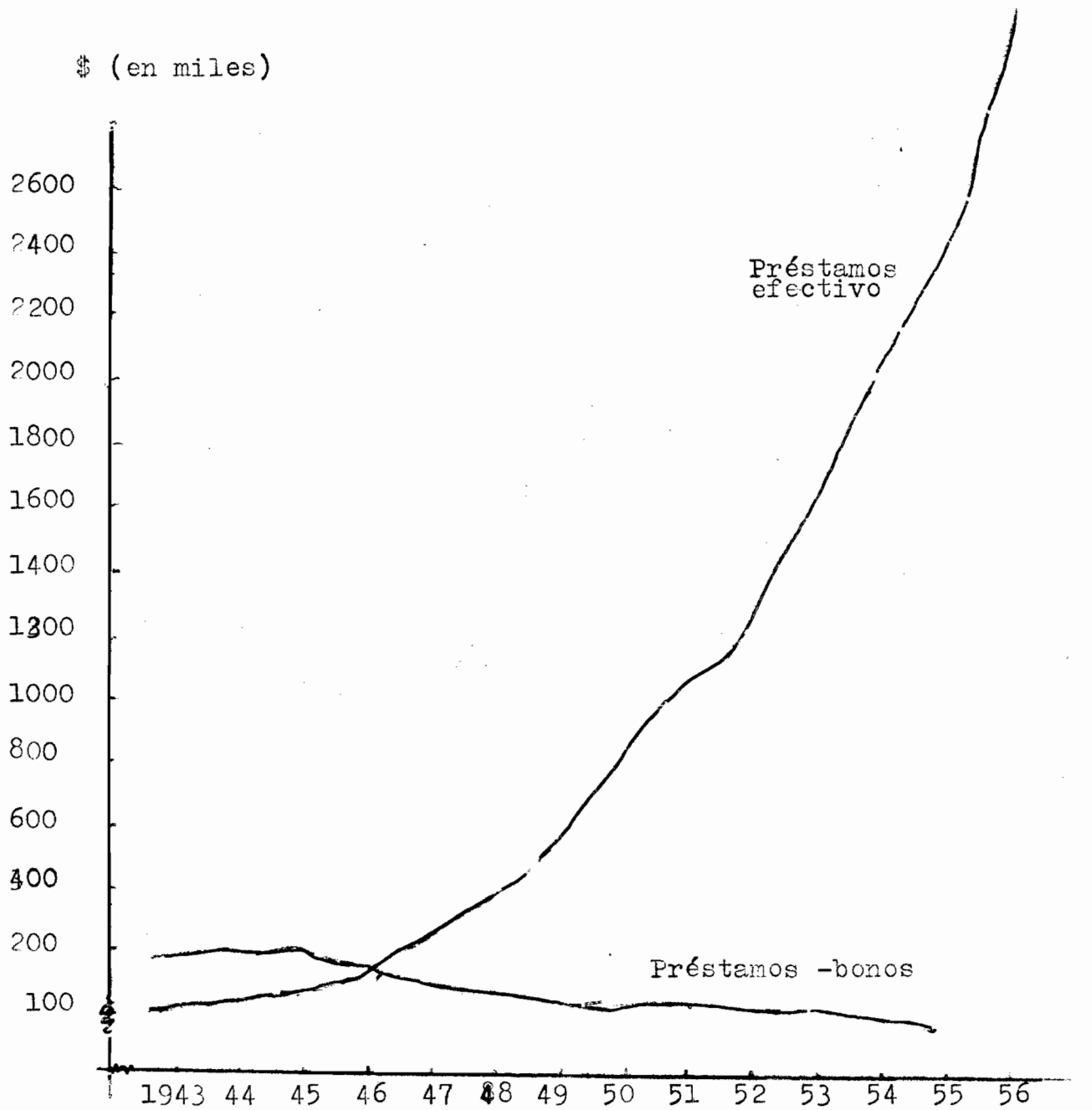
Al iniciarse el ejercicio de 1957, la sección hipotecaria disponía de $ 99 millones para acordar a las solicitudes formuladas en los años 1955 y 1956. Dicha disponibilidad se elevó a la cifra de $ 200.086.435.- por el aumento de capital y reservas en $ 21 millones y amortizaciones, anticipos y cancelaciones por $ 80 millones. El 7 de Febrero de 1957, el Instituto de Previsión Social de la provincia de Buenos Aires, por convenio firmado con el Banco, puso a su disposición $ 300 millones, para ser colocados con garantía hipotecaria en préstamos a la construcción y para beneficiarios afiliados a dicho Instituto.

El Banco Central de la República Argentina acordó un nuevo cupo de $ 200 millones durante el segundo semestre de 1957, para ser colocados según planes establecidos. Los préstamos fueron otorgados por sorteo entre los interesados, en razón de la gran demanda que alcanzó á 3.787 solicitudes por $ 935 millones, de los cuales sólo fueron acordados hasta el monto fijado por el Banco Central. Además, mediante el remate de 135 unidades, por falta de pago de los servicios hipotecarios, se recaudó la suma de $ 4.384.103,84 m/n.

Cabe destacar por su importancia, que los préstamos acordados por los fondos del Banco Central y el Instituto de Previsión Social, son de efectos inflacionarios; el primero, por crear medios de pago y el segundo, por el uso de circulante inactivo, teniendo éste último en su descargo, que se trata de circulación de dinero ya emitido y no a creación del mismo. Los otros préstamos acordados por la sección hipotecaria con emisión de bonos, representa una sustracción de dinero en manos del público, que luego se invierte nuevamente en la circulación del mercado, no siendo de efecto inflacionista.

Se han emitido en total $ 691.004.000.- m/n. hallándose en circulación, $ 88.763.500.- c/l.

EVOLUCION DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS DEL BANCO DE LA PROV. BS. AS.



IV - LA ACCION DE OTROS BANCOS CON SECCIONES HIPOTECARIAS

Otro Banco de importancia que, con su sección hipotecaria desarrolló una gran acción en cuanto a préstamos para edificación, es el Banco de Mendoza, cuya estadística de préstamos en vigor, se detalla a continuación:

Año	Operaciones	Monto en vigor
1950	1.616	$ 33.024.000
1951	1.743	" 40.666.840
1952	1.905	" 48.765.560
1953	2.111	" 61.982.760
1954	2.340	" 78.827.460
1955	2.804	" 123.496.960
1956	3.381	" 182.266.460
30 Junio 1957	4.460	" 291.756.760

V - SITUACION DE LAS INSTITUCIONES DE CREDITO HIPOTECARIO

El régimen bancario de garantía integral de los depósitos, desorganizó los mercados monetarios y financieros. La fuerza corrosiva fué tan grande que el país ha tenido que sufrir el impacto de una gran paralización en la industria de la construcción, que es una de las actividades que dan más empleo en el país. La estadística nos muestra la tendencia de estos últimos años, siendo la más significativa la de la Capital Federal.

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS - U.B.A.

Año	Número	Superficie
1951	13.617	2.115.0
1952	12.313	1.911,1
1953	9.977	1.503,5
1954	9.833	1.800,0
1955	8.663	2.296,6
1956	8.018	2.612,9
1957	8.715	3.838,6
1958	8.423	3.952,3

Es evidente que la conversión del proceso creciente de las construcciones, se debe atribuir en primer término a la supresión del recurso tan usado de recurrir al redescuento. Actualmente el Banco Central, dentro de sus planes de contención de la inflación, no acuerda adelantos sobre hipotecas sino luego de maduro examen y las operaciones nuevas se han detenido.

Un cuadro bien informativo de la situación en esta materia, está proporcionado por la propia estadística. Sus principales cifras pueden verse a continuación (en millones de pesos) (1)

		P A S I V O		
Fin de	Préstamos	Depósito Ahorro y plazos	Obligacion. c/Bco.Cent.	Oblig. Hipot.
1954	14.874,4	-	14.290,9	166,8
1955	19.473,2	42,1	18.711,2	150,9
1956	23.999,9	54,4	23.165,4	143,0
1957	28.989,5	72,6	27.203,6	134,5
1958	33.870,3	139,4	31.476.2	140.5

Se muestra evidentemente que estas empresas han trabajado a expensas de los acuerdos del Banco Central.Se destruyó el mercado de la cédula, del bono o debenture hipotecario y la disciplina del pequeño inversor. Existe este problema de orden psicológico. Debe agregarse la dificultad de intentar la colocación de papeles cuando se ha perdido la confianza en el poder adquisitivo del signo monetario. Las dificultades se agrandan cuando se quieren encontrar soluciones en los medios clásicos.

(1) Boletín Estadístico del Bco.Central

C A P I T U L O V

EL REORDENAMIENTO BANCARIO DE 1957

I - ANTECEDENTES

En el período 1946/57, según se ha visto, los préstamos del Banco Hipotecario Nacional se realizaron mediante el otorgamiento de fondos por el Banco Central. El régimen de Bancos adoptado en el año 1957, permitirá al sistema bancario actuar con la elasticidad debida, habiéndose eliminado del cuerpo legal las disposiciones relativas a la recpeción y mantenimiento de los depósitos por cuenta del mismo y establecido el régimen de efectivos mínimos para manejar la política del crédito. Al Banco Hipotecario Nacional se le restituyó la facultad de recoger recursos del mercado, mediante la emisión de cédulas, constituyendo éste el paso más importante en esta materia. Lógicamente que la aplicación de la nueva ley debe hacerse en forma paulatina, tomando medidas previas de saneamiento y consolidación de las deudas, dando un tiempo prudencial al sistema para que éste se reajuste y normalice, retomando la banca hipotecaria la práctica de acudir al mercado en busca de ahorros. Así se dispone que las operaciones de préstamos de los bancos hipotecarios o que realizan operaciones hipotecarias mediante sus secciones especiales autorizadas, deberán consolidarse mediante la emisión de valores por parte de los bancos deudores, según los acuerdos concertados entre el Banco Central y los mismos. El monto aproximado de los préstamos al dictarse la ley, ascendía a $ 25.500 millones de los cuales correspondían $ 2.400 millones a operaciones con el Banco de la Provincia de Buenos Aires; $ 2.200 millones con otros Bancos; una cifra pequeña a operaciones con Sociedades de Crédito Recíproco y el resto a anticipos al Banco Hipotecario. Esta suma, en su momento, deberá ser convertida en Cédulas o Bonos Hipotecarios, con posibilidad de ser transferidos a tenedores particulares.

Como solución para la transición, se estableció en el Art.3º del Decreto Ley Nro. 13125 que "a los efectos de los ajustes establecidos en el Art.1º del mismo, no se considerarán como obligaciones con el Banco Central los adelantos sobre préstamos hipotecarios", concedidos a la fecha del reajuste derivado del reordenamiento bancario.

Se autorizó al Banco Central a utilizar tales valores mobiliarios en sus operaciones del mercado abierto, para reforzar su acción en el campo monetario. Mientras esta misión se realice, se tendrá que seguir absorbiéndolas en medida prudente, a los efectos de no paralizar las operaciones hipotecarias. En la nueva carta orgánica del Banco Hipotecario se prevé el restablecimiento de la cédula. Para que los esfuerzos del mismo, en el sentido de lograr nuevamente el prestigio de estos papeles en el mercado de valores del país y del exterior, se establece la debida coordinación con el Banco Central en materia de emisión y operaciones en valores. En la carta orgánica del Banco Central (Art.48º) se dispone que mientras dure la aplicación del decreto 2187/57 y su reglamentación, el Banco podrá acordar adelantos a los Bancos sobre los préstamos hipotecarios concedidos conforme a dicho decreto. Asimismo, el Banco podrá colocar en el público, bonos de participación, sobre esos valores adelantados.

La transformación de las deudas de los bancos hipotecarios al Banco Central, presenta problemas especiales. Se trato que el Banco Hipotecario transformara su deuda por adelantos con el mismo en obligaciones hipotecarias de características compatibles con los plazos y condiciones de sus actuales préstamos, iniciando la emisión de cédulas hipotecarias destinadas al mercado nacional y la recepción de depósitos de ahorro a fin de financiar con ahorro la parte de los futuros préstamos. Por algún tiempo, es lógico que se siguiera usando de fondos provenientes del Banco Central, de carácter adicional, a tipos de interés bajos, para poder atender

a las solicitudes ya acordadas en condiciones normales. Estas sumas se incluirán en las deudas a consolidar. Durante el año 1958 se acordaron $ 700 millones que no alcanzaron mayormente para solucionar ni los préstamos más urgentes, por ser las necesidades muy superiores. En cuando a los depósitos de ahorro recibidos por el Banco, se acordó abonar al depositante un interés del 8% anual. Esto dió un resultado muy pobre, por cuanto fué aceptado por el público en forma parcial, no lográndose canalizar los ahorros a esta clase de cuenta para préstamos hipotecarios, a pesar de tener prioridad en los préstamos los depositantes que acumularan en su haber el dinero suficiente para la compra de un terreno, para edificación propia. En el futuro, el Banco Hipotecario Nacional deberá ajustar el tipo de interés de sus préstamos en forma más realista y en relación con el costo del ahorro que se invertirá en las nuevas cédulas hipotecarias, a emitirse. En cuanto a las demás instituciones de crédito hipotecario, el Banco Central deberá arbitrar soluciones similares a fin de evitir resultados perniciosos, tales como la paralización de préstamos. Se permitirá reducir el monto de fondos acordados a los mismos, en un 50% en el año 1958 y eliminarlo totalmente en 1959.

II - SITUACION ACTUAL

En la Memoria del Banco Central de la República Argentina correspondiente al año 1958 y que a la fecha sólo ha sido anticipada por la prensa, se dá cuenta de la situación del problema de la financiación de las hipotecas.

Luego de hacer mérito del nuevo mecanismo que rige a raíz del reordenamiento bancario, informa que por la situación existente en el mercado de capitales, que no permite usar de tales medios, se ha adoptado la solución de emergencia de seguir proveyendo de recursos a las entidades interesadas a través de adelantos sobre hipotecas, habiéndose alcanzado la cifra de $ 6.400 millones, correspondiendo

$ 5.000 millones a las operaciones con el Banco Hipotecario.

Como ensayo para llegar a la ordenación de un mercado financiero, se ha adoptado un sistema de cuentas especiales de ahorro para la recolección de recursos, que la entidad receptora debe colocar en créditos para la vivienda. El interés de dichas cuentas es variable en función directa del tiempo pactado para el depósito. La tasa mínima es del 6% y llega al 8%. Han adherido al régimen los Bancos Hipotecario Nacional y de Galicia y Bs.Aires.

III - EL AHORRO EN LAS COMPAÑIAS DE SEGUROS

Otra de las medidas de importancia que podría llevarse a cabo, con la finalidad de disponer de fondos para el otorgamiento de préstamos, sería la inversión de las disponibilidades de las Compañías de Seguros y de la Caja Nacional de Ahorro Postal, las cuales forman una masa apreciable de recursos, según puede verse en la estadística inserta a continuación y que abarca el conjunto de las compañías aseguradoras en todo el país.

Año	Disponibilidades	Inversiones
1951	$ 234.075.300.-	$ 1.238.105.500
1952	" 268.622.400.-	" 1.474.589.600
1953	" 266.622.600.-	" 1.282.148.700
1954	" 276.277.100.-	" 997.219.500
1955	" 310.759.900.-	" 1.679.906.700
1956	" 434.966.800.-	" 1.912.220.900
1957	" 691.104.200.-	" 3.212.110.300

Nota: En el año 1956 se incluyen, en el total de inversiones, los títulos de renta por $ 1.034.261.200 e inversión en hipotecas, $ 901.392.300.- En 1957, títulos por $ 1.028.785.400 e hipotecas por $ 674.112.700, lo cual hace un monto disponible de $ 1.619.889.600 entre efectivo, bancos (disponibilidades) y títulos públicos, en 1957.

Si bien estas cifras no alcanzarían a resolver el problema totalmente, harían posible la construcción de 12.000 viviendas, dado que, de acuerdo con los datos proporcionados con el Banco Hipotecario, se podrían financiar la construcción de 4.000 viviendas con $ 500 millones. En consecuencia, sería conveniente la autorización a las empresas aseguradoras, de dar dichos fondos

Banco Hipotecario Nacional, mediante la absorción de cédulas. La Caja Nacional de Ahorro Postal contribuiría a reforzar en forma substancial dichas cifras, según puede observarse en el cuadro inserto:

Años	Disponibilidades	Valores Mobiliarios
1951	$ 37.168.100.-	$ 1.562.133.300.-
1952	$ 63.137.700.-	$ 1.849.323.700.-
1953	$ 118.012.600.-	$ 2.363.655.500.-
1954	$ 94.006.200.-	$ 2.966.854.900.-
1955	$ 131.914.800.-	$ 3.227.604.900.-
1956	$ 124.318.200.-	$ 3.701.432.700.-
1957	$ 113.417.800.-	$ 4.100.232.900.-

Según los importes transcriptos, con los fondos correspondientes al año 1957 podrían haberse construido alrededor de 32.000 viviendas, por intermedio del Banco Hipotecario y mediante la absorción de cédulas por la Caja Nacional de Ahorro Postal.

Por decreto del Poder Ejecutivo las Compañías de Seguros pueden invertir las reservas y depósitos de acuerdo a:

a) Bonos y Títulos Públicos de Renta: 15% como mínimo;
b) Inmuebles y préstamos hipotecarios: 80% como máximo en conjunto, no pudiendo exceder individualmente del 50%;
c) Otras inversiones: 20% como máximo.

En cuanto a las empresas capitalizadoras podrán invertir las Reservas Matemáticas, Legal y Fondo de Acumulación de Beneficios, en la siguiente forma:

1) sin limitación, en préstamos a los suscriptores de la sociedad;
2) en Títulos o Fondos Púbblicos de la Nación, 10% como mínimo de la diferencia entre los préstamos del artículo anterior y la reserva matemática y fondos disponibles;
3) sin limitación, en efectivo depositado en Bancos. Hasta el 30% como máximo en inmuebles situados en la República y hasta el 25% cuando dichos inmuebles se destinen a la venta;

4) hasta el 60% como máximo, en préstamos hipotecarios en primer grado o del 40% en segundo grado cuando el acreedor anterior fuera una institución oficial o bancaria, aseguradora o de capitalización.

5) hasta el 25% como máximo, en préstamos para la adquisición de máquinas e instrumental para producción de vehículos automotores;

6) hasta el 20% como máximo, en préstamos garantizados con títulos públicos o para su adquisición, siempre que no exceda del 80% del valor de la cotización.

Sería conveniente la elevación de los topes máximos autorizados en préstamos hipotecarios para la vivienda, a fin de aumentar las disponibilidades para la construcción de la misma.

IV - LA OPINION DE LOS BANCOS

Los días 5 y 6 de setiembre de 1958 se realizó en Buenos Aires a iniciativa de la Secretaría de Finanzas, una reunión de Presidentes de los Bancos Nacionales, Provinciales y Mixtos.

Entre las ponencias tratadas figuró la proyectada por la comisión respectiva que, con un agregado del Banco Provincial de Santa Fé, decía así: "No obstante que los Bancos oficiales y mixtos provinciales realizan los mayores esfuerzos y se comprometen a mantenerlos, a los efectos de lograr ahorros con destino a financiar la construcción de viviendas, están contestes en destacar que no encuentran dentro de sus respectivas jurisdicciones el campo económico propicio para concretar esos propósitos en la medida y con la celeridad que el problema de la vivienda requiere."

Por ello expresa la necesidad de que el Banco Central de la República Argentina, continúe con el actual sistema de recursos en

tanto la situación precedentemente mencionada no se modifique o que se arbitren medidas de orden nacional tendientes a que tales recursos se creen."

Se expresó la idea de que la solución del problema de la vivienda no era privativo sólo del Banco Hipotecario Nacional. El Banco de la Provincia de Jujuy pidió que se colocase a todas las entidades provinciales en un pié de igualdad y que se les financiase sus futuras secciones hipotecarias.

El Banco de Mendoza entiende que la emisión de "bonos y todas ésas cosas, nosotros por el momento no logramos, diríamos, o no vemos, que tenga ninguna posibilidad real." Pensamos que sería la financiación del Banco Central, ya que dió gran énfasis " al terrible problema de la vivienda, aunque sea en una forma que por el momento no sea la más ajustada, pero que hay que hacerlo por una razón vital."

UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES · FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

El Banco Hipotecario Nacional, por manifestación de su presidente Sr. Romanelli, expresó que se ha de tratar que buena parte de las operaciones hipotecarias del Banco,"se financien con el ahorro genuino en el que pueden tenerse fundadas esperanzas, ya que a través de las estadísticas, revela una estimable potencialidad y un alto índice de incrementación." Explicó como se implantaron las cuentas de ahorro ya referidas y se inclinó por dar preferencia al crédito que llamó "asistencial" destinado a las clases económicas menos dotadas. Se inclinó por la financiación del Banco Central para viviendas en todo el país y a los solicitantes de menores ingresos. En concreto se dió la opinión de la Secretaría de Finanzas, en el sentido de implantar cajas de ahorro para atraer recursos para financiar viviendas, aunque se admitió que con tales fuentes, por su alto interés, no se podría llegar a la vivienda social de sentido popular, porque los intereses serían muy elevados y la vivienda se tiene que dar a bajo interes. Hasta ahora la solución no se encuentra fuera de los adelantos que pueda acordar el Banco Central.

C A P I T U L O VI

ANALISIS DE LAS DIFICULTADES DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

I - LA FINANCIACION

El estado actual del problema de la vivienda es sumamente grave. Existen en nuestro país gran número de personas asalariadas, obreros y empleados que no cuentan con la necesaria vivienda, ya sea propia o a razonable alquiler. Desde hace años rige la llamada "Ley de Alquileres" que, si bien se ha dictado con el propósito de favorecer a la parte más necesitada de la población, ha engendrado numerosos casos de injusticia en los precios y en la posibilidad del desalojo. Pequeños propietarios se encuentran imposibilitados de habitar en sus inmuebles; otros que los adquirieron hace muchos años mediante ahorros acumulados con sus esfuerzos y a fin de contar con una renta en su vejez, se enfrentan en la actualidad con que ésta no alcanza a cubrir sus necesidades.

Los efectos perniciosos de este sistema se hicieron sentir muy pronto, al desaparecer la inversión de pequeños ahorristas hacia la propiedad privada inmueble, como así también al no ofrecerse en alquiler numerosas habitaciones desocupadas, como ocurría en tiempos normales. Elevada cantidad de jóvenes no pueden formar un hogar ya que no cuentan con "vivienda alquilada" y les es imposible adquirirla, siendo éste un factor negativo de gran repercusión social. Toda esta faz del problema tiende a desplazar la solución hacia la construcción de la casa propia, y de ahí surge la gran cantidad de solicitantes de crédito. En el Banco Hipotecario Nacional, institución de crédito para la vivienda por excelencia, es donde se concentra el clamor por la angustia del problema.

El Banco Hipotecario Nacional cuenta con más de 70.000 solicitudes presentadas en sus ventanillas, y que deberán permanecer mucho tiempo antes de ser acordados los préstamos correspondientes,

sin contar que un gran porcentaje es rechazado por no reunir las condiciones exigidas para su formalización, o bien no serán utilizadas por el beneficiario, ya que ha debido recurrir a otros medios para financiar su construcción, debido al tiempo transcurrido desde su pedido. Este Banco, que durante tantos años resolviera satisfactoriamente el problema tratado en este trabajo, en la actualidad sólo puede asistir económicamente al solicitante en una mínima proporción. La inflación en nuestro país ha lesionado a todos los factores del trabajo, agravando aún más el problema. Es así como gran cantidad de expedientes ya tramitados, a los cuales se había acordado un crédito que se consideraba suficiente al proyectar las obras, vuelven al trámite inicial solicitando ampliación de crédito. Durante el año 1958 el Banco se vió en la necesidad de suspender la recepción de solicitudes definitivas por ese motivo. A fines del mismo y a principios de 1959, ya se ha suspendido el otorgamiento de préstamos por falta de fondos, dado el racionamiento de adelantos que hace el Banco Central, no habiendo alcanzado la cantidad de numerario disponible a cubrir las necesidades normales.

Se estima que para resolver las solicitudes en trámite, recibidas por el Banco, se necesitarían $ 60.000 millones. Sólo la mención de esta suma, nos incita a pensar en la gravedad del problema de la construcción. No sería posible obtener ese dinero en pocos años, mientras que la solución integral y necesaria, es una exigencia a corto plazo. Deberá agregarse a dicha cantidad el aumento lógico que se requerirá con el transcurso del tiempo, a raíz del aumento del costo de la construcción,si esto persiste.

En el régimen bancario de 1946 se eligió el camino fácil de financiar las obras, con la creación de billetes que se lanzaron a la circulación. Esto ha constituido uno de los más poderosos propagadores de la inflación monetaria que sufre la Argentina.

Con tal procedimiento, mientras el dinero era destinado a préstamos para la construcción, vale decir, a resolver en parte la escasez de viviendas, se fomentaba indirectamente el alza del costo de los materiales empleados, mano de obra, gastos indirectos, etc. a raíz de la creación de billetes que se agrandaba cada vez con mayor intensidad. Lo que por un lado se daba en valor nominal, se diluía por el otro cuando había que encarar el valor real de las adquisiciones, siempre en alza. Ello es consecuentemente lógico puesto que la rama de la construcción es una de las más afectadas por el proceso inflacionario, siendo el receso económico el peor enemigo de la misma.

Habría debido optarse en cambio, por la financiación de las viviendas absorbiendo el ahorro redundante, de manera que al actuar el Banco como intermediario, no habría incidido en lo más mínimo sobre el proceso inflacionario. El circulante necesario procedería de la absorción en el mercado financiero, mediante la emisión de títulos, que en nuestro país se los llamó Cédulas Hipotecarias y que muy buenos resultados ha dado en la práctica.

Este problema de la emisión de Títulos, como se ha visto, en la actualidad es muy discutido y controvertido. Por una parte, especialistas conocedores de la sensibilidad del mercado y avezados en la materia, sostienen y parece que con fundamento, que no es posible la absorción de los mismos en el mercado financiero argentino. Otros sostienen, también con fundamento, que bastaría estimular la suscripción por medios tales como un interés elevado, exención de impuestos, etc. para que el público se volcara hacia los mismos, en lugar de otras inversiones.
Pero cúal és la realidad actual en nuestro país ? Es prudente pensar en otros factores de orden económico financiero, antes de lanzarse a otras emisiones, que ya han sido resueltas

considerando un planteo teórico de las posibilidades y que, en la práctica, podría variar. El medio circulante, por su monto abruma el mercado financiero y puede preveerse que en la plaza no sería suficientemente firme o interesada para absorber las cantidades de papeles de renta fija, poco codiciados en el proceso inflatorio y destinados a cubrir los recursos que requeriría el Banco Hipotecario para el otorgamiento de préstamos y cuyo importe, según cálculos actualizados, se estima en $ 65 mil millones. Por otra parte, si se emitieran cédulas con un tipo de interés necesariamente alto, los haría prohibitivos para los préstamos destinados a las construcciones de tipo económico, en atención a la correlacción que existe entre el interés de la cédula y el de los préstamos. Se estima más factible que ésos Títulos fueran destinados a financiar otros tipos de viviendas comercializables, específicamente referidas a las denominadas de "propiedad horizontal" y que no han revestido carácter de económicas, pero éso sólo sería una solución parcial del problema. La comercialización de esta clase de construcciones, que durante el año 1958 entró en el terreno de las grandes especulaciones, está vedada a las entradas de los interesados de recursos modestos y que no pueden recurrir, por lo tanto, a este tipo de mercado. Resumiendo, el otorgamiento de préstamos para operaciones de tal naturaleza, ofrecería una contribución negativa en la solución de nuestro problema.

II - EL COSTO DE LA CONSTRUCCION

Otro de los factores que constituyen una gran dificultad en la crisis de la vivienda, es el costo elevado de la construcción. Según las cifras estadísticas, el nivel general que en el año 1944 era de 111, sobre la base de 100 en 1943, ascendió en 1957 á 1.154, o sea un aumento, de algo más del 1.000 o/o. Los rubros principales que componen el nivel general son: materiales, mano de obra, derechos de construcción y varios gastos.

El material, que en el año 1944 representaba un costo índice de 144, alcanzó la cifra de 910 en el año 1954 (aumento: 800 o/o); la mano de obra, de 104 á 1.940 (aumento: 1900 o/o); los derechos de construcción y gastos varios, de 116 á 1.350 (aumento: 1.300 o/o). Todas estas alzas se debieron en su mayor parte a la acción de la inflación que, determinando un alto costo del nivel de vida, exigió un aumento constante en la retribución de la mano de obra. De acuerdo a la espiral inflacionista que se fué desarrollando, al aumentar dicha retribución, los otros sectores afectados por la inflación o directamente por el aumento de salarios, exigieron una mayor retribución por sus servicios o mercaderías, trayendo como consecuencia directa el aumento de las materias primas,maquinarias, etc. La construcción no escapa a este proceso, sino más bien puede considerarse como dentro del círculo más afectado.

Otra causa del aumento de los materiales de construcción, se debió a la extraordinaria demanda de los mismos, lo que trajo como consecuencia, la especulación. Como en ése período, regía la ley de precios máximos, el comerciante o industrial dirigió su oferta hacia el "mercado negro", retrayéndose consecuentemente la cantidad ofrecida en el mercado legal, mientras que la demanda aumentaba día a día. Si agregamos a ello la escasez de materiales, la construcción de grandes obras públicas que disminuyeron aún más las disponibilidades para las obras particulares, veremos como se aumentaron los precios incidiendo en el costo del metro cuadrado edificado. A su vez, el Estado debió aumentar los impuestos para mantener sus servicios; los derechos de construcción, calificados como tasas por ser retribución de servicios prestados, fueron en aumento paulatino aunque en forma moderada.

El gráfico anexo (1), tiene por objeto medir las variantes acontecidas en los precios de los materiales utilizados y en los salarios obreros requeridos para la construcción de una vivienda tipo, considerando como tal, a una vivienda con superficie cubierta de 80 m2. Efectuado el cómputo métrico de los materiales, se los agrupó en rubros, determinándose la cantidad de elementos utilizados y mano de obra necesaria. El presupuesto respectivo se estableción con los precios reales de los materiales en la Capital Federal y obtenidos mediante una encuesta directa realizada en 60 empresas constructoras. Se consideraron los salarios obreros estipulados por convenios colectivos, agregando los adicionales establecidos por las leyes sociales, los derechos nacionales, municipales y otros gastos generales. No se incluyó en ninguno de los rubros, el por ciento de utilidad que correspondería a la empresa contratista, no reflejándose las variaciones ocurridas en la productividad de la mano de obra.

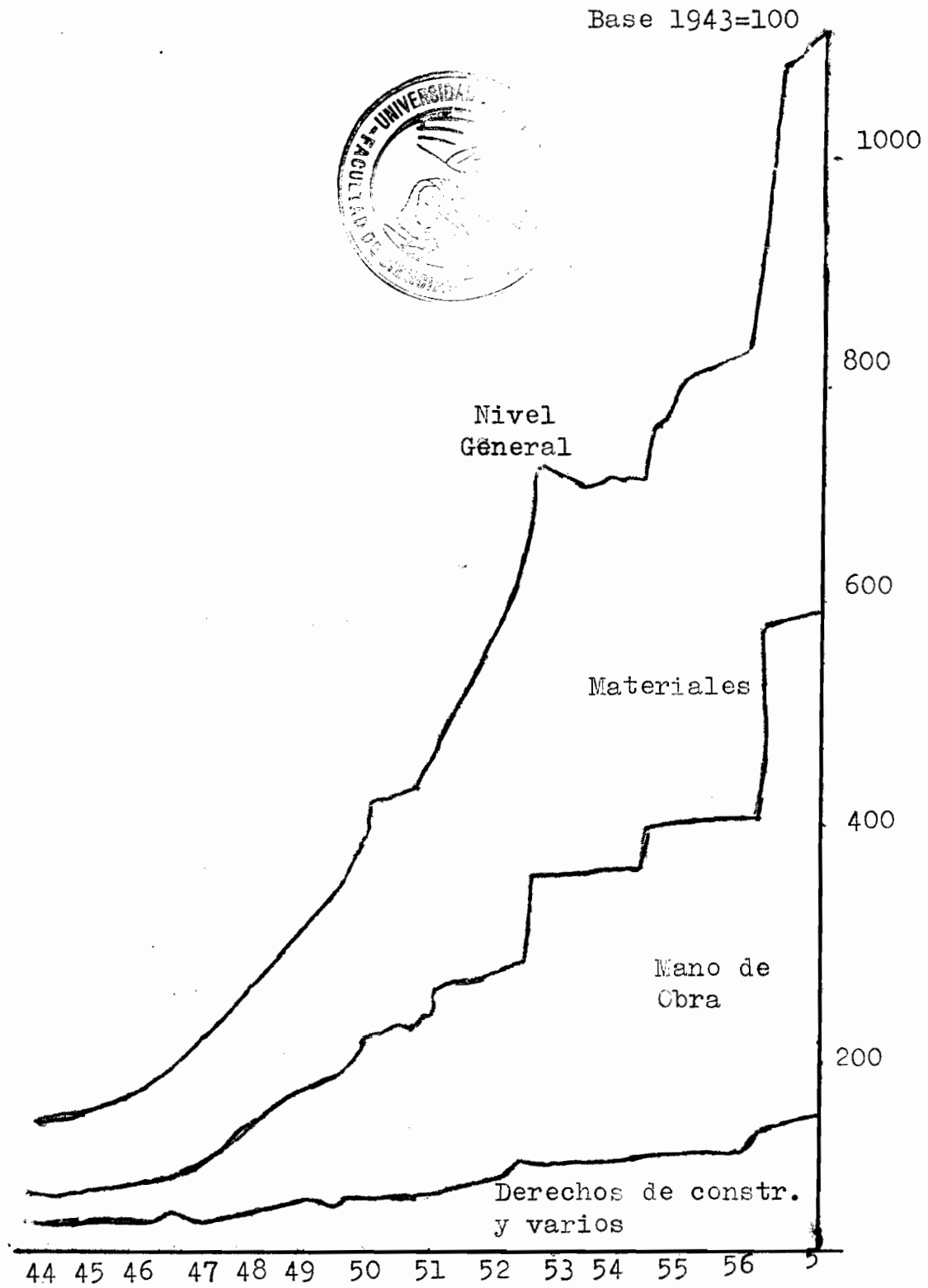
Números Indices de la Construcción

Años	Nivel Gral.	Mat.	Dere Cons	Lim Terr	Excav	Cimien	Elev	Losa	Cont. piso	Mano obra
1944	111	114	116	104	104	111	111	114	107	104
1945	133	136	140	122	122	137	138	127	130	123
1946	169	170	180	170	170	196	199	139	177	163
1947	225	208	226	273	273	267	268	166	244	257
1948	300	254	334	415	415	346	347	218	326	384
1949	386	335	421	515	515	443	444	284	405	477
1950	455	389	494	617	617	516	515	336	517	575
1951	565	516	590	700	700	658	658	438	660	655
1952	699	610	754	934	934	804	802	545	821	863
1953	705	597	774	979	979	808	802	545	821	903
1954	773	640	854	1106	1106	917	913	592	879	1015
1955	822	706	868	1140	1140	978	974	635	935	1045
1956	1082	855	1115	1626	1626	1269	1263	909	1151	1536
1957	1154	910	1350	1670	1670	1344	1399	978	1206	1940

(1) Direc.Gral.de Estadísticas y Censos

ANEXO Nº 3

INDICE DEL COSTO DE LA CONSTRUCCION



III - INCAPACIDAD DE CONSTRUCCION

Los estudios realizados por los organismos competentes,han dado como cantidad aproximada de las viviendas que se necesitan en nuestro país, para solucionar el afligente problema de la falta de alojamiento adecuado, la de un millón de unidades (1). En esta cifra se hallan incluidas familias que, si bien tienen vivienda, ésta es de carácter insuficiente, inadecuada o mal construida y aún en un estado y forma de construcción, que no puede denominarse propiamente vivienda habitable.

Este problema agravado desde el año 1940 en adelante, por diversos factores, ha sido estudiado y contemplado muchas veces por los organismos competentes, llegándose a soluciones diferentes según el investigador o institución que la propició. En algunos casos se ha sostenido que el déficit se debe exclusivamente a razones de índole financiera o sea que, proporcionando dinero suficiente a todos los interesados, se solucionaría este mal social; otros sostienen en cambio, que el problema no es solamente financiero, sino también de carácter técnico, vale decir que en nuestro país, hay una incapacidad de construcción que cada vez se manifestaría con mayor intensidad y una tercera opinión sostiene, que la causa proviene de la combinación de las otras dós, como así también de otros factores que inciden desfavorablemente, como sería el régimen de las locaciones o ley de alquileres.

En nuestro país la técnica de la construcción no ha adelantado, sino que se siguen procedimientos anticuados. Hasta la fecha se han realizado numerosos proyectos y estudios, pero todos han buscado la solución dentro del método antiguo a base del ladrillo y en el mismo lugar en que se construye, calculándose en 8.000 millones la cantidad de ladrillos que se necesitarían para la construcción y por año. (1)

---

(1) Diario Clarin - 10/5/1959

Considerando que el déficit de unidades de vivienda representa entre 1 millón y 1 millón 200 mil, con un déficit de orden vegetativo entre los 60 y 70 mil unidades anuales, el país debería afrontar un plan de construcciones no mayor de 5 años, evitando al mismo tiempo la acumulación por dicho crecimiento. Como consecuencia, deberían construirse 500.000 viviendas por año, con un promedio de 70 m2. de superficie cubierta, considerando una familia con tres hijos. Traducido en ladrillos, de acuerdo con nuestro actual sistema de construcción, se llegaría a un total de 40.000 millones en el quinquenio. Para la obtención de esa cantidad, se estima una extracción de 30 millones de metros cúbicos de "humus", o sea de la capa de tierra que recubre el suelo y que se destina a cultivos, asiento de las construcciones, caminos, etc.

Existen además otros problemas conexos: nos hallamos incapacitados para el transporte de ese material, mano de obra necesario para obtenerlo, como así también de los otros materiales que se emplearían conjuntamente con los mismos. Económicamente haría falta una enorme cantidad de dinero que se movería dentro del mercado monetario y que, en la situación actual, sería imposible de obtener, estimándose en $ 120.000 millones para la construcción de 40 millones de m2. Además haría falta una enorme cantidad de combustible para los "hornos", siendo bien conocido el déficit de los mismos, que deben ser importados.

Actualmente se está arraigando la idea de utilizar nuevos procedimientos en la construcción, con materiales prefabricados de cemento, fibrocemento, etc. los cuales pueden construirse rápidamente, con maquinarias que hacen innecesario utilizar elevada cantidad de mano de obra. Estos procedimientos han dado buen resultado en paises europeos, abaratando la construcción por la mayor producción de materiales y tiempo empleado.

Puede mencionarse, a título ilustrativo, el procedimiento de techar que ya se usa en nuestro país, y que permite cubrir con gran economía de tiempo y dinero: el denominado "techo Sapo". Consta de ladrillos huecos, fabricados a máquina, por medio de los cuales se pasan varillas de hierro. Líneas de varios ladrillos se transportan a la construcción, colocando éstas sobre las paredes ya levantadas, llegándose a techar una casa de dimensiones regulares en un sólo día, en lugar de varios como se hacía anteriormente.

Influye también y en gran parte, en la carestía de la vivienda, el elevado costo de los terrenos. En Europa se considera, que si el valor del terreno supera el 15% del valor total de la construcción, ésta es antieconómica. En la Capital Federal y alrededores, este porcentaje es muy superior, alcanzando en algunos casos al 80%.

En otros países del mundo, especialmente los europeos, la construcción se ha dirigido principalmente hacia los grandes edificios, de gran capacidad habitable. En nuestro medio, con la Ley de Propiedad Horizontal, nos hemos encaminado a tal solución. Nuestro viejo Código Civil prohibía la venta en tales condiciones, por considerarla un desmembramiento de la propiedad que acarrearía un mal social. Lejos de ello, en la actualidad, ha solucionado algunos problemas, aunque en la parte legal no se ha progresado como sería de desear, cuando vemos que el valor de los departamentos superan muchas veces, el 100% del valor real.
En edificios ya existentes, se exigió la tasación de la Dirección General Impositiva y dándose la prioridad, en la compra, al inquilino que lo habitaba.

IV - NUEVO REGIMEN DE LAS LOCACIONES

La Ley Nro.14.821 denominada Ley de Alquileres, sancionada el 31 de Julio de 1959, rige la locación de inmuebles destinados a vivienda, comercio, industria o cualquier otra ocupación lícita

y prorroga hasta el 31 de Diciembre de 1963, el plazo de vigencia de los contratos de locación.

La legislación vigente, no es ajena al problema de la vivienda y ha sido muy discutida por las clases interesadas, que han solicitado su supresión o reforma. El impedimento de aumentar los alquileres y de desalojar a los inquilinos, conspira en principio contra el incremento de la construcción privada. El régimen de precios establecido por la citada Ley, autoriza, a partir del año de vencimiento del último contrato celebrado (y que no podrá ser anterior a 1943), aumentos con acumulación progresiva del 5% para las locaciones de vivienda, 7% para oficinas, consultorios y otras actividades civiles y del 10% para comercio e industria. Con respecto al desalojo, éste corresponde cuando el inquilino incurra en falta de pago de alquileres, uso abusivo del inmueble o por abandono injustificado de un inmueble no indispensable.

Puede observarse el malestar existente, con el solo hecho de la diferencia de precios de venta, para propiedades habitadas o desocupadas, precisamente por la circunstancia de una baja renta, cuya capitalización es inferior a la que se obtendría en una situación normal y a las dificultades para su desalojo.

Esta Ley de Alquileres ha sido prorrogada repetidas veces y siempre con carácter de emergencia, no habiéndose llegado aún a concretar una solución definitiva e integral que satisfaga plenamente a todos los sectores interesados. Cuando se llege a ello, habremos dado un gran paso, hacia la normalización de la construcción.

V - PROYECTOS DE LEY DE LA CAMARA DE DIPUTADOS

Existen actualmente dos proyectos de ley, tendientes a resolver la falta de viviendas, y que se refieren a aportes de empresarios y creación del Instituto Nacional de la Vivienda, y cuya consideración y crítica posterior, se hará a continuación.

a) Aportes de Empresarios

Dos son los aspectos fundamentales que condicionan este proyecto, que tiene por objeto promover y financiar la construcción de viviendas económicas, mediante el otorgamiento de préstamos a cargo del Banco Hipotecario Nacional, contemplándose dentro de su contenido, la forma realista de encarar el problema.
El primero consiste en la obligatoriedad de una contribución del 4% a cargo de todos los empleadores y sobre los sueldos del personal dependiente a sus actividades y el segundo, referido a la emisión de bonos hipotecarios, por un importe nominal igual al que perciba como ingreso por la contribución mencionada. Estos serían extendidos al portador y negociables, con un interés fijo del 5% y amortización acumulativa del 1% anual.
El Banco de la Nación sería el encargado de entregar a los contribuyentes dichos Bonos, una vez que se hubiera hecho efectivo su depósito, controlándose su cumplimiento, mediante el requisito de presentar certificado expedido por autoridad competente, en el momento de solicitar cualquier clase de préstamo a las instituciones oficiales y bancarias.

Lo fundamental del proyecto puede circunscribirse a estas posibilidades: el empleador o empresario, contribuye en efectivo, aunque nominalmente, con un aporte del 4% de los sueldos pagadosy, casi con simultaneidad, recibe como compensación, valores nominales equivalentes en bonos hipotecarios para la vivienda, que redituan el 5% y que pueden ser efectivizados mediante su venta en la Bolsa de Valores o causionarse en garantía de créditos.
En tal sentido, se establece una recíproca relación entre lo que el contribuyente pagó y lo que en compensación recibe.

El 4% de los sueldos pagados en todo el territorio de la República, podría representar una cantidad tal que su volumen posibilitaría la construcción de aproximadamente 50.000 viviendas anuales.

Las principales ventajas que surgen del análisis de este proyecto, son las siguientes: constituye un aporte valioso para la construcción de viviendas, sin un aumento de emisión monetaria que agravaría el proceso inflacionista. Además los ingresos obtenidos serían destinados por el Banco Hipotecario Nacional, al otorgamiento de préstamos dentro de planes económicos.

b) Instituto Nacional de la Vivienda

Varios son los objetivos que persigue la creación de este Instituto, siendo el principal la formación de un fondo nacional para la vivienda encarando el principio de financiar los déficits de las distintas categorías en que divide a la población, mediante fondos de las Cajas de Jubilaciones y considerando los aportes que se realizan actualmente elevados, comparados con otros sistemas similares en otras partes del mundo.

Dicho Instituto se encargaría de establecer un plan regulador urbanístico, catastro, planificación y asesoramiento y, mediante un organismo de investigación técnica, el estudio de los materiales, inventario de las fuentes de materias primas, industrias afines a la construcción, etc. Según las necesidades regionales y posibilidad económica, se establecen 5 categorías que son: a) obreros sin especialización; b) obreros con oficio y empleados inferiores; c) obreros calificados y empleados superiores; d) profesionales, pequeños comerciantes e industriales; e) todo interesado encuadrado en la reglamentación.

En este proyecto, los terrenos no se consideran como mercancias que pueden hallarse en manos de especuladores que elevan considerablemente su precio, de tal manera que su adquisición insume los fondos disponibles para la construcción, sino que, mediante los planes de urbanización, se limita su posesión para uso propio o colectivo y con el único fin de habitarlos. Esto será posible mediante su vigencia escalonada y por zonas, de acuerdocon las

determinaciones de las autoridades municipales o sociedades de fomento. Se estima que la promulgación de la Ley originará, como reacción inmediata, la oferta en venta de los terrenos comprendidos en su reglamentación y la consiguiente baja de precios.

En los créditos actuales se contemplan plazos de hasta 50 años, con seguros de vida, que cubren toda eventualidad.

VI - ANALISIS CRITICO A AMBOS PROYECTOS

La mayor crítica que puede hacerse a los proyectos considerados, es de que tienden a la solución del problema de la vivienda a corto término, partiendo de bases movedizas en el sentido de que, constituyen en sí mismas problemas de dificil solución aún por resolverse y a estudio.

El primero de ellos establece una nueva contribución a los empresarios, cuando es bien sabido la resistencia actual a los aportes jubilatorios, los cuales se retienen y hasta se invierten en la empresa como dinero propio, por lapsos prolongados. La fiscalización que se estable, no es satisfactoria. Actualmente, las Cajas de Previsión no pueden realizarla ni con los mismos aportes jubilatorios y la Ley que establece la constancia de no adeudar importe alguno, no se cumple en la medida necesaria. En cuanto a la emisión de los bonos que se establece, la única ventaja del sistema sería asegurar la suscripción de los mismos, siendo obligatorios,aunque esto podría obviarse regulando la entrada de los mismos al mercado de manera que su suscripción sería menor pero sujeta al interés de su demanda.

En el segundo proyecto, si bien los aportes son elevados, esto constituye un problema aún no resuelto y que no presenta posibilidades de solución inmediata. Los plazos son muy largos y en ningún caso deben prolongarse más alla de la vida activa, siendo la vivienda un bien inseparable de la familia.
La creación de otro organismo, superpuesto en sus funciones al Banco Hipotecario Nacional, desaprovecha la experiencia valiosa del mismo, en los muchos años de realizaciones con que cuenta.

C A P I T U L O VII

EXPERIENCIAS EN LA MATERIA

I - ANTECEDENTES

El problema de la vivienda es de carácter general en el mundo occidental. Las grandes ciudades han crecido en forma elefantiásica, pero correlativamente ha ocurrido lo mismo con los centros urbanos y rurales. Buena parte de la población se radica en pueblos y ciudades de segundo orden, fenómeno que no puede considerarse desvinculado del automóvil, que constituye el invento revolucionario de este siglo por haber modificado los hábitos sociales, la instalación de familias en suburbuios, todo en tal grado que el insigne economista Harold G. Moulton agrega que influyó hasta en la manera de flirtear.

No sólo los pueblos de gran actividad económica y de vigoroso empuje tienen la angustia de la falta de viviendas. Puede recordarse que en el año 1946, al hacerse cargo de la diócesis de Córdoba, España, el Obispo Fray González y Menéndez Reigada (Criterio, Nº 1316, pág.715), dijo que "era infantil predicar el Evangelio aquí; la realidad está en contradicción con los principios cristianos. Edifiquemos primero." Y agrega la revista citada que en 8 años levantó a las puertas de la ciudad una nueva ciudad que comprendía 5.000 casas, 3 iglesias, 2 cinematógrafos, un estadio con 11.000 asientos, 50 escuelas profesionales y mayor número todavía de escuelas primarias. Correlativamente, (Criterio, Nº 1333, pág.433), en la diócesis de Vitoria, España, se trabaja actualmente en la realización de un plan con miras a la construcción de numerosas casas con destino a familias obreras, estando en curso de construcción 200 casas, mientras se elaboran los planes para otras 300. La amortización de la inversión debe hacerse por los beneficiarios en 20 años. Es evidente que, entidades de gran prestigio moral y respaldo económico como la Iglesia, pueden coadyuvar eficazmente, con miras que estén encaminadas

a la solución de este grave problema, movilizando recursos de fundaciones y órdenes en beneficio de la colectividad, con la máxima seguridad de reintegro y renta, sin perjuicio de que terceros agregen su apoyo material con ahorro ocioso que pudieran tener.

En el mismo orden de soluciones puede agregarse que la misma prestigiosa revista Criterio, en su N° 1300, pág.74, informa que los Obispos austríacos, alentados por las cédulas hipotecarias emitidas en 1956 para la construcción de iglesias, han autorizado recientemente una segunda emisión, que ya se coloca en Viena. Tales cédulas acuerdan un 7% de interés y el producido de su venta se destinaría a la construcción de iglesias que se necesitan urgentemente en las nuevas áreas urbanas y para ampliar y modernizar las escuelas, hospitales y diversas instituciones de caridad. Tales cédulas están garantizadas por todas las propiedades de la Iglesia en Austria, incluyendo las de abadias, monasterios y comunidades religiosas.

En Bélgica y Holanda, según la misma información, se ha comenzado la emisión de bonos similares.

II - SOLUCIONES DE POST-GUERRA

a) ALEMANIA

Este país fué uno de los que debió soportar en forma más tremenda, el problema de la escasez de viviendas, una vez terminada la segunda guerra mundial. Innumerables bombardeos devastaron por completo grandes extensiones ocupadas por grandes edificios. Al terminar la contienda y hallándose su territorio ocupado por las potencias enemigas, el gobierno alemán se vió ante un panorama desastroso; por un lado su comercio exterior destruido, siendo imposible pensar en recuperarlo a corto término para obtener divisas fabricando bienes que no se podrían realizar por falta de elementos; sus finanzas, instituciones públicas,la misma

moral pública desintegrada. El pueblo, con sus casas destruidas y derrumbadas, las calles obstruidas, la alta desocupación y otros males, esperaba la solución de su problema, pudiéndose emplear medios drásticos que, en situaciones normales hubiera sido imposible utilizar.

Por empezar, toda la población ofreció voluntariamente al Estado una hora de su trabajo diario en forma gratuita. Antes de dirigirse a las tareas habituales, cada hombre, mujer o niño, colaboró en sacar los escombros, derrumbar paredes o construcciones inconvenientes, realizando en poco tiempo una labor que en forma normal hubiera demandado gasto y tiempo. El marco, moneda legal, se desmonetizó repentinamente y en su reemplazo, todo habitante percibió una suma determinada del nuevo marco alemán, que se calculaba alcanzaría para vivir durante una semana. No se hizo distinción alguna entre profesionales, obreros, empleados, dirigentes políticos. Todos recibieron la misma cantidad de marcos. Al cabo de la semana se le volvía a entregar una suma igual por otro período. Esto se hizo hasta llegar a una situación ya menos alarmante, en que se comenzó a abonar los sueldos en forma diferencial y de acuerdo al trabajo, en un período que se consideró satisfactorio.

Durante el período inicial, es fácil comprender que el costo de los materiales y de las construcciones en general bajaron substancialmente, pues el trabajo empleado para la obtención de los mismos fué remunerado en forma sumamente económica, según el procedimiento descripto. Asi mismo, no hubo comercialización ni ganancia de empresarios, promotores, transportistas, etc. al percibir todos ellos igual suma de dinero.

En la construcción, no se dirigió directamente a viviendas normales y unitarias, sino más bien se construyeron monobloques y viviendas de emergencia, pero con una diferencia fundamental con lo que en todos los países entendieron como"de emergencia".

Fueron si construidas en forma rápida, pero resistentes, colocandose materiales duraderos y constituyeron verdaderas viviendas en cuanto a comodidades. Se levantaron más de medio millón por año siendo el índice de relación entre su número y el de habitantes, uno de los más elevados de Europa.

De las 518.000 casas construidas en 1957, un 53% de ellas fueron destinadas a personas de recursos modestos y financiadas con préstamos del gobierno.(1)

La acción crediticia oficial fué orientada contemplando la composición y los ingresos familiares, y el Estado suministró préstamos por un 60% ú 80% del costo de la vivienda a un interés bajísimo y a largos plazos. El resto era cubierto con hipotecas particulares a un interés algo más elevado. El Estado también concedió créditos a empresas de construcción, que luego debían alquilar las viviendas a un precio determinado, fijado por el Gobierno.

Las Cajas de Ahorro para la construcción, que responden a la técnica del Crédito Recíproco, donde los depositantes se comprometen a ahorrar determinada suma en 3 ó 4 años, acreditan un interés del 4% a los ahorristas y están liberados de todo impuesto estatal. Las mismas conceden luego un crédito adicional a largo plazo a bajo interés y con hipoteca en primer grado, para la construcción de la vivienda. Los elementos para la construcción son "normalizados" con medidas standard; las ventanas, los balcones y las escaleras son prefabricados y transportados a las obras listos para colocar. Existen unidades prefabricadas que incluyen calefacción central, baño y cocina. Se estima que cada habitante de la Alemania de hoy, como promedio cuenta con una habitación, habiéndose construido desde 1946, 6 millones de unidades de vivienda.

---

(1) Diario La Prensa - Ing.E.G.Paulsen

Hubo también un factor altamente significativo: la automatización. El gobierno alemán no contó con las maquinarias escasas que existian al fin de la contienda, sino que procedió a su renovación total para poder competir con la industria extranjera en los mercados mundiales. Resueltamente se dirigió a la máquina automática moderna. Comprendió que con ella sería posible una mayor producción, no sólo en los productos en general, sino también en la obtención de los materiales y elementos que serían necesarios para resolver el problema. Debe destacarse que ni el Gobierno ni el pueblo tenían recursos necesarios para la reconstrucción, pero ello fué posible por el aporte extranjero, principalmente de los EE.UU. de Norteamérica (plan Marshall),habiéndose acordados préstamos a los habitantes con garantía de hipoteca de las propiedades que se construyeron.

Actividad edilicia

a) Horas de trabajo media mensual

1954	188.500.000 horas	Enero de 1959	116.000.000
1955	208.100.000 "	Febrero 1959	112.200.000
1956	212.500.000 "	Marzo 1959	190.000.000

b) Número de trabajadores

1957	1.201.000	Enero de 1959	894.000
1958	1.203.000	Febrero 1959	967.000
		Marzo 1959	1.289.000

c) Financiación

Años	1957		1958
1) Sistema Bancario y Seguros	42,00	%	44,20
2) Estado y Municipio	27,70		29,40
3) Otras procedencias	30,30		26,40

Este rubro está formado por el conjunto de capital propio y subsidios patronales, préstamos cooperativistas,familiares, hipotecas privadas, etc.

Existe en Alemania una conciencia general dirigida a tener sus ciudades alegres y confortables. Puede atribuirse a su tradicional disciplina y al rigor del clima que hace necesario por lo menos en 7/8 meses del año, tener un hogar acogedor.

La regularización de este problema se considera fundamental. "El Hogar propio, espacio para la libertad" es el lema del Congreso de Obras Católicas de Colonización que se ha realizado últimamente en Aquisgrán, cuyo Servicio de Viviendas defiende fundamentalmente la idea del hogar propio en la República Federal (Criterio, Nº 1309,pág.436), que tiene en su haber la construcción de 110.000 viviendas desde la terminación de la guerra, siendo el 80% de ellas en propiedad.

b) SUECIA

Las condiciones en este país son muy distintas. Hay marcada escasez de mano de obra, lo que ha determinado el desarrollo de 12 (doce) nuevos sistemas de construcción, similares entre sí, y que configuran una avanzada técnica. Entre las características más notables, se destacan las piezas de hormigón armado vibrado que reemplazan a las paredes y sobre las que se puede empapelar directamente, sin revoque. Estas piezas se montan mediante grandes grúas y son además autoportantes, es decir, soportan por sí mismas la carga del edificio. También se aplican la prefabricación y normalización de las construcciones, como en el tipo denominado standard.

c) NORUEGA y DINAMARCA

La construcción de viviendas en estos dos paises, se encuentra situada en un plano intermedio respecto a Alemania y Suecia.

De Noruega puede decirse que existe aún un desequilibrio y que ese país no ha superado totalmente los efectos de la última guerra, durante la cual, estuvo suspendida la construcción.

Respecto a Dinamarca, los arquitectos se han dedicado a la urbanización, trabajando muchos de ellos en Suecia.
La construcción se efectúa dentro de los moldes tradicionales y se financia por el crédito hipotecario en el caso de familias poco pudientes o necesitadas.

d) ITALIA, FRANCIA y ESPAÑA

Los métodos de trabajo, la mecanización y el uso creciente del prefabricado usado en estos países, permiten realizar las obras en un plazo mucho menor que en nuestro país y a un costo inferior en un 50%. Los obreros de la construcción, que trabajan 8,30 horas diarias, más 1,30 horas de extras, lo que suman 10 horas por día, perciben un jornal sin contar con las horas extras, del doble que los obreros argentinos. Allá se levanta el esqueleto de hormigón y simultaneamente se levantan las paredes y se hacen las demás obras; aquí, cada una de esas tareas se hace por partes y comienza una cuando termina la anterior. En las obras casi no se ven obreros, debido a que la maquinaria la reemplaza y al uso del prefabricado. Se utiliza un sistema de hormigón precomprensado, que ahorra un 50% de cemento, es decir, la losa tiene un espesor inferior en aquella proporción al que se usa corrientemente con la misma resistencia, lo que se traduce en economía de material, tiempo y trabajo.

En general se trabaja y se gana mucho, las obras se multiplican y el Estado no tiene temor en realizar inversiones de ese tipo, mediante el crédito hipotecario.

e) CHILE

En este país existe la Corporación de la Vivienda, la cual está autorizada a establecer un sistema de Cuentas de Ahorro para las mismas, recibiendo los fondos el Banco del Estado o las instituciones bancarias, como mandatarios de la misma. En lo referente a la cuota de ahorro, este régimen es similar a nuestras sociedades de Crédito Recíproco pero con la variante de que el régimen chileno otorga la libertad de aporte no obligando al depósito mensual obligatorio. Asimismo se establece un mínimo de cuotas para recibir una vivienda económica por sorteo o crédito hipotecario.

Según informe del Boletín Nro. 378 del Banco Central de la República de Chile, de fecha 6 de Agosto de 1959, se han sancionado toda una serie de medidas tendientes a fomentar las construcciones de viviendas económicas, cuyas principales son: excepción de tributos a contratos y presupuestos; de sellados a recibos de dinero sobre precios de contrato; reducción de la prima de seguros sobre accidentes del trabajo; exención del impuesto a la renta de toda sociedad dedicada a la construcción de viviendas económicas; liberación a los efectos tributarios y cambiarios, de la obligación de justificar el origen de los capitales, si destinados a la construcción, etc.

Las cuotas de ahorro son de $ 1.000.- nominativas e intransferibles, reajustándose anualmente su valor según la variación del Indice de Salarios y Sueldos. Pueden retirarse después de 3 años de su depósito, para aplicarlas a la adquisición, urbanización de terrenos o construcción de viviendas. Los empleadores y patronos, a solicitud de los obreros, descuentan de los sueldos y salarios de éstos, cuotas de ahorro o los servicios de los créditos hipotecarios otorgados por la Corporación de la Vivienda.

El mismo régimen considera como vivienda campesina a las construidas por propietarios en zonas rurales o agrícolas, con superficie inferior á 140 m2. y de acuerdo a características que se establecen para cada zona. Todo aquél que desarrolla actividades agrícolas debe entregar anualmente el 5% de sus utilidades a la Corporación, quedando exceptuados los que acrediten que sus dependientes cuentan con habitaciones suficientes o que invierten en cuotas de ahorro, una suma igual al doble de la obligación que desean liberar.

Con todas estas medidas se tiende a fomentar la construcción de viviendas para las clases modestas, debiendo aclarar que aún no se utilizan procedimientos modernos para la construcción, que facilitaría aún más el logro de tal objetivo.

f) MEJICO

En este país las instituciones bancarias son organizadas por el Estado, que lo hace para desempeñar ciertas funciones de política económica como el Banco de Méjico, o para atender una laguna en el crédito que la iniciativa privada deja de atender, como el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas. Este Banco se creó el 20 de Febrero de 1933 con el propósito de crear y favorecer el desarrollo de un mercado nacional de capitales, encarando la realización de obras públicas que impliquen un servicio que cubran las necesidades de la población, inversiones para la creación de nuevas empresas industriales, renovación de sus maquinarias, construcciones y mejoras de grupos de viviendas baratas, confortables e higiénicas.

Posteriormente se creó la Asociación Hipotecaria Mejicana, como filial del Banco Nacional Hipotecario, absorbiendo las funciones del mismo en lo referente a los préstamos para la construcción de viviendas. Esto fué en la teoría por cuanto en la práctica se vió que los estudios realizados lo fueron por la ex-oficina de estudios municipales, dependiente del Banco.

La financiación se realizó mediante la emisión de cédulas hipotecarias, como papel preferido de ahorro y de inversión de reservas de personas que prestaban en hipoteca. La emisión se realizó preferentemente por intermedio de sociedades o bancos financieros e instituciones hipotecarias, reemplazando a las Bolsas que no contaban con la preferencia del inversor.
Se trató que dichos valores fueran absorbidos por Bancos, Compañías de Seguros y hasta por el mismo Banco de Méjico, institución esta similar al Banco Central de la R.Argentina.

Para facilitar la acción del Banco se procuró la centralización de compra y manejo de ciertos materiales requeridos en cantidades importantes por las obras que se fomentaban; efectuar préstamos para estudios y proyectos de saneamientos,

y toda otra medida que favoreciera dicho objetivo.

Se efectuaron préstamos a largo plazo a los poderes públicos y entidades prestatarias de servicios sanitarios para el mejor desenvolvimiento de sus actividades. Se llegó a aceptar como fuente de recursos para el Banco, la aceptación de depósito a la vista o a plazos en cuentas de caja y tesorería, procedimiento análogo al que actualmente rige para el Banco Hipotecario en nuestro país.

III - LA ACCION DE EMERGENCIA EN LA ARGENTINA

En la función ejecutiva del plan dirigido a la eliminación de las denominadas "villas miseria", se consideró que el Banco Hipotecario Nacional continuaba con las funciones de la ex-administración Nacional de la Vivienda y que, dada su experiencia técnica, legal y administrativa, poseía la capacidad necesaria para el éxito de su misión.

Cabe hacer notar que la construcción de barrios no se limita a la edificación de viviendas; en particular en lo que se refiere a los de emergencia que cumplen una finalidad de recuperación social. Con tal objeto, los respectivos proyectos incluyen las obras complementarias de urbanización, tales como pavimentos, instalaciones sanitarias, desagües doacales y otras que corresponden a la integración de unidades urbanísticas: escuelas, capillas, institutos sociales formativos, estaciones sanitarias, centros comerciales y de artesanado, completadas con los edificios que exige la administración de los barrios: delegaciones municipales, comisarías, etc.

El Banco Hipotecario debe encarar una ardua tarea para dirigir y fiscalizar las obras de este plan de viviendas que exige el empleo de maquinaria de muy elevado costo de la que el país dispone en limitado número, a lo que hay que agregar la falta de los repuestos necesarios.

En algunos casos se han realizado obras de saneamiento de terrenos recuperados, que constituían focos de infección en permanente amenaza para los pobladores. Las características singulares de los trabajos realizados, representó la necesidad de solucionar complicados problemas con derivaciones insalvables en algunos casos y con recursos normales, pero que fueron resueltos gracias al empeño de técnicos y obreros.

Algunas de las obras realizadas son éstas:

a) Barrio Presidente Rivadavia

Consta de 1.212 unidades de vivienda, con capacidad para 7.690 habitantes. Situado en el ex-Bañado de Flores, entre las Avda.Riestra, E.Bonorino y C.Torres, fué necesario realizar obras de compactación de suelos y desagües.

b) Barrio Presidente López y Planes

Consta de 956 viviendas, para 5.704 personas. Situado en la provincia de Buenos Aires, Avda.Gral.Paz y A.Díaz, con importantes obras de compactación y nivelación de suelos.

c) Barrio Presidente Urquiza

Consta de 916 viviendas, con capacidad para 5.408 personas. Levantado en terrenos adyacentes al barrio anterior, posee un importante centro cívico.

d) Barrio Presidente Derqui

Se construyeron 808 viviendas, con capacidad para 4.884 personas. Se instalaron la red de agua y cloacas, planta depuradora y perforación para agua potable, con torre-tanque correspondiente. Situado en Caseros (Bs.Aires) entre las Avda.San Martín, Puán, Villarino y Pini.

e) Barrio Presidente Mitre

Comprende 324 viviendas y su capacidad será de 1.920 habitantes, situado en la Capital Federal, entre las calles Correa, Melían, Arias y Posta.

f) Barrio Piedrabuena - Cte.Luis Piedrabuena

Fueron habilitadas y entregadas 156 viviendas individuales que se levantan en el radio comprendido entre las Avdas. Gral.Paz y Castañares, y las calles Piedrabuena y Zuviría en la Capital Federal. Existe un Centro de Artesanado que propugna la formación deuna cooperativa de consumo.

Estos barrios de emergencia, no sólo contribuyen a eliminar las conocidas "Villas miseria", sino que significarán en las zonas de sus respectivos emplazamientos, un adelanto urbano que cambiará benéficamente la fisonomía del lugar, incorporándose nucleos de vivienda dotadas de servicios necesarios para el desenvolvimiento de las familias.

Otra solución que no se encaminó directamente a la eliminación de esas villas pero que contribuyó eficazmente a la solución parcial del problema, fué la construcción de monobloqs, dándose en llamar así a la edificación de varios departamentos en bloques o cuerpos de edificación, de varios pisos y gran capacidad de habitación. Pueden citarse 3 de ellos, con un total de 360 departamentos en el Barrio Marcelo T.de Alvear y un monobloq de 130 departamentos en el Barrio Simón Bolivar, y el interior del país, en San Isidro (40 departamentos), Santa Fé (80 dptos.), Corrientes (72 dptos.), Tucumán (528 viviendas con 24 locales comerciales), etc.

Es necesario destacar no obstante, que según estadísticas recientes, en nuestra Capital la población de dichas "villas miseria" alcanza a un 2% de la misma, mientras que en la ciudad de Rio de Janeiro se eleva al 6%, en Santiago de Chile al 10% y en Lima al 12%.

IV - LA SOLUCION DEL DESPLAZAMIENTO

Se ha hablado de redistribuir el excedente humano, alejando de la metrópoli al mayor número posible de personas. Se apelaría para ello a distintos medios, tales como, establecimiento de reparticiones y oficinas centrales de servicios públicos en ciudades del interior; radicación obligatoria de nuevas industrias en lugares apartados; habilitación de puertos fluviales en distintas zonas mesopotámicas; instalación de centros poblados en las inmediaciones de explotaciones petrolíferas y carboníferas, etc. Se observan dificultades insalvables para contener la preferencia que existe en edificar en determinados barrios de nuestra Capital, llegándose en el Barrio Norte a los 472 m2. por manzana, contra 155 m2. en el resto de su perímetro.

No es posible pensar en el traslado voluntario de millares de familias a lugares lejanos, como serían las aspiraciones de las autoridades, debiéndose resolver este problema de la gran concentración de los nucleos urbanos que viene a agravar el ya existente de la escasez de viviendas.

C A P I T U L O VIII

LA POLITICA FISCAL PARA ESTIMULO DE LA CONSTRUCCION

I - DOCTRINA GENERAL

La idea de emplear la política fiscal para el estímulo de la construcción tiene viejo arraigo en la ciencia de las finanzas. Federico Flora en su magistral Manual (Tomo I, pág.623) estudia este planteo desde el punto de vista económico financiero que acuí no corresponde consignar, pero insiste en que un impuesto de este tipo sobre los solares urbanos que son edificables, tienen un hondo sentido social, representando una pena al propietario de baldios que, dice "no obstante el hambre de viviendas" se niega a cederlos a los constructores a la espera de ulteriores alzas de precios. Anota que en Inglaterra un impuesto de este tipo "duty on underveloped land" se aplica desde 1910, en Alemania en muchas ciudades importantes y en Italia, se concedió a los Municipios la facultad de aplicar impuestos de este tipo en el año 1904, habiéndose aplicado ya en los primeros decenios de este siglo en Roma, Milán y Turín.

En esta materia se ha llegado a estructurar una doctrina verdaderamente revolucionaria, plena de contenido social. Se proyectaron fondos comunales destinados a la formación de fondos para la adquisición de solares, habiéndose tenido experiencias a principios de este siglo en Prusia Oriental; también se propició la emisión de empréstitos en títulos garantizados por los mismos municipios para obligar a los propietarios de solares baldíos a destinarlos a la edificación. En su defecto, se pensó que los municipios podrían pasar a ser propietarios de grandes superficies que serían utilizables indirectamente mediante la cesión en enfiteusis a los constructores a cambio de cánones progresivos o de la liberación del bien a la expiración del contrato enfitéutico.

No se descartó la idea de la construcción de casas baratas para clases populares por los mismos Municipios.

Al respecto, se encuentran ejemplos en varias ciudades alemanas e inglesas. En cambio, en Italia los Municipios se limitaron a promover y a subsidiar las sociedades de construcción de casas populares manteniendo la idea de que en este aspecto debe actuar la libre iniciativa.

También en forma indirecta se propende a la edificación como cuando en cierta legislación, sirviendo de ejemplo la italiana de 1907, se impuso al Municipio de Roma la obligación de destinar una parte del producto de sus impuestos a la institución local de casas populares con lo que, además de estimular la construcción se echó una carga sobre las clases pudientes para satisfacer necesidades de la clase más numerosa.

Manuel Morselli en su Compendio de la Ciencia de las Finanzas (pág.141) destaca que son "bastante notables las exenciones temporales, por lo general de una duración de 25 años, que las legislaciones sucesivas a la Primera Guerra Mundial, para hacer frente a la falta de habitaciones, fué poco a poco extendiendo". Y agrega, "pero es indudable que se requieren otras disposiciones para la nueva situación edilicia, mucho más grave, a consecuencia de la Segunda Guerra Mundial".

II - EJEMPLOS DE EXPERIENCIAS DE LA POLITICA FISCAL

La primera Guerra Mundial trajo una gran crisis en la vivienda en Francia, dictándose en Julio de 1928 la llamada Ley Loucher basada en estos 4 puntos: a) el Estado prestará apoyo financiero en condiciones liberales; b) debe alcanzarse el mayor número de propietarios; c) interesa que alcance a la clase media; d) los recursos necesarios serán facilitados por el Estado. En Estados Unidos, Shepard B.Clough en sus "Bases Económicas del Sistema Norteamericano (pág.143) explica que"aparte los

Bancos y los organismos del Gobierno hay otras instituciones de crédito que prestan servicios análogos a los de la Banca. Los más importantes de estos organismos son las asociaciones de construcción y préstamos, las compañías de préstamos personales, las uniones y cooperativas de crédito, los agentes y corredores de Bolsa y las Compañías de Seguros. Proporciona una tablita numérica donde figuran las asociaciones de préstamos para la construcción con U$S 2.800 millones para el año 1939, agregando que las "asociaciones de construcciones y préstamos que aparecieron en 1831 se desarrollaron durante la depresión de la década de 1930 y luego declinaron, reemplazadas en parte por los Organismos del Gobierno".

Se refiere evidentemente a la legislación de 1934 que sancionó la Ley Nacional de Vivienda (The National Housing Act) cuyos 4 objetivos fueron expresados así por el Presidente Roosevelt: 1) Modernización - Reparación - Nuevas Construcciones; 2) Seguros de Hipotecas; 3) Asociaciones de Corredores Hipotecarios y 4) Seguro del edificio y de los préstamos.

Harold G.Moulton en "La Organización Financiera y el Sistema Económico", pág. 642/46 explica esta ordenación que se puede concretar de este modo. El Crédito hipotecario se realizaba por intermedio de las agencias de crédito, las cuales consistían en un grupo de entidades operando con asociaciones de edificación y préstamo y con propietarios en situación dificil.
Se hallaban bajo la inspección de la Junta Federal de Bancos de Préstamos, dividida en tres organismos:

a) Banco de Préstamos para la construcción de hogares, que incluye filiales entre las que están las asociaciones estatales de edificación, préstamo y ahorros y préstamos hipotecarios.
   Los Bancos conceden préstamos y anticipos a los socios en garantía hipotecaria sobre casas o títulos de la deuda pública.

Se hacen anticipos a deudores hipotecarios que no sean socios entre sí, y cuya garantía se halle asegurada por la Administración Federal de Alojamiento. Los Bancos pueden emitir debentures y obligaciones.

b) Corporación de Préstamos para la Casa Propia, organizada para mantener los préstamos de los propietarios en dificultades para pagar. Las obligaciones que contrajeron quedaban garantizadas por el Gobierno de los Estados Unidos.

c) Asociaciones Federales de Ahorro y Préstamo. El Gobierno aportó el capital que necesitaba con tal que no superara las inversiones privadas. Aportó U$S 100.000 por entidad y por un total de U$S 138 millones.

d) Corporación Federal de Aseguramiento de Ahorros y Préstamos. Su finalidad es asegurar las obligaciones de los accionistas de las Asociaciones de Edificación y Préstamos para la casa propia. Actúa como Síndico de todas las Asociaciones Federales de Edificación y Préstamo que se hallen en descubierto, pudiendo adquirir el Activo de las asociaciones aseguradas y efectuar contribuciones para favorecer su normal funcionamiento.

Otros organismos son: Compañía Hipotecaria de la Corporación Financiera de la Construcción, filial de la Corporación Financiera de la Reconstrucción, donde redescuenta sus hipotecas.
Otorga préstamos sobre tipos de inmuebles y para fines que no encajaban en las funciones de las otras agencias de Gobierno, como ser inmuebles de renta, negocios, hoteles, oficinas, etc. y personas con obligaciones o créditos hipotecarios en dificil situación económica.

La Corporación de Préstamos de Socorros autoriza a conceder préstamos en ocasiones de inundaciones o catástrofes y que se hicieron efectivos en los años 1936, 1937 y 1938.

La Asociación Hipotecaria Federal, concede préstamos de caracter inmobiliario, garantizados por la Administración Federal de Alojamiento ocupándose el Centro de Alojamiento de los Estados Unidos de fomentar, como su nombre lo dice, el alojamiento en buenas condiciones de los grupos de población más modestos.
Puede emitir obligaciones para la obtención de fondos, con amortizaciones hasta de 60 años y por un total de U$S 800 millones.
Acuerda adelantos para entidades edificadoras y concede subsidios para combatir el paro forzoso.

En síntesis, se llega a la conclusión de que el Gobierno ha tenido una amplia participación con abundantes provisiones de capitales.

En el Uruguay también se ha hecho experiencia. Por ley del año 1937 se creó el Instituto Nacional de Viviendas Económicas para fomentar las construcciones con sentido social: interés no mayor del 3%, inversión máxima $ 4.000.- y plazo máximo 30 años.

III - EXPERIENCIAS EN LA ARGENTINA

En la Provincia de Buenos Aires en el año 1937 se creó el Instituto de Vivienda Obrera para fomentar la construcción con sentido social, debiendo acordarse los préstamos a los que tengan mayores cargas de familia, a los que carezcan de hogar propio y a quienes tengan menores entradas mensuales. Se creó un fondo permanente constituido por el producido de un adicional al impuesto de contribución inmobiliaria a aplicarse sobre las propiedades urbanas y rurales de la provincia; las sumas que abonen los beneficiarios; las tierras fiscales que se asignen.

En el año 1942 en la Provincia de San Juan se sancionó la Ley 872 de Vivienda Obrera, que en aquél momento constituyó un adelanto muy destacado, y que se denominó Dirección Provincial del Hogar Obrero. Su texto, dividido en varios capítulos, dispone:

Construcción de 800 viviendas individuales para familias obreras, agrupadas en 4 barrios cada uno de ellos con escuela elemental, de artes y oficios y cooperativas de consumo. Existían originariamente varias disposiciones y requisitos que debían cumplirse,como por ejemplo: ser familia obrera legalmente constituida, con un hijo por lo menos; de buena reputación; con sueldo mensual no superior á $ 150.- ni menor de $ 90.- no pudiendo la esposa ejercer ningún oficio o profesión fuera del hogar; certificado sanitario; los hijos obligados a concurrir hasta los 16 años de edad a la escuela de su barrio; matrimonios con preferencia nativos sanjuaninos y, en orden correlativo, extranjeros casados con mujeres argentinas o extranjeros con no menos de 4 hijos sanjuaninos y muchas otras reglamentaciones que, como pueden verse, analizaban detalladamente las condiciones económicas, sociales y morales de los ocupantes. La cuota mensual no podía exceder de $ 20.- comprendida la prima por seguro de vida e incapacidad, seguro de incendio de la propiedad y gastos de conservación del inmueble, estando exentos del pago del impuesto provincial.

Los obreros rurales también participan de los beneficios acordados por esta Ley, al especificar que todos los propietarios de fincas, predios y campos están obligados a suministrar gratuitamente viviendas higiénicas para los obreros y asalariados rurales ocupados permanentemente en su propiedad. A tal efecto, el Banco Provincial de San Juan concedía créditos hasta de $ 6.000.-, con un interés del 5% amortizable en 10 años de plazo.

Fija la Ley una orientación distinta hasta la fecha, en lo que respecta a la vivienda rural económica y popular, poco menos que olvidada en las preocupaciones legislativas. Su contenido, su alcance y su tendencia, indican un nuevo sistema y orientación en este importante renglón ddl problema de la vivienda.

IV - SUBSIDIO A LAS CONSTRUCCIONES

Aunque su influencia no es significativa, debe mencionarse que en la Argentina existen exenciones para los impuestos de contribución inmobiliaria sobre obras nuevas en la Capital Federal, según las disposiciones que siguen y que responden a la reglamentación de la Ley de Contribución Inmobiliaria.

Están eximidos del mismo las construcciones realizadas con apoyo financiero del Banco Hipotecario Nacional y por el término de 10 años; de 1/3 del impuesto territorial a los inmuebles de las instituciones deportivas; a las ampliaciones realizadas con préstamos del Banco Hipotecario; a las propiedades urbanas habilitadas en el año 1955 con valuación fiscal no mayor de $ 200.000 y por el término de 5 años; y a las unidades de viviendas urbanas habilitadas a partir del 1 de enero de 1956, aunque se destinen a renta, con valuación fiscal no mayor de $ 300.000.-; de 1/3 de las tasas de alumbrado, barrido y limpieza a los edificios construidos para vivienda cuyo valor máximo, incluido el terreno, no exceda de $ 50.000.- y por el término de 10 años; a las propiedades de las sociedades de fomento reconocidas por la Municipalidad. En el caso de ventas de propiedades que constituyan la única vivienda del titular y con el fin de proceder a su reemplazo, podrá optarse entre pagar el impuesto correspondiente a Ganancias Eventuales o afectar la utilidad obtenida al costo del nuevo bien. Esto se hizo para no obstaculizar la compra de otra vivienda, evitando reducirles los fondos disponibles con el impuesto debido.

En la Provincia de Buenos Aires están exentos del impuesto inmobiliario denominado "inmobiliario adicional" y del porcentaje por ausentismo, a los inmuebles de las instituciones cuyo objeto exclusivo sea promover la colonización de tierras, sin fines de lucro y siempre que faciliten a los colonos la adquisición en propiedad de los lotes adjudicados.

Gozan además de la exención de impuestos por el término de 5 años, los edificios que se habilitaren a partir del 1º de enero de 1959, siempre que sean única propiedad y estén destinados exclusivamente y en forma permanente a vivienda propia.

En la Provincia de San Juan se exime del pago de impuestos de contribución directa territorial, por el término de 10 años a contar del 1º de mayo de 1958, a los propietarios de edificios nuevos y/o unidades en propiedad horizontal cuyas construcciones se inicien entre dicha fecha y el 30 de abril de 1960 con duración máxima de 2 años y se destinen exclusivamente a vivienda familiar. Quedan además exentos de sellado los préstamos de promoción que conceda el Banco de San Juan, dentro del plan de reactivación económica de la Provincia, inclusive los destinados a viviendas rurales.

En la Provincia de San Luis se exceptuan del pago de todo impuesto provincial a los contratos que celebren los adjudicatarios con el Instituto de Colonización y Fomento Agropecuario y su inscripción en el Registro de la Propiedad; a los adjudicatarios de predios otorgados por dicha Ley; a las cooperativas, asociaciones o entidad de fomento o de interés colectivo.
El impuesto a la transmisión gratuita de bienes, se reduce al 50% cuando el acervo hereditario esté constituido por un inmueble adquirido mediante los planes de colonización.

---oOo---

C A P I T U L O IX

LAS SOCIEDADES DE CREDITO RECIPROCO COMO COOPERANTES EN LA SOLUCION DEL PROBLEMA

I - GENERALIDADES

El principio fundamental en esta materia es que "en principio la intervención del Estado consiste en organizar el crédito inmobiliario en favor de organismos de construcción haciendo uso de instituciones ya existentes". Así se lee en viejas ediciones del Boletín Internacional del Trabajo de la respectiva Oficina de la Liga de las Naciones.

Si existen tantas dificultades por la vía del Banco Hipotecario Nacional, atenta la relativa estabilización que va adquiriendo el poder adquisitivo del peso moneda nacional, podría repararse el gravísimo error del Banco Central en el período del Régimen de Garantía Integral de los Depósitos, cuando eliminó las Compañías de Crédito Recíproco, propendiendo a su reinstalación.

En el mundo anglo-sajón se ha recogido una gran experiencia en esta materia que no puede ser desaprovechada. En la Argentina, este tipo de compañías recogió una significativa corriente de ahorros, que en la etapa actual de la evolución nacional podría tener mayor importancia por la más importante concentración urbana y porque es evidente que la clase trabajadora ha tenido un aliciente en la nueva estructura social del país con el aliento de la producción industrial.

Es conocido el amplio desarrollo adquirido por las Building Societies en Inglaterra donde los participantes contribuyen a una Caja de Ahorros que les da derechos, al cumplir ciertas condiciones, de obtener un crédito hipotecario. En cambio, los ahorristas que no usan de ese derecho, obtienen beneficios por su contribución a la formación del capital operativo.

En Alemania se organizaron las Bausparkaase que recoge ahorro de los interesados en ser futuros propietarios, adquiriendo esta organización de crédito recíproco un aspecto de tinte cooperativo.

II - SU REGLAMENTACION

Con fecha 6 de Setiembre de 1941, por Decreto Nº 100.038 se sancionó el reglamento de Sociedades de Ahorro para la Vivienda Familiar, estableciendo las normas a las cuales deberán ajustarse dichas entidades.

Su finalidad exclusivamente popular, es la de proporcionar a sus asociados con fondos reunidos mediante el aporte de los mismos, del ahorro puro, de los fondos propios y especiales, los medios que les posibiliten la solución del problema de la vivienda familiar. Previa presentación a la Sociedad de una solicitud firmada con indicación de la suma necesaria e importe de la cuota mensual ordinaria previa a la adjudicación y cuota de amortización posterior, se extienden los certificados. Los préstamos hipotecarios se acuerdan para adquisición, edificación , reparación y ampliación de la casa propia, comprendiendo o no el valor del terreno. El solicitante puede edificar según sus necesidades y deseos. Como retribución de servicios, que comprende oficina técnica, control de presupuesto y vigilancia de obra, se abona un porcentaje determinado de alrededor del 15% sobre el monto real del préstamo y comprendiendo el término entero de la operación; en el caso de ser anual era sensiblemente inferior y proporcional.

Contra entrega de la solicitud de préstamo, la Sociedad entrega un "certificado de la casa propia". Si el préstamo es concedido antes de determinado plazo, el solicitante abona una prima destinada a garantizar los compromisos de la sociedad para los suscriptores. Mensualmente estaba obligado a integrar una cuota ordinaria y o extraordinaria para tomar parte en los fondos de préstamo.
Las cuotas extraordinarias tenían por objeto abreviar el plazo

para recibir el préstamo, siendo consideradas como anticipos de cuotas mensuales. Los aportes abonados como las sumas recibidas en préstamo, no devengaban intereses. Cada cuota pagada, desde una fecha base, representaba "un punto de adjudicación".
La adjudicación del préstamo correspondía al solicitante que en el día fijado para el otorgamiento de préstamos, hubiera acumulado la mayor cantidad de dichos puntos, siguiendo luego por riguroso turno, por orden de acumulación. Se establece generalmente como condición esencial, que el solicitante integre un porcentaje del importe del préstamo solicitado.

III - GARANTIA DE LOS APORTES Y PRESTAMOS

La garantía hipotecaria del préstamo se constituía a favor de la Sociedad en primer grado y en ningún caso podía exceder del valor del terreno más el de la edificación. Con esta medida se evitaba el retiro de fondos para otras necesidades que no fueran exclusivamente para la vivienda familiar.

Como existen dos clases de fondos, unb ordinario y otro por sorteo, los que no hubieren sido favorecidos por el primero y resultaran beneficiados por el segundo, sin haber aportado un porcentaje determinado del préstamo a conceder, deben garantizar a satisfacción de la Sociedad la diferencia entre el porcentaje y la suma del préstamo. Las amortizaciones tienen establecida fechas de pago, pero se autorizan amortizaciones extraordinarias mediante aprobación de la Sociedad.

IV - RESCISION DEL CONTRATO

El suscriptor que deja de satisfacer las cuotas mensuales ordinarias en los plazos fijados, incurre en mora y pierde el derecho de participar en las adjudicaciones que pueden efectuarse mientras se encuentra en esa situación. Pasando un determinado número de meses sin hacerlas efectivas, el contrato caduca de hecho.

Este podía ser rehabilitado si antes de ese número de cuotas se abonaba la correspondiente al mes que corría, considerándose nulas las anteriores vencidas. El suscriptor podía rescindir el contrato en cualquier momento, sin obligación de pagos ulteriores y mediante manifestación al respecto. El restablecimiento o rehabilitación puede hacerse mediante acuerdo con la Sociedad y mediante el pago de todas las cuotas impagas.

En caso de fallecimiento del suscriptor, los herederos podían proseguir con el contrato o rescindirlo. Se considera como "préstamo efectivo" a la diferencia entre la suma acordada y los haberes formados por los aportes pagados y acreditados en la cuenta del suscriptor. Los beneficiarios del préstamo debían cubrir los préstamos mediante seguros de accidentes del trabajo e incendio, en salvaguardia de las sumas acordadas. En caso de siniestro, la Sociedad tenía privilegio en el cobro hasta el importe representado por el préstamo efectivo.

V - CONVERSION DE LOS CERTIFICADOS DE LA CASA PROPIA

Mediante el Decreto Nº 4.853 del 6 de agosto de 1943, se establecía que las personas interesadas en la vivienda propia, aceptasen la conversión de sus contratos en otros más ventajosos de ahorro y préstamos, aprobados por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública. En caso contrario, se podía optar por transformar en ahorro los aportes efectuados, ganando un interés sobre los mismos, participación en los beneficios de la Sociedad, exención de pago por gastos de administración y otras facilidades pudiendo, no obstante, rehabilitar su derecho al préstamo cumpliendo los requisitos exigidos por la misma.

Al poseedor de un contrato en vigor, sin préstamo adjudicado y que no aceptara la conversión propuesta, se le reconocía el derecho a la devolución del haber o ahorro neto acreditado, incrementado con la parte correspondiente de reservas para gastos de explotación.

VI - LIQUIDACION DE ESTE REGIMEN

De acuerdo a la resolución del Banco Central del 31 de Mayo de 1949, el Banco Hipotecario tomó a su cargo la atención de los créditos hipotecarios que debían acordar las Sociedades de Ahorro para la Vivienda de Crédito Recíproco. Desde esa fecha hasta finalizar el año 1950, el Banco atendió la tramitación de 2.002 expedientes por $ 75.604.475.-

Como consecuencia de la medida adoptada se aceleraron los trámites, habiéndose acordado en el año 1949, 613 préstamos por $ 25.524.500.-; 452 préstamos por $ 15.666.000.- en el año 1950.

Por Decreto Nº 32.002 del Poder Ejecutivo Nacional, se dispuso el retiro de la Personería Jurídica de dichas Sociedades con sede en la Capital Federal. Por intermedio del Ministerio del Interior, se gestionó la adopción de igual medida con respecto a las que tenían su sede en el interior del país.

En cumplimiento de ese decreto, el Banco Central con fecha 31 de Julio de 1950, resolvió que el Banco Hipotecario tomara a su cargo la administración de las carteras de las 8 Sociedades que actuaban en la Capital Federal y las 6 del interior, que eran: F.I.N.C.A. Construcciones y Anexos; S.U.C.A. Sociedad Union de Crédito para Construcciones en la Argentina; L.A.R. Préstamos Hipotecarios; C.O.F.R.E. Compañía de Organización Financiera Recíproca para Edificación; La Movilizadora, Crédito y Ahorro; F.A.C.Y.L. Financiera Argentina Para Construcciones y Liberaciones; C.I.F.R.A. Compañía Inmobiliaria Financiera de Rédito y Ahorro e Independencia, S.A.Argentina de Ahorro Para La Vivienda. En la Provincia de Buenos Aires funcionaba C.O.A.R.L.I. Cooperativa Argentina Ltda. de Crédito para la Vivienda Propia y, en la provincia de Santa Fe, O.P.A.L., Organización Préstamos Argentina Ltda.; La Comercial de Rosario, Crédito Recíproco; Mi Hogar, Créditos Recíprocos por Adjudicaciones Matemáticas, S.A.; Financiadora del Hogar,

Créditos Recíprocos en Planes Matemáticos; A.P.H.A.M. Asociación de Préstamos Hipotecarios por Adjudicaciones Matemáticas y Edificador Rosarino, S.A.

Después de la toma de posesión de las distintas carteras, el Banco efectuó la tasación de todas las propiedades gravadas para establecer si los préstamos estaban debidamente respaldados. Se procedió además a la inspección de las obras en construcción para determinar la correlación entre las sumas entregadas por cuotas de edificación y el volumen de la obra efectivamente realizada. Se intervinieron las diferentes contabilidades y se tomaron medidas para obtener la regularización de los préstamos en mora. Posteriormente fueron transferidas en forma definitiva al Banco Hipotecario Nacional, la totalidad de las carteras hipotecarias de las Sociedades de Crédito Recíproco, en base a los estudios financieros y técnicos realizados.

---10o---

C A P I T U L O X

LA COOPERACION AL SERVICIO DE LA CONSTRUCCION

I - EL COOPERATIVISMO DE VIVIENDA

Desde el punto de vista del interés social, puede definirse como una actividad comunitaria de bien público, que tiene por objeto proporcionar una vivienda digna a todas las familias que la necesiten, que no tengan otra posibilidad de solucionar el problema, aportando toda su posible cooperación para lograr tal fin.

Entre sus numerosas ventajas, pueden enumerarse las siguientes: Elimina al Estado de toda intervención en el problema, salvo las medidas de fomento; crea las condiciones necesarias para que los interesados tomen las medidas oportunas, bajo su responsabilidad, en su desarrollo y realización; combate la especulación y la usura eliminando intermediarios; contribuye a la eliminación de la lucha de clases, basándose en la cooperación humana.

El cooperativismo de vivienda está basado en el libre acceso y educación cooperativa. Lo primero consiste en la facultad de participar en todos sus beneficios sociales, independientemente de sus posibilidades económicas y regidos por normas condicionadas al esfuerzo de cada uno y de todos. El segundo se basa en el conocido lema de "Uno para todos y todos para uno" y "La Union hace la Fuerza". Para alcanzarlo es necesario la educación de los asociados, llevándolos hacia el fin perseguido. Debe llegarse a superar el interés económico por medio del interés moral y social de las familias y sus integrantes.

II - FORMA DE ENCARAR LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS

Las diversas sociedades cooperativas, que funcionan ajustadas a la Ley y disposiciones legales reglamentarias, pueden encararse sobre la base del sistema de la propiedad colectiva e individual, capitalizando al socio o a la Sociedad. Podrían además

dedicarse directamente a la edificación, sin perjuicio de actuar como cooperativas de producción de materiales y elementos de construcción como actividad complementaria. Asimismo, considerando que su objetivo fundamental es proveer de viviendas a sus socios pueden contratar las obras con una empresa constructora o cooperativa de construcción, pues no necesitan construir directamente sus obras.Para esto último, debe tomarse en cuenta que los contratistas ofrezcan buenas condiciones de ejecución y precios convenientes, realizando las obras por administración.

Según el Dr. M.Aldrey, la forma de sociedad que se ajusta más a la materia y al espíritu de las disposiciones en vigor, es aquella que adopta la propiedad colectiva, atribuyendo a los asociados sólo un derecho de utilización "sui-generis", alejando toda posibilidad de lucro. La Ley 11.388 que rige esta clase de sociedades establece implícitamente la imposibilidad de enriquecimientos particulares de carácter extraordinario de los socios, al establecer que los fondos de reserva integrantes del patrimonio social, deben ser entregados al Fisco Nacional o Provincial según su domicilio real, para fines de educación económica del pueblo.

Esto trae aparejado que los fondos que otorgan las instituciones oficiales deberán entregarse principalmente a entidades sin fines de lucro y que atiendan al problema con carácter general.

Deben excluirse los préstamos a organizaciones de tipo capitalista, como por ejemplo los consorcios, que persiguen el mayor precio de venta y las mayores ganancias.

No entran en las disposiciones anteriores, las utilidades normales que deberán retornarse a los socios en proporción al monto e importe que la Sociedad les ha cobrado para construir su vivienda o por los préstamos facilitados.

Estas Sociedades deben encararse en forma tal, que el socio pueda usar y gozar indefinidamente de su vivienda mientras

cumpla con sus obligaciones, independientemente de las disposiciones del Código Civil sobre la terminación del usufructo y locación por el transcurso de 20 y 10 años respectivamente.

III - FINANCIACION DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA

Los sectores de población que eligen el sistema cooperativo para la construcción de sus viviendas, son los de ingresos más reducidos y sin posibilidad de solucionar este problema con sus recursos propios. Vale decir que lo más dificil de resolver, es el problema de la financiación.

El Banco Hipotecario Nacional ha elevado el límite máximo de préstamo para las cooperativas, al 90% de la tasación, proyéctándose elevarlo al 100% manteniéndose la exigencia de la tenencia previa del 20% del préstamo a conceder. Se establece como única forma de adjudicación de las viviendas, la de uso-habitación, exigiéndose una antiguedad de 3 años en el ejercicio de la personería jurídica, para la iniciación de los trámites. Esta medida obstaculiza todo fomento del cooperativismo, pues la Sociedad debe subsistir por si misma por todo el lapso fijado antes de obtener las ventajas de dicha institución. Por otra parte, se prefiere conceder préstamos al individuo aislado, en lugar de los asociados cooperativamente, pese a las garantías y responsabilidad de las Sociedades.

Los paises europeos han utilizado al cooperativismo como el principal recurso para resolver el problema de la escasez de viviendas. El dinero indispensable para las obras ha tenido el más variado destino, y se ha aplicado según las siguientes normas:

a) Crédito suficiente para la construcción de viviendas dignas y seguras;
b) El crédito acordado no debe representar una carga económica excesiva, en relación a los recursos del recurrente.

c) Debe concederse conforme a montos máximos y en vista a un mayor número de beneficiarios;

d) Las construcciones deben obedecer a una eficiencia técnica, adecuada a las finalidades que debe satisfacer y habitables por un período de tiempo aceptable;

e) Los recursos económicos disponibles deben ser destinados a todos los sectores necesitados de vivienda;

f) Prohibición de alquilar las unidades o permitir su ocupación por personas ajenas a la familia del beneficiario;

g) Desalojo de los socios que utilicen las viviendas atentando a las buenas constumbres, convivencia y normas sociales.

Los recursos obtenidos lo han sido de impuestos especiales creados por Ley, recursos generales de Estado, fondos de Bancos Hipotecarios, Compañías de Seguros, etc.

IV - VENTAJAS DE ESTA CLASE DE SOCIEDADES

Las ventajas de la organización cooperativa en el problema de la vivienda, consisten principalmente en lo siguiente:

a) adquisición de tierras a precios económicos, mediante la compra de grandes fracciones, sin intervención de especuladores;

b) sustracción de los ahorros a maniobras o negociados llevados a cabo por promotores irresponsables e inescrupulosos;

c) comodidad, celeridad y economía en las tramitaciones de los créditos oficiales y gestiones administrativas;

d) reducción de costos en la preparación de proyectos y dirección técnica de las obras;

e) reducción del precio de adquisición de los materiales y su transporte al comprar en grandes cantidades y al contado;

f) estandarización de los materiales e implementos para la construcción, con la consiguiente rapidez y economía.

g) posibilidad de participación de los asociados con su trabajo personal;

UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES - FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

h) afluencia y canalización del ahorro popular hacia el cooperativismo, no sólo por el interés asignado, sino por el incentivo que significa la antiguedad de los depósitos para la futura adjudicación de unidades de vivienda;

i) una más eficiente utilización de los créditos acordados por instituciones bancarias, oficiales o privadas;

j) facilitar el acceso a la vivienda con confort moderno, a las personas de reducidos recursos o ingresos;

k) urbanización y edificación de barrios de vivienda conforme a planos reguladores racionales.

l) posibilidad de realizar un cooperativismo integral, extendiéndolo al campo del consumo y del crédito;

m) permite encarar el problema de las denominadas "villas miseria", mediante viviendas de tipo económico adecuadas;

n) posibilidad de que los asociados vayan adecuando su vivienda de conformidad con las necesidades cambiantes que tengan de la misma a través del tiempo, mediante cambios o transferencias;

o) están en mejores condiciones para cumplir con las obligaciones financieras, al pertenecer sus socios a distintas ramas de la economía que no pueden ser afectados simultaneamente por crisis;

p) está en condiciones de ofrecer viviendas de distintos tipos en diferentes lugares de una zona, permitiendo que sus socios elijan sus lugares de residencia con toda libertad.

A todo lo expuesto debemos agregar que sus grandes posibilidades de expansión, les permiten crear y desarrollar una organización completa en los aspectos administrativos, técnicos y financieros, llegando a contar con departamentos de arquitectura, urbanismo y de industrialización de la construcción, con la consiguiente reducción de gastos.

V - PRINCIPIOS DEL COOPERATIVISMO

El cooperativismo se basa en 5 principios, que por ser fundamentales, deben existir en toda sociedad que desee lograr sus fines mediante la práctica del mismo, y que son:

1) Adhesión libre y voluntaria - Los vínculos que unen a los asociados son la convicción y la persuasión, además de la necesidad de resolver problemas comunes;
2) Contralor democrático e igualdad de derechos. Cada socio tiene un voto y puede ser electo para funciones directivas; gozando todos ellos de iguales derechos sin ninguna distinción;
3) Prestación de servicios sólo a los socios. El mismo asociado es el cliente de la empresa, sin espíritu de lucro.
4) Neutralidad política, religiosa y de nacionalidad. Es una contribución a la autoridad y a la independencia recíproca de los asociados, afianzando su adhesión libre y voluntaria;
5) Distribución de excedentes e interés limitado al capital. Los excedentes obtenidos deben ser distribuidos entre los socios en la proporción en que contribuyeron a formarlos.

VI - CUOTA DEL ASOCIADO

En el estatuto social debe expresarse el monto de capital accionario que cada asociado debe suscribir, así como la forma de su integración. Puede establecerse una cuota de ingreso, cuyo destino consta expresamente en el estatuto. Generalmente es para un Fondo de Previsión y Quebrantos.

En el Reglamento de Adjudicación de Viviendas, redactado con suficiente anticipación a la entrega de las mismas, se establece la obligación de una mayor suscripción de acciones por parte de aquellos que han sido beneficiados, de manera que servirán de garantía por posibles demoras en el pago de las cuotas mensuales. Los conceptos que integran las cuotas son: amortización, interés, gastos de conservación y reserva para Previsión y Quebrantos.

VII - DESARROLLO Y POSIBILIDADES

El futuro e importancia de esta clase de sociedades, es sumamente amplio y factible de gran desarrollo, siendo beneficioso para sus asociados y la colectividad misma. Es necesario por lo tanto, fomentar las mismas posibilitando su desarrollo y dictar disposiciones preventivas con el fin de evitar errores y abusos de buena fe. Se combatirá así la idea imperante de que el Estado debe resolver todos los problemas, encaminando a la población hacia la única realidad que posibilitará la solución de nuestro problema.

El Estado no tendrá de este modo ninguna obligación financiera determinada, sino que permitirá inversiones de acuerdo a las disposiciones de fondos para préstamos cooperativos. Su acción será principalmente la de preparar el fin de la organización cooperativa, dejando su desarrollo a la sociedad misma.

----oOo----

C A P I T U L O XI

CONCLUSIONES

I - REALIZACIONES

a) Régimen de la Cédula Hipotecaria. Durante el tiempo que rigió la cédula hipotecaria, la política crediticia para la construcción de viviendas dió resultados altamente satisfactorios. El sistema imperante no se tradujo en ningún momento en una aliciente a la inflación, pues se trató de la absorción de circulante por medio de dichos títulos.
La solución del problema que me ocupa, si bien fue satisfactorio no alcanzó a cubrir la totalidad de las necesidades sino parcialmente, tendiendo sucesivamente al alcance de dicho fin. La acción desarrollada por el Banco Hipotecario Nacional, reforzada por las secciones hipotecarias de otros Bancos se ha traducido en configurarlos en instituciones básicas del crédito hipotecario para la vivienda.

b) Régimen de 1946 á 1957. Durante este período en que no rigió la cédula hipotecaria, comenzó la agudización del problema de la vivienda, con el incremento constante de la inflación. Los préstamos hipotecarios acordados por el Banco Hipotecario Nacional, fueron concedidos mediante la emisión de moneda, lo cual fué un factor desastroso para el problema de la vivienda y otros conexos, que aún ahora son de dificil solución.
Se han efectuado estudios y planteos sobre el tema, se han buscado soluciones por diversos sectores de la población, instituciones del Estado y aún por la Cámara de Diputados y de Senadores de la Nación. Todos ellos han tropezado con la misma dificultad: falta de fondos. Se han presentado proyectos para resolver la financiación, pero ellos no son factibles por cuanto dan por resueltos problemas que constituyen por sí verdaderos escollos a resolver.

c) Régimen posterior á 1957. Durante el período indicado hasta el presente, seguimos tropezando con la misma dificultad de la falta de fondos. Si bien la reforma establece nuevamente la obtención de los mismos mediante la emisión de las cédulas hipotecarias, ésta no se ha efectuado aún y se ha debido continuar con la entrega de dinero no absorbido del mercado financiero , a efecto de no paralizar los préstamos; vale decir que continuamos con el sistema anterior aunque atenuado.

En lo que se refiere a la acción fiscal, desde hace varios años la recaudación impositiva no alcanza a financiar el presupuesto nacional. Se ha recurrido por lo tanto a la obtención de fondos mediante la emisión de moneda y a tomar recursos de las Cajas de Previsión. La política del Gobierno fué la de industrializar al país; hacía falta para ello la suscripción de títulos comerciales y para ésto se suprimió la cédula hipotecaria, pues se estimó que las condiciones de nuestro mercado financiero no se hallaban en situación favorable para absorber a ambos. Además, al comenzar la inflación, entre otros motivos por la supresión de la cédula, se tomó el arbitrio de financiar los presupuestos con parte de los recursos de las Cajas cuando hubiera sido más conveniente que las Cajas de Previsión hubieran absorbido a las cédulas hipotecarias sin suprimir éstas. Además, en cualquier momento los títulos podían ser realizados en el mercado financiero, posibilitando el pago de haberes justos a los afiliados, jubilados y pensionados y por sobre todo, no hubiera aumentado la inflación al no destinarse dichos fondos al pago de gastos no reembolsables a corto plazo.

II - POSIBLES SOLUCIONES

Todos los estudios se han efectuado en base a dos consideraciones generales, considerando que se resuelve el problema de la construcción solucionando dichas bas es y que son: provisión de fondos y obtención de los mismos.

La primera, o sea la provisión de fondos, se ha desarrollado dirigiendo el problema hacia el otorgamiento al Banco Hipotecario Nacional de una mayor cantidad de dinero. A tal objeto, no debe descartarse tampoco las sumas importantes que constituyen las reservas obligatorios y facultativas de las instituciones aseguradoras del país, cuyo destino a inmuebles y préstamos hipotecarios están actualmente limitados por Ley.

De acuerdo al estado de nuestra economía y la experiencia recogida en años anteriores, deberá considerarse también la disminución del costo de las construcciones. Contamos con la institución madre del crédito hipotecario, su experiencia, su personal, técnicos y su organización, podrían utilizarse a tal fin encarando grandes construcciones y en número elevado, suprimiendo de tal manera las utilidades de los llamados "promotores" y beneficios desproporcionados de ingenieros y contratistas intervinientes en las mismas. Por otra parte, y considerando el costo de los materiales, presentándose la institución como mayor demandante, estaría en condiciones ventajosas con respecto a los otros compradores y más aún dirigiéndose directamente a los productores.
A gran cantidad y sin intermediarios, mejores precios! Claro está que deberá limitarse la burocracia, dotando al Banco de agilidad en los trámites y autorizándolo a la contratación directa, con vistas a los mejores precios.

Otro factor que incide en el costo elevado de las construcciones, es el valor de los terrenos que insume casi la totalidad de los recursos disponibles para la edificación. Deberá pensarse en la expropiación de terrenos baldios, que se obtendrían a bajos precios siempre y cuando no fueran edificados a breve plazo.

En cuanto a los materiales utilizados, éstos son los clásicos, los que se vienen usando desde hace tantos años.

No hemos evolucionado en materia de la industria de la construcción desaprovechándose así las ventajas de sistemas modernos, prácticos y de bajo costo que son utilizados en otros países. Porqué no emplearlos en nuestro medio, posibilitándose la construcción de numerosas viviendas a breve plazo?
El Banco Hipotecario Nacional lleva desarrollada una labor de investigación y estudio a través del llamado Centro Experimental de Sistemas Constructivos, en donde se utilizan materiales distintos a los tradicionales, permitiéndo obviar los costos cada vez más acentuados y la fuerte incidencia de la mano de obra, manteniendo empero un alto nivel de calidad y habitabilidad en las viviendas.

Otra medida importante que deberá sancionarse, es la formación de las Sociedades de Crédito Recíproco y especialmente las Cooperativas de Construcción. Con ellas se reunierian grandes capitales con el aporte de pequeñas sumas que permitirían acelerar el proceso de la construcción. Al respecto, los préstamos oficiales deberán encaminarse principalmente hacia estas sociedades.

De difundirse todas estas medidas y conciente de su importancia, considero que el problema de la vivienda en nuestro país no ofrecería un cuadro tan deprimente y se habrían sentado las bases para que nuestro pueblo goce del bienestar a que tiene derecho.

---oOo---

I N D I C E

CAPITULO I

LA CONCENTRACION Y EL DESARROLLO URBANO EN LA ARGENTINA.

La Concentración Urbana 1
El Problema en la Argentina 2
La Vivienda del Pueblo 4

CAPITULO II

METODOS CLASICOS DE LA FINANCIACION DE LA CONSTRUCCION.

Antecedentes 6
Hipoteca con Pago Integro 7
Hipoteca con Servicio de Amortización Acumulativa 8
Tabla Demostrativa - Anexo 1 10

CAPITULO III

ACCION CREDITICIA DEL BANCO HIPOTECARIO NACIONAL -REGIMEN DE LA CEDULA Y RESULTADOS ALCANZADOS POR EL MISMO.

Creación e Iniciación de Actividades 12
Nuevas Emisiones de Cédulas y de Billetes 13
La Crisis Económica y la Condonación de Intereses 13
Conversión del Año 1933 15
Conversión del Año 1941 16
Consideración general 16
Préstamos Urbanos 18
Colonización de Tierras y Préstamos Agrarios 19

CAPITULO IV

EL REGIMEN DE GARANTIA INTEGRAL DE LOS DEPOSITOS Y SUS CONSECUENCIAS EN EL FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO

En el Banco Hipotecario Nacional 21
Secciones Hipotecarias en los Bancos Comerciales 24
Acción del Banco de la Provincia de Buenos Aires 25
La Acción de otros Bancos con Secciones Hipotecarias 27
Situación de las Instituciones de Crédito Hipotecario 27

CAPITULO V

EL REORDENAMIENTO BANCARIO DE 1957 -

Antecedentes 29
Situación Actual 31
El Ahorro en las Compañías de Seguros 32
La Opinión de los Bancos 34

CAPITULO VI

ANALISIS DE LAS DIFICULTADES DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

La Financiación 36
El Costo de la Construcción 39
Incapacidad de Construcción 42
Nuevo Régimen de la Locación 44
Proyecto de Ley de la Cámara de Diputados 45
Análisis Crítico 48

CAPITULO VII

EXPERIENCIAS EN LA MATERIA

Antecedentes 49
Soluciones de Post-Guerra
a) Alemania 50
b) Suecia 54
c) Noruega y Dinamarca 54
d) Italia, Francia y España 55
e) Chile 55
f) Méjico 57
La Acción de Emergencia en La Argentina 58
La Solución del Desplazamiento 61

CAPITULO VIII

LA POLITICA FISCAL PARA ESTIMULO DE LA CONSTRUCCION

Doctrina General 62
Ejemplos de Experiencias de la Política Fiscal 63
Experiencias en la Argentina 66
Subsidios a las Construcciones 68

CAPITULO IX

LAS SOCIEDADES DE CREDITO RECIPROCO COMO COOPERANTES EN LA SOLUCION DEL PROBLEMA

Generalidades 70
Su Reglamentación 71
Garantía de los Aportes y Préstamos 72
Rescición del Contrato 72
Conversión de los Certificados de la Casa Propia 73
Liquidación de este Régimen 74

CAPITULO X

LA COOPERACION AL SERVICIO DE LA CONSTRUCCION

El cooperativismo de vivienda 76
Forma de encarar las Sociedades Cooperativas 76

Financiación de las Cooperativas de Vivienda 78
Ventajas de esta Clase de Sociedades 79
Principios del Cooperativismo 81
Cuota del Asociado 81
Desarrollo y Posibilidades 82

CAPITULO XI

CONCLUSIONES

Realizaciones 83
Posibles Soluciones 84

---oOo---

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

Bunge, Alejandro E. - Una Nueva Argentina.

Moulton, Harold G. - Organización Financiera y el Sistema Económico.

Dr. Perez, Enrique S. - El Banco Hipotecario Nacional -1933/44

Lamas, Adolfo - Ahorro y Préstamos para la Vivienda Familiar. Fondo de Cultura - Méjico - 1950 -

Economía y Finanzas, Nro. 105 - Qué fundamentos se ha tenido para cambiar las Cédulas Hipotecarias.

Economic Survey - El Rescate de las Cédulas - Julio 1946 - Pág.6

Camoati - El Rescate de las Cédulas - Julio 1946 - Pág.15 -

Camoati - El Problema de la Vivienda - Año 1957 - 376 -

Banco Hipotecario Nacional - Régimen operatorio - Normas básicas y complementarias -

Colección de Memorias y Boletines Informativos -

Reportajes a Funcionarios -

Dr. Prebisch, Raúl - Informe de la Situación Económica de la República Argentina - Año 1956 -

Vito, Francisco - La Economía al Servicio del Hombre.

Martín, José R. - El Crédito Recíproco.

Banco de la Provincia de Buenos Aires - Colección de Memorias.

Boletín del City Bank - El Crédito Hipotecario en una Economía Inflacionista. Junio 1957 - Pág.3/7

Greene, Fred T. - El Ahorro y la Vivienda Popular. Revista Veritas - 31/3/1949 - Pág.37/81 -

Congreso Nacional - Diario de Sesiones de la Cámara de Diputados y Senadores.

Boletín del Banco Central de la República de Chile.

Instituto de Economía Bancaria - Facultad de Ciencias Económicas Universidad de Buenos Aires.

Publicaciones del Instituto, Cartas Orgánicas y Normas Bancarias.

Instituto de Estudios Cooperativos - Publicaciones -

Diarios "La Prensa", "La Razón" "Clarín" - Artículos.

Superintendencia de Seguros de la Nación.

Zamora, E. - Banco Hipotecario, de Servicios y Obras Públicas de Méjico.

---oOo---

F A C U L T A D D E C I E N C I A S E C O N O M I C A S

INSTITUTO DE ECONOMIA BANCARIA

Trabajo de Tesis sobre el Tema:

EL CREDITO HIPOTECARIO EN LA SOLUCION DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

Por el Alumno: ELISEO POZZATO.

---oOo---

En el trabajo de referencia se desarrolla el problema de la vivienda en nuestro país, dividido en tres períodos fundamentales:

a) Durante el Régimen de la Cédula Hipotecaria (o sea hasta el año 1946);

b) Desde la supresión de la Cédula (año 1946) hasta la reforma bancaria de 1957;

c) Desde la reforma bancaria de 1957 hasta el presente.

Se destaca la concentración de la población en los centros urbanos, lo cual fué en aumento en los últimos 10 años; se estudian los métodos clásicos de financiación de la construcción y la acción crediticia del Banco Hipotecario Nacional con los resultados alcanzados; la acción de las secciones hipotecarias de otros Bancos, todo ello en ayuda del necesitado de vivienda.

Más adelante se exponen los problemas derivados del reordenamiento bancario de 1957 en cuanto a la financiación y crédito a la construcción, como también la separación del crédito bancario a corto y largo plazo e intermedio.

Se presenta la realidad actual del problema de la vivienda y las posibles soluciones estimándose, como conclusión, que la solución del mismo estaría fundamentalmente en la reducción del costo de los terrenos y materiales a emplear, como así también, aplicación de métodos y nuevas técnicas ya utilizadas en países europeos. Un fuerte impulso estaría dado además por las Sociedades de Crédito Recíproco y Cooperativas de Vivienda.