



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



Política y posibilidades de las empresas de ahorro y préstamo en la Argentina

Vicini, Santiago José

1967

Cita APA:

Vicini, S. (1967). Política y posibilidades de las empresas de ahorro y préstamo en la Argentina. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires.
Facultad de Ciencias Económicas

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

Col. 1502
914

UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS
CATEDRA DE POLITICA BANCARIA

Trabajo de tesis doctoral sobre el tema:

"POLITICA Y POSIBILIDADES DE LAS EMPRESAS DE AHORRO Y PRESTAMO
EN LA ARGENTINA"

Presentado por el alumno:

SANTIAGO JOSE VICINI

(Plan D)

para optar al grado de
Doctor en Ciencias Económicas

CATALOGADO

Fecha de presentación: OCTUBRE 23 DE 1967 -

Profesor: Doctor Marcelo G. Cañellas

Número de Registro: 4918

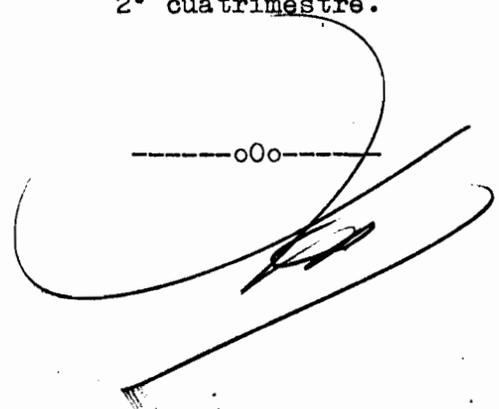
Número de Libreta Universitaria: 1368

Domicilio: Formosa 599 - Capital Federal

Teléfonos: 90-6295, 35-5358 y 35-8022.

- 1967 -

2º cuatrimestre.

-----oOo-----


1501/0914

S U M A R I O :

	Pág.
1. Las entidades de ahorro y préstamo	3
2. Los sistemas. Sus ventajas e inconvenientes.	
El ahorro puro.....	21
3. El ahorro y préstamo en la Argentina.....	43
4. Conclusiones	99

-----ooOoo-----

CAPITULO 1 - LAS ENTIDADES DE AHORRO Y PRÉSTAMO

Consideraciones generales. Justificación del nacimiento y desarrollo de las entidades de ahorro y préstamo. Funciones de las mismas y forma de cumplirlas. Especialización: importancia de sus diversos aspectos.

El sistema de ahorro y préstamo es el medio eficiente para encontrar solución a uno de los problemas más áridos en la economía general argentina, que se relaciona con el grave déficit de la vivienda, los problemas económico-financieros de la construcción y la facilitación de la compraventa de viviendas.

Cada una de estas cuestiones presenta tan variados matices que se podrían estudiar en tantos aspectos, que exigirían una extensión extraordinaria a este trabajo, por la profusión y diversidad de organismos existentes en los distintos países que se ocupan del tema, y la importancia de la bibliografía producida, tanto por dichas entidades como por autores estudiosos del problema.

Limitando el presente estudio al análisis, del problema en nuestro país, y especialmente a la política de las empresas de ahorro y préstamo y sus posibilidades, no podrá dejarse de lado la mención de algunos aspectos vinculados con estas organizaciones en otros países, cuando de éllas pueda extraerse alguna enseñanza aplicable en nuestro medio. Ello no significa en modo alguno -lo cuál se deja expresamente aclarado- que se pretenda preparar un tratado sobre ahorro y préstamo. El propósito de la tarea emprendida, es llevar una imagen real del ahorro y préstamo argentino, de su verdadera vivencia, analizando sus defectos y errores, como asimismo sus ventajas y aciertos y -sobre la base de la experiencia recogida- referirse a su probable futuro y aconsejar las líneas generales que deben reglar su funcionamiento. Para concretar los propósitos que se dejan expuestos, se tendrá que hacer referencia,

forzosamente, a tópicos conexos al tema en estudio, sobre todo algunos aspectos que hacen a la mecánica del sistema, a la forma práctica de operar de las empresas y, concretamente, qué es dable esperar del sistema que nos ocupa. Se excluirá deliberadamente la parte legal, reglamentaria, y las normas de detalle, tanto nacionales como extranjeras, haciendo sobre el particular referencias muy generales, simplemente para explicar las principales diferencias entre las distintas modalidades del ahorro y préstamo.

Después de estas consideraciones generales, se estima llegado el momento de exponer brevemente las causas o razones que justifican el nacimiento y desarrollo de este tipo de entidades, cuáles son sus funciones y en qué forma las cumplen, como asimismo los principales aspectos en que fincan su "especialización".

A poco que se indague sobre el problema del ahorro y préstamo para la vivienda y se medite sobre la proliferación de entidades dedicadas al sistema en la mayor parte de los países del mundo, debe deducirse que tal proliferación no se produce por generación espontánea. Deben existir, a no dudarlo, razones muy poderosas y trascendentes para que tal cosa ocurra, como asimismo para que tales compañías o asociaciones, no obstante haber tenido sus altibajos, continúen en permanente aumento, progreso y superación. Los factores que intervienen para que los acontecimientos se desarrollen en la forma apuntada, son muy diversos, y a través de las líneas siguientes se intentará dar una semblanza y efectuar un somero análisis de los más importantes.

La necesidad de vivienda, de un techo donde guarecerse de las inclemencias del tiempo, aunque sea en forma absolutamente precaria, puede considerarse uno de los problemas que tuvo desde un principio el hombre sobre la tierra, conjuntamente con la necesidad de alimentarse, vestirse, y defenderse de todos los demás factores adversos.

Aceptada esta necesidad como un axioma, puede afirmarse que la necesidad de vivienda es tan vieja como el hombre mismo. En esto se encuentra la primera razón que motiva el surgimiento de este tipo de entidades, la necesidad de vivienda, necesidad que en lugar de irse paliando, se ha ido agudizando con el correr del tiempo.

El problema de la vivienda puede ser encarado, según desde qué ángulo se lo enfoque, por otros organismos, aparte de las entidades de ahorro y préstamos para la vivienda. Por ejemplo los bancos comunes, o los bancos hipotecarios, o los financistas privados que toman a su cargo la financiación de la construcción y/o venta de unidades de vivienda familiar. Pero ninguno de esos organismos tiene el carácter mutualista, de esfuerzo común, que poseen las entidades de ahorro y préstamo; aunque no tengan el carácter de "asociaciones" (como las de Estados Unidos) y asuman la forma de "sociedades anónimas", no pierden por ello ese carácter de esfuerzo comunitario, dado que dichas sociedades anónimas, no obstante perseguir, como es lógico, fines de lucro, son virtualmente administradoras de fondos de terceros, alcanzando, con su eficiente organización, mucho mejor resultado que si se encarara el problema en la forma primitiva, como en las llamadas "sociedades de amigos" o "sociedades de construcción", fundamentalmente por encarar en forma orgánica y permanente la solución del problema de la vivienda, y estar abiertas para todos cuantos recurran a ellas.

Entendido como importante ese carácter mutualista, se hará referencia ahora a otros aspectos. Al dedicarse la entidad primordialmente (y no decimos "exclusivamente", porque también es importante su función colectora del ahorro popular), a buscar solución al problema de la vivienda, dirige hacia ese objetivo todos sus esfuerzos, lográndose, con tal motivo, que el proceso resulte en su totalidad, mucho más económico para los suscriptores y futuros prestatarios (adherentes en general), que si buscaran solucionar su problema habitacional por otros medios (entre los que hemos

mencionado algunos más arriba). Y esto que queda dicho es válido tanto para las entidades de tipo contractual cerrado, contractual abierto, mixto o libre. Evidentemente, a medida que progresa en su organización la entidad, tanto más eficaz es para reunir capitales y prestarlos en pro de la vivienda familiar. En tal sentido teóricamente al menos, el mejor sistema sería el que practican las "asociaciones" de los Estados Unidos de Norteamérica, o sea el "libre". Pero, en nuestro medio, no se cree llegado el momento oportuno para proponer esta última modalidad, sino que actualmente se considera como más eficaz y con más posibilidades de buen funcionamiento, el sistema que se ha dado en llamar "mixto", o sea el "contractual" con ayuda de fondos "exógenos", sea provenientes de ahorro puro sin derecho a préstamo o "ahorro libre", sea redescuento, etc. Fundamentalmente, la ayuda exógena al sistema contractual, puede darse eficazmente entre nosotros, y se dá en algunos casos con todo éxito, mediante el ahorro puro.

Se ha dicho en las líneas que preceden, que las entidades de que se trata tienen fundamentalmente el objeto de encauzar los ahorros populares con el objeto de resolver el problema de la vivienda familiar. Se ha insistido en que aún, dados los hábitos de ahorro de los habitantes de nuestro país, todavía conviene mantener el sistema "contractual" con el auxilio del ahorro puro, o sea el que se ha dado en denominar "mixto", por los siguientes motivos: es necesario que el "suscriptor" cumpla con un ahorro previo mínimo, que se sienta verdaderamente "obligado" a ahorrar, teniendo el acicate de tener que sujetarse a determinadas normas y exigencias para lograr resolver su problema de vivienda, y sentirse rodeado de ciertas "penalidades" o "punciones" de tipo económico, si se aparta del sistema, si lo abandona. Por esos caminos se lo puede introducir dentro de los ámbitos del mutualismo que, como nadie ignora, no están precisamente muy adentrados en nuestros conciudadanos. Una prueba cabal de esta afirmación, lo constituye el hecho de que, en

los comienzos del sistema en la Argentina, y durante un tiempo más o menos largo, formaban legión los interesados en obtener un préstamo inmediato, a veces en el curso de días, y aún de horas. Ello felizmente ha sido superado, y hoy el público en general tiene una somera noción del sistema y de lo que de él puede esperarse.

Otra de las ventajas que presenta este tipo de entidades con respecto a cualquier otro sistema, es el contacto directo que tienen con los clientes, los funcionarios y empleados de la entidad. La mayor parte de ellos se conocen, y se tratan en un clima de confianza y familiaridad que resulta altamente propicio para resolver cualquier tipo de inconvenientes que pudieran presentarse. El ahorrista de ahorro libre se presenta con su libreta, sea para hacer depósitos o extracciones, o para que se le formule la acreditación de los intereses en los períodos preestablecidos; se encuentra con caras amigas, y es atendido con rapidez y amabilidad. El ahorrista-suscriptor tiene un panorama exactamente igual: efectúa sus tramitaciones con gente que vá conociendo a través del trato periódico, recibe noticias sobre las características y oportunidad de la adjudicación de su préstamo y sobre los planes que más se adaptan a sus necesidades y, después de adjudicado su préstamo, y pasando a la categoría de deudor hipotecario (prestatario), continúa en igual forma su relación con la empresa y sus funcionarios y empleados. Totalmente distinta es la situación frente a un gran banco, máxime si es estatal, donde el cliente, más aún si es modesto y de mediana preparación y no muchas luces, debe enfrentarse con un funcionario público, que es casi imposible que tome con verdadera conciencia y comprensión su problema. Aparte de éllo, dicho funcionario, frente al cliente, es una verdadera "potencia". Por otra parte, se trata de un funcionario que -funcione o no el sistema, se acuerden o no créditos, se solucione o no el problema habitacional -igual cobrará su sueldo, y salvo casos excepcionales que casi nunca se dán, actuará

en forma completamente indiferente frente al ciudadano que recurre a la institución a plantear un problema que, para él es, además de vital, casi siempre angustioso y de primerísima prioridad. Y quede bien en claro que en manera alguna se pretende menospreciar al funcionario, en absoluto. No es el funcionario, sino el sistema. Y el sistema se vincula directamente con la institución, que cuanto más grande es más "despersonalizada" y menos puede estar en el problema individual de cada uno de los interesados. Los conceptos que se dejan expuestos no constituyen en absoluto una opinión personal o subjetiva, son simplemente la exposición de hechos concretos por todos conocidos, sobre los cuales podrían ampliarse las referencias, cosa que no se hace para no exceder los límites impuestos a este trabajo.

El medio más idóneo para llevar a la mayor perfección ese mútuo entendimiento entre entidad y cliente es, dentro del tipo de organizaciones que se está estudiando, aquéllas de regular importancia y alcance zonal. De este último tipo podemos observar un gran desarrollo en los Estados Unidos.

En nuestro medio, el panorama de estas entidades, sobre todo en lo que hace a su alcance "geográfico", es totalmente distinto al ofrecido por el gran país del norte. Y no podía ser de otra manera: las instituciones siguen, en estos aspectos, la estructura misma del país. Estados Unidos tiene riqueza, desarrollo y potencial económico distribuido en todo su territorio. La República Argentina, aglutina esos elementos en 4 ó 5 ciudades importantes y sus respectivas zonas de influencia. Por ésto es que las principales (y la mayoría) de las compañías de ahorro y préstamos para la vivienda se encuentran en la Capital Federal, actuando con sus préstamos hipotecarios en todo el país, pero fundamentalmente, en la Capital Federal y el Gran Buenos Aires, y, en escala decreciente, en las mencionadas grandes ciudades y sus zonas de influencia.

La falta de entidades vigorosas de "carácter zonal", debido, como ya se ha dicho, al desparejo desarrollo observado en nuestro país, cuyo análisis excedería en mucho el carácter y límites de este trabajo, no obsta a que se observe entre la empresa (funcionarios y personal) y los suscriptores, ese trato directo, cordial y de mútua colaboración de que se habla más arriba, lo cual tiene singular importancia, porque se está más directamente al servicio del cliente, más consustanciado con su problema especial o particular, y en una relación más amable y libre de inhibiciones. Y aquí llega el momento de reforzar los argumentos ya expuestos sobre la importancia del buen trato, amable, cordial, personal. La clientela de ahorro y préstamo, salvo excepciones, ignora lo que es un préstamo hipotecario, lo que significa la intervención del escribano, que existen honorarios notariales, gastos, impuestos, etc.. Todo ello debe serle explicado con claridad y mucha paciencia, pues en cada una de esas cosas, de esos importes, el prestatario vé únicamente una suma de dinero que debe poner de su bolsillo o que, en todo caso, se le entrega "de menos" en la escrituración y que, de cualquier manera, debe solventar de su peculio particular. Para tener una idea exacta de lo que se deja expuesto, puede afirmarse que, más que necesario, es imprescindible haber vivido todas y cada una de estas circunstancias.

Además de lo que se deja comentado, cabe agregar que en ahorro y préstamo, el suscriptor se siente en una posición completamente distinta que ante una institución oficial, ante la cuál recurría en otras épocas para solicitar un préstamo más o menos modesto. Ante la compañía o asociación de ahorro y préstamo se siente con derecho -y evidentemente lo tiene- de exigir todas las aclaraciones que crea conveniente, ya que en élla ha depositado "su" dinero, "su" plata, cosa que no hacía en aquéllas entidades, en donde sólo se presentaba a petitionar.

En lo que respecta al sector de "ahorro puro sin dere-

cho a préstamo", el cliente es similar a cualquier tenedor de libreta de ahorro de instituciones oficiales. Evidentemente, debe tener absoluta confianza en la compañía, la cuál se edifica sobre una gran cantidad de elementos: antigüedad en plaza, prestigio obtenido merced al correcto desempeño de sus actividades, alcance de un volumen apreciable de capital, cartera, operaciones, etc.; jerarquía y prestigio de sus directores y gerentes, etc. Además, es necesario complementar esos elementos con las provisiones necesarias para poder afrontar, prácticamente a la vista, los retiros de fondos requeridos por la clientela. Al margen de lo que se deja dicho, los clientes del sector "ahorro puro" son más fáciles de atender que los del sector "ahorro y préstamo".

Se ha hecho referencia en forma general a las motivaciones que llevan al público a concurrir a las compañías o asociaciones de ahorro y préstamo. Se expresa ahora que dicha concurrencia es sumamente importante, a los efectos de que estas entidades puedan cumplir con sus funciones (encauzamiento de los ahorros populares para el logro de la vivienda familiar). Al hacer las precedentes referencias, se ha tocado ya uno de los aspectos de la especialización de estas entidades, o sea la eficaz atención, precisamente, del cliente de ahorro y préstamo, al cuál debe brindársele verdadero trato de amigo.

Otro aspecto en que la empresa debe especializarse, es en lo que respecta a tener perfectamente garantizados los préstamos que lleve a cabo. Cómo se logra esto?: en primer lugar, mediante una tasación prudente del bien inmueble motivo del préstamo, el cuál será gravado en hipoteca en primer grado a favor de la entidad otorgante. Sobre el particular, hay que organizar una oficina o sector de "tasaciones", cuyo volumen dependerá de la cantidad de operaciones que realice la entidad. La tasación debe ser, como se ha dicho, "prudente". Con esto no se pretende afirmar que sea innecesariamente "bajista", como ocurría con las que efectuaban determinadas entidades oficia-

les de crédito, pero, eso sí, no hay que olvidar que, en el evento de tener que ejecutar un bien hipotecado, hay que agregar a la deuda por capital, los intereses, intereses punitivos, gastos judiciales (entre otros el impuesto de justicia), honorarios de abogados, escribanos, rematadores, avisos, propaganda, etc. etc., de donde resulta que para que esa operación no origine quebranto, el margen de garantía debe ser adecuado. Lo que se deja expuesto, no implica en sí algo que sea muy difícil, pero sí complejo; requiere especialización, exige implantar una rutina que debe seguirse en todos los casos, sin excepción. Por otra parte, al estabilizarse los préstamos en determinado margen de "integración", por ejemplo, del 35 ó 40%, el préstamo efectivo será de solamente el 65% o 60% restante, y, al exigirse, correlativamente, que si se suscriben certificados por un valor nominal determinado, el valor de lo que se compra o se construye, debe ser -por lo menos- igual a ese valor nominal, o superior, y nunca inferior, no puede presentarse problema alguno en lo que respecta a la garantía. Además de ésto, juega una cláusula común, que establece que el préstamo efectivo no puede exceder del 75 ó del 80% de la tasación llevada a cabo por la compañía. De todo ello se deduce que actuando con honestidad y orden, pueden reducirse a un mínimo los riesgos, los cuales quedarían circunscriptos casi exclusivamente a la posible actuación dolosa de algún tasador, para lo cual también es conveniente que se realicen inspecciones por supervisores, aunque sea con el carácter de "muestreo". Aparte de lo que se deja expuesto, cabe destacar que las mayores precauciones deben tomarse en los momentos iniciales, no sólo por tener entre manos una organización incipiente -que puede adolecer, como es lógico, de fallas-, sino porque las primeras adjudicaciones se otorgan con un margen muy reducido de integración; en otros términos, los "préstamos efectivos" son muy elevados, pudiendo alcanzar al 95%, 90%, 85% ó 80% del valor nominal del título, achicándose, por lo tanto, el margen de garantía. Además, en caso de tener que afrontar quebrantos

provenientes de préstamos defectuosos en los comienzos de la compañía, pueden éstos hacer peligrar su situación económico-financiera, cosa que no ocurriría al contarse, más adelante, con una gran cartera de ahorro y de préstamos hipotecarios, con una gran suma de ahorro libre, con todos los rubros del activo perfectamente depurados, y con todos los controles y resortes en perfecto funcionamiento. Evidentemente, se trata de un aspecto muy delicado, pues de las explicaciones dadas puede inferirse lo siguiente: en la primera época, pueden producirse más fácilmente estos errores, y es cuando más afectan a la empresa; más adelante, es difícil que se produzcan, y aunque ello ocurriera, afectarían mucho menos a la entidad.

Continuando con el tema de la garantía hipotecaria y su buen procesamiento y control, puede decirse que una vez en marcha la compañía o asociación, todo se hace más fácil, más automático, más seguro. Siempre es conveniente que no solamente el tasador, sino el inspector o supervisor, conozcan directamente las distintas zonas, valores de la tierra, de la edificación (que ofrece apreciables diferencias según los lugares), etc.. Con respecto al tasador, es indispensable que actúe siempre directamente sobre el terreno, y previamente a su designación, hay que tomar todas las precauciones posibles con respecto a su capacidad y honestidad. En lo que hace al supervisor, sin perjuicio que por "muestreo", también inspeccione directamente determinados casos, puede y debe también ilustrarse a través de giras, guías, planos, etc., con respecto a los problemas de su jurisdicción, y cuanto mayor sea el acopio de información que posea, tanto más fácil le será ejercitar su supervisión y tanto más certera y eficaz resultará la misma.

Se hará referencia ahora a otro de los aspectos en que debe especializarse la entidad de ahorro y préstamo: el estudio de títulos. Sin perjuicio de contar con su departamento notarial, si el volumen de operaciones lo justifica, debe vincularse con varios escribanos, en sus principa-

les centros de actuación. Este es el procedimiento más conveniente y común, da do que, al realizarse operaciones en todo el país, es imprescindible contar on los distintos lugares con escribanos cuya actuación sea una verdadera ga- rantía. No obstante actuarse a través de dichos Escribanos, nada quita que se hagan determinadas supervisiones, que pueden estar a cargo de la Gerencia General, asistida por el "Asesor Letrado", o algún funcionario o abogado de la "Asesoría Letrada" de la Empresa.

Al designar Escribanos en todos los puntos del país don de opera la Compañía, es conveniente obtener informes previos sobre los mis- mos. Y una práctica muy común y que en general ha rendido excelentes frutos, es designar Profesionales de entre los que actúan para el Banco Nación, Banco Hipotecario Nacional, otras grandes instituciones bancarias provinciales y aún de carácter privado. Téngase en cuenta, por otra parte, que el conocimien- to que se obtiene sobre el desempeño de las personas en el interior del país, más aún en los lugares de menos extensión y población, es más amplio y más e- xacto que el que puede lograrse en las grandes ciudades, de manera que es fá- cil seleccionar profesionales prestigiosos y honestos.

Además de la actuación netamente notarial, el contar con una red de Escribanos de confianza en todo el país, facilita a la Empre- sa la realización de las más diversas gestiones y a un costo mínimo, como ser averiguaciones sobre clientes, designación de tasadores, cuando resulte onero- so o inconveniente desplazarlos desde la sede de la Compañía, etc., averigua- ciones sobre códigos o leyes locales, etc..

Después de los breves conceptos expuestos sobre la espe- cialización relativa al estudio de títulos (Red de Escribanos), debemos agre- gar que a todos los escribanos intervinientes debe también suministrárseles expresas instrucciones con respecto, no solamente al estudio de títulos, sino a las escrituras-tipo a utilizarse, dentro de los siguientes dos grandes ru-

bros, a saber: "Ahorro y Préstamo" (provenientes de una adjudicación directa por el "sistema") ó "Créditos anticipados" (prefinanciaciones o créditos intermedios que, en definitiva, desembocan en el sistema de "ahorro y préstamo"). Y para cualquiera de estos dos grandes rubros, surgen sub-tipos, ya se utilice el préstamo para comprar, refaccionar, construir, ampliar, o levantar hipotecas por saldo de precio o por cualquiera de los conceptos precedentes. La experiencia ha demostrado que es muy importante dar instrucciones precisas con respecto a estudio de títulos y suministrar "escrituras-tipo" uniformes a las cuales tienen que ajustarse estrictamente los escribanos, y solicitar por escrito a la compañía, previamente, la autorización para apartarse de los textos "standard" en casos especiales, dando también por escrito los motivos que existan para esa variación en los textos. Igual mecánica debe seguirse cuando sea necesario apartarse de las normas respecto al mencionado estudio de títulos. No obstante la trascendencia del tema, las limitaciones del presente trabajo obligan a no extenderse más sobre el mismo.

Otro de los aspectos en que debe especializarse la Empresa es el dominio de las leyes que gobiernan su actuación, el manejo práctico de los juicios en que deberá actuar como actora o demandada, etc. Dentro de este aspecto, una de las actuaciones de la cual debe hacerse una verdadera y perfecta rutina, es la de las ejecuciones judiciales de los deudores hipotecarios que caen en mora. Antes de seguir adelante, o entrar en detalles, al formular estas expresiones, debe hacerse referencia específicamente al órgano encargado de lograr esta especialización, para la entidad de la cuál forma parte, o sea la Asesoría Letrada, con su asesor jefe o Abogado Jefe a la cabeza. Debe analizarse ahora, a la tan importante y a la vez especializada función a cubrir por este organismo. Es lo que tratará de hacerse en las líneas que siguen.

Fatalmente, por bien que se desenvuelvan todas las eta-

pas de las distintas actividades societarias, habrá que llevar a cabo determinado porcentaje de ejecuciones hipotecarias. Ello exige un entrenamiento especial, dada la infinita gama de situaciones que pueden presentarse. La misma Asesoría Letrada, ya sea que haya iniciado la ejecución, o simplemente esté en sus comienzos, una vez que la Gerencia General le envió los antecedentes y le ordenó ejecutar, en caso de que el cliente se presente y ofrezca un arreglo extrajudicial aceptable, es conveniente aceptarlo. Porqué? - Simplemente -y téngase bien en cuenta- porque la función de la compañía no es dedicarse a ejecuciones hipotecarias, sino al ahorro y préstamo, uno de cuyos pilares es la regularidad de los ingresos, que se vé interrumpida por un período que puede ser bastante largo, en lo que respecta al no cobro de las cuotas regulares que deberían oblar los deudores en ejecución. A esta altura de esta exposición, debe destacarse que si el índice de morosidad es muy alto, habrá que investigar sus causas, pues ello puede entorpecer seriamente las actividades de la empresa. Por éso no es suficiente que el bien responda desde el punto de vista de la garantía. Por eso tiene también mucha importancia el cliente en su condición personal. Y esto lleva a otro aspecto de la especialización: Conocimiento del cliente desde un principio. La forma de lograrlo se explicará en las líneas que siguen:

Es imprescindible hacer llenar una serie de datos al suscriptor, contenidos en la correspondiente solicitud, cuando comienza su relación con la Empresa. No es necesario contar con una oficina propia de informaciones. Tampoco pueden darse mucha importancia a las averiguaciones que efectúen agencias especializadas, por diversos motivos que sería largo enumerar, y no obstante que algunas de esas agencias gozan de gran prestigio y arraigo, pero, lógicamente, la profundidad de una averiguación tiene una relación directa con su costo, y no es posible gastar, en todos los casos, sumas importantes. Por otra parte, como en muchos casos la relación Empresa-Suscriptor,

en ahorro y préstamo, puede quedar trunca sin haberse llegado a la adjudicación, y aún integrándose muy pocas cuotas, sería en esos casos dinero totalmente desperdiciado. En conclusión, se utilizarán informes de agencias especializadas en algunos casos, como elemento de juicio complementario. Lo más racional y cuerdo es tomar una impresión personal del suscriptor, y chequear en lo posible sus declaraciones incluídas en la solicitud, para lo cuál existen muchos procedimientos, incluso telefónicos, de evidente simplicidad. Debe procederse en forma análoga al "banquero", experto a través de su experiencia en relaciones humanas, el cual, muchas veces, por pura intuición, sabe por anticipado qué cliente vá a cumplir y cuáles van a caer en mora. Debe insistirse especialmente en la singular importancia de estas averiguaciones, toda vez que, según ya se ha dicho, la función de estas entidades es promover el ahorro y préstamo, facilitando la adquisición de la vivienda familiar, y no dedicarse a llevar a cabo ejecuciones hipotecarias. No interesan los clientes que en definitiva no van a pagar sus cuotas, a pesar de que las garantías sean altas. Lo que interesa son los clientes cumplidores.

La organización de la Asesoría Letrada, como la especialización que adquieran, desde el Abogado Jefe o Asesor Letrado hasta sus colaboradores más modestos, tienen muchísima importancia, para que también las ejecuciones hipotecarias, al igual que las demás actividades de la compañía, se lleven a cabo siguiendo una "rutina". Y la eficaz acción del Asesor Letrado y de su equipo, estará tanto en seguir activamente los juicios hasta llegar a su culminación, el remate, y lograr el cobro de las sumas adeudadas, intereses y costas, como en lograr con los clientes "arreglos extrajudiciales" que, si son aceptables para la Empresa, y desde el punto de vista del cliente factibles (se quiere expresar, que podrá cumplirlos), son mucho más convenientes que continuar con el pleito que -como ya se ha dicho- interrumpe por un tiempo más o menos largo la entrada de dinero, cuyo ingreso constante es conve-

niente, entre otros supuestos, para el buen funcionamiento del sistema de ahorro y préstamo. Si el abogado tiene habilidad, en muchos casos llega a un "arreglo" y logra que el cliente se ponga completamente al día en un tiempo prudencial. Esto que queda dicho lo indica la experiencia. Cabría entonces preguntarse: Porqué ese cliente cayó en mora, porqué no pudo cumplir con la compañía por el camino normal del pago de sus cuotas de amortización, y sí cumple, al final, a un "costo más alto", cuando el abogado lo apura. Se tratará de ensayar una explicación general sobre estos asuntos, y se dice general porque son tantas las circunstancias que pueden afectar al deudor que, puede afirmarse, no hay dos casos exactamente iguales.

En general, puede afirmarse que todo ser humano, salvo excepciones, recién adquiere verdadera noción de la magnitud y gravedad de un peligro, cuando es tan inmediato que ya no le quedan dudas sobre su inminencia. Eso le ocurre a los deudores, en cuya escritura hipotecaria se ha pactado determinada "mora convencional" (1, 2 ó a lo sumo 3 cuotas), que el cliente puede llegar a adeudar sin que se lo ejecute, abonando en este caso los "intereses punitorios", pudiendo continuar con ese atraso pactado, abonando los citados "intereses punitorios", sin tener ningún otro trastorno. Pero ocurre que -dado el carácter social del sistema- y la necesaria autorización estatal de las compañías para operar, como asimismo la aprobación por el organismo respectivo de los pertinentes planes, dichos intereses, no obstante su denominación de "punitorios", no son muy gravosos. En consecuencia (y esto es muy común), puede el deudor acostumbrarse a llevar un "atraso crónico", lo cual constituye una mala práctica, y en lugar de tener al día sus cuotas, utilizar ese dinero para realizar otros gastos o inversiones, y demorar el pago regular de sus amortizaciones, abonando los citados intereses que, como se ha dicho, son módicos. Pero ocurre que esa mala práctica lleva al prestatario a estar siempre al borde de la mora pactada; en tal situación, cualquier tropiezo

zo, cualquier inconveniente, enfermedad, gasto imprevisto, etc., lo llevan a la ejecución judicial. Pero aún no se ha contestado la pregunta que se ha formulado: Porqué en un número muy grande de casos el cliente "arregla" con el Abogado, cumple y se pone al día, cosa que no hizo antes, y, como se ha expresado, ahora a un costo más alto? - Aquí debe manifestarse algo que ya se expresó más arriba: el prestatario recién vé de cerca y en toda su magnitud, el peligro de quedarse en la calle, cuando el Abogado Jefe o Asesor Letrado lo cita y emplaza, y frente a ese gravísimo riesgo arbitra los medios necesarios, hace lo posible y lo "imposible", conviene el arreglo de su situación, y comienza a pagar. Esto es muy común, y se producen casos todos los días. Pero existen algunos aún más extremos: el deudor hipotecario recién se convence que se lo vá a ejecutar, cuando colocan el cartel anunciando el remate; y aún en este supuesto, muchas veces no se llega a dicho remate. El deudor firma un arreglo con el Asesor Letrado, paga los gastos de remate, los judiciales, incluso el impuesto de justicia, los honorarios de la Asesoría Letrada, etc., y comienza a abonar su deuda atrasada, además de las cuotas normales de amortización, o bien se establece un nuevo monto de cuota convencional, que incluye ambos conceptos. ▲ lo dicho puede agregarse que se han presentado casos en que se suspendió el remate pocos minutos antes de la hora fijada para su iniciación, en virtud de haberse llegado a un arreglo con el deudor en esos precisos momentos.

Para terminar de comentar estos aspectos, pueden relatar se casos por de más originales: clientes que han caído en mora, se los ha emplazado, han hecho el arreglo y pagado todos los gastos, han cumplido durante algunos meses y vuelto a caer otra vez en mora. Y luego, recomenzar de nuevo todo el proceso ya sintetizado: hacer el arreglo con el Abogado, comenzar a pagar sus cuotas, ponerse al día y, al poco tiempo, volver a la mora nuevamente. Hay deudores hipotecarios que esto les ha sucedido 4, 5 y hasta 6 veces.

Con lo que se deja expuesto, se estima haber demostrado que la Asesoría Letrada debe especializarse en materia de juicios hipotecarios, arreglos extrajudiciales, etc..-

Ahora se tocará otro aspecto, que también tiene muchísima importancia. La Asesoría Letrada debe también especializarse, para asistir adecuadamente al Directorio y/o a la Gerencia General, en todos los problemas de carácter legal, reglamentario, etc., que deben tener en cuenta este tipo de compañías, e intervenir en forma eficaz, como colaborador directo de la Gerencia y/o el Directorio, en sus relaciones con el organismo de fiscalización. No es objeto de este trabajo, y ello fué oportunamente establecido, referirse a los aspectos o régimen legal y reglamentario del ahorro y préstamo y de las entidades que lo practican. Pero, en este momento, dada la complejidad de todo ese aparato legal y reglamentario, y la cantidad de normas aclaratorias y complementarias dictadas, aclaraciones, instrucciones, etc., es indispensable una verdadera especialización por parte de la Asesoría Letrada, en defensa, no solamente de la Empresa, sino, y fundamentalmente, del sistema en sí y, por ende, de la masa de ahorristas.

Por otra parte, cabe hacer notar que también debe especializarse la Asesoría Letrada en todo lo referente al régimen laboral del personal de la empresa, tanto el contable-administrativo como el de producción. Cuando la Empresa no posee personal propio de productores, sino que efectúa la promoción con intervención de otra empresa, mediante convenio que estipula en qué condiciones se contrata ese servicio, debe la Asesoría Letrada estudiar cuidadosamente todas las relaciones entre una y otra entidad, y de ambas con sus respectivos personales.

Finalmente, y en apretada síntesis, puede afirmarse que en este tipo de entidades, la acción de la Asesoría Letrada debe ser esencialmente dinámica. En permanente contacto con la Gerencia General y el Directo -

rio, debe ir adaptando a las cambiantes circunstancias, la redacción y cláusulas de los "contratos-tipo", como asimismo ir perfeccionando toda la documentación en uso, a los efectos de evitar inconvenientes futuros, originados ya sea por falta de previsión de posibles situaciones, como por la poca claridad de algunas cláusulas. Efectivamente, debido a esa falta de claridad es que se han entablado algunas plémicas con el organismo de fiscalización, llegándose en algunos casos a la vía judicial para dirimir determinados conflictos.

Para terminar, cabe destacar que este tipo de entidades, debe dedicarse exclusivamente al ahorro y préstamo, no como las sociedades anónimas en general, cuyo objeto puede ser muy amplio y admitir varias actividades. En tal sentido, se encuentran en situación similar a los bancos y compañías de seguros, y, como ellos, deben ceñirse a normas específicas y sujetar su actuación a las mismas.-

CAPITULO 2 - LOS SISTEMAS. SUS VENTAJAS E

INCONVENIENTES. AHORRO PURO

En qué consiste el ahorro y préstamo. Ventajas e inconvenientes del sistema contractual o auto-financiado. Forma de mantener las ventajas y evitar los inconvenientes del sistema contractual. Importancia del ahorro puro sin derecho a préstamo o "ahorro libre" en las compañías de ahorro y préstamo. Los créditos anticipados o créditos intermedios (prefinanciaciones).

En lugar de definir el ahorro y préstamo, se intentará trazar una semblanza de sus características principales. En primer término, puede afirmarse que, a pesar de las diferentes etapas por las que ha ido pasando, conserva siempre un especial carácter mutualista. En efecto, su primitiva orientación, nacida en Inglaterra hacia 1780 (sociedad de construcción - Building Societies), era la reunión de ahorros de un grupo de personas, con el objeto de ir solucionando sucesivamente el problema de vivienda de todos ellos, mediante el fondo común que se formaba por las cuotas de ahorro como asimismo por las posteriores de amortización, cuando cada ahorrista, al adjudicársele el respectivo préstamo, pasaba a ser deudor hipotecario. Se trataba en estos casos de asociaciones en circuito cerrado, de determinada cantidad de personas, las cuáles, una vez solucionado el problema de vivienda del último de los intervinientes, terminaban su misión y eran liquidadas.

La primera Sociedad Inglesa de construcción (se afirma) fué fundada en Birmingham en 1781. Luego se organizaron otras, sobre todo entre los obreros industriales ingleses. Estas inquietudes cooperativistas, pasaron a Europa (entre otras naciones a Alemania, Italia, Francia, etc.), y posteriormente al Nuevo Continente, donde se dice (casi con seguridad), que en Estados Unidos comenzó el ahorro y préstamo en 1831.

Con posterioridad, se entrevió la posibilidad de que el

círculo no fuera cerrado, y de que pudieran ingresar al mismo nuevos adherentes, naciendo en tal forma las entidades de circuito abierto, cuyo número de adherentes podía ser prácticamente ilimitado. En tal forma, estas "asociaciones" o "sociedades", según los casos, adquirieron un carácter permanente, actuando siempre en el sistema de ahorro y préstamo dentro del tipo denominado "contractual", o sea que para ser prestatario es indispensable haber sido primero ahorrista. Distinto es el sistema denominado "libre" (actualmente en uso en Norteamérica), en que no existe ninguna vinculación entre los "ahorristas" y los "deudores hipotecarios". Por un lado, están los "ahorradores" que colocan en las "asociaciones de ahorros y préstamos" sus ahorros, a determinada tasa de interés y en algunos casos con cierta participación en las utilidades de la empresa, y por otra parte los deudores hipotecarios, que han obtenido su respectivo préstamo garantizado con hipoteca a favor de la empresa otorgante. Hacia el sistema "libre" parecería que existe una tendencia general, inclusive en Alemania, que es donde se ha aplicado con más rigurosa ortodoxia el sistema de ahorro y préstamo "contractual" o autofinanciado, y donde después de la segunda guerra mundial ya no se consideró el auto-financiamiento como un objetivo, se lo dejó de lado, y se buscó la conexión del sistema con el mercado de capitales.

Con referencia especial a nuestro país, podría afirmarse que el sistema más conveniente es el que ha dado en denominarse "mixto", en el cuál actúan tanto los ahorristas con derecho a préstamo, como los ahorristas sin derecho a préstamo.

En un sector figuran los suscriptores que buscan esencialmente resolver "su problema" de vivienda. Estos ahorristas acumulan sus depósitos con vistas a obtener oportunamente su préstamo para la vivienda.

En el otro sector se encuentran aquellas personas que simplemente buscan una inversión relativamente atractiva y segura para sus

ahorros, como asimismo poder disponer en cualquier momento del todo o parte de los mismos, para atender cualquier necesidad o eventualidad que pudiera presentárseles.

Teóricamente, el mejor sistema sería el denominado "libre", o sea en el cuál por un lado se reciben los ahorros y por el otro se atienden las solicitudes de préstamos, sin que exista ninguna vinculación entre los ahorristas y los titulares de los préstamos (deudores hipotecarios). Este sistema tiene mayor fluidez y permite actuar a las entidades de ahorro y préstamo en forma similar a los bancos (aunque no lo son, entre otras razones por no poder "crear moneda", expandir el crédito y no contar, entre otros supuestos, con un elemento fundamental: el cheque).

En el sistema que se está analizando se recibe dinero por un lado y se presta por otro; por un lado se acreditan intereses, por el otro se perciben intereses, y en la diferencial de dichos intereses está la fuente de ingresos con que la empresa puede satisfacer sus gastos y obtener sus utilidades.

El país en que el sistema de ahorro y préstamo se ha aplicado con mayor rigorismo en su modalidad "contractual", conforme ya se ha dicho, es Alemania, y aún ahí habiendo pasado por el sistema "mixto" se esboza en la actualidad una evolución hacia el sistema libre.

En dicho país se logró en determinado momento la estabilización de los plazos medios de espera, pero llegando a una integración relativamente alta. Y téngase en cuenta que se trata de un país con una tasa de inflación anual que, en muchas oportunidades, ha sido inferior a la tasa mensual de varios países de Latinoamérica.

Con referencia a las manifestaciones formuladas en el párrafo anterior, es interesante dar una breve noción de qué se entiende por tiempos medios de espera. En síntesis, podría decirse que los tiempos medios

de espera para el otorgamiento de los préstamos en los distintos planes, son estimaciones teóricas de carácter técnico, obtenidas en base a cálculos actuariales que corresponden el período de la empresa en el que el número de personas que resulten adjudicadas con los préstamos, sea equivalente al número de nuevos suscriptores de los distintos planes de ahorro y préstamo.

▲ esta altura del presente capítulo, se estima oportuno analizar las ventajas e inconvenientes del sistema contractual o autofinanciación, que se resumirán en las líneas que siguen.

1a. ventaja: Somete a los individuos a la disciplina del ahorro, y permite que mediante la obligación de integrar fondos hasta que, conforme al sistema de adjudicaciones que se haya adoptado, se encuentre en condiciones de ser adjudicado y obtener su préstamo, pueda solucionar su problema de vivienda que, de otra manera, le hubiera sido imposible encarar.

2a. ventaja: Brinda al necesitado de vivienda un sistema que, si bien es más caro que el encarado mediante los préstamos "de fomento", es más barato que la financiación puramente privada, a través de prestamistas particulares, o las financiaciones (mucho más elevadas en su integralidad) que ofrecen los bancos particulares con sus ventas a plazos de departamentos.

3a. ventaja: Aparte de ser más barato que las financiaciones privadas, tiene sobre éstas la enorme ventaja que en determinada cantidad de cuotas en que debe reintegrarse el préstamo oportunamente concedido, queda éste totalmente cancelado, cosa que no ocurre con aquéllas; en efecto, el financista particular presta con gravamen hipotecario a su favor determinada suma de dinero, generalmente a 1 ó 2 años de plazo (más comúnmente a 1 año con opción a otro más), raramente a plazos más largos que los mencionados; durante el transcurso de esos plazos, el deudor hipotecario abona al acreedor únicamente intereses (generalmente en forma trimestral, que puede ser también semestral, y siempre por adelantado). Al final del período establecido para la

cancelación del préstamo, tiene la siguiente situación: adeuda exactamente la misma cifra que al comenzar a efectuar sus pagos, desde que obtuvo el préstamo. En otros términos, su deuda es siempre la misma, después del ingente esfuerzo que ha realizado para abonar tan sólo intereses, que para él son netamente "gastos" irrecuperables. Si, conforme al monto y naturaleza de sus medios de vida, no ha logrado reunir, aparte del pago de intereses, una suma suficiente para amortizar su préstamo al vencimiento, deberá necesariamente renovarlo, a favor del mismo o de otro acreedor hipotecario, y posiblemente en peores condiciones (con un interés más elevado); por otro lado, si el primitivo acreedor no accede a la renovación y quiere su dinero, no tendrá el deudor otra alternativa que buscar afanosamente otro financista particular y -de no hallarlo- correr el riesgo de que se ejecute la garantía hipotecaria y termine perdiendo su vivienda. La demostración más elocuente de las razones que se dejan expuestas, es la gran cantidad de casos en que se utiliza el ahorro y préstamo, precisamente, para levantar hipotecas privadas.

4a. ventaja: Permite comprar al contado y pagar a plazos. Con el dinero en la mano en el momento de la adquisición, se obtienen precios convenientes.

5a. ventaja: Da mayor libertad en la elección del bien inmueble a adquirir que las entidades oficiales que, con sus planes "de fomento", son excesivamente reglamentaristas, sobre todo en lo que respecta a las características y antigüedad del inmueble. Además de ello, las entidades oficiales, aún en la modalidad de "ahorro y préstamo", operan con dinero que le entrega el Estado (por eso pueden actuar a plazo fijo), el cuál debe afrontar, como es de público conocimiento, déficits de presupuesto cada vez más cuantiosos. En tales condiciones, su aporte a los planes de fomento no es periódico, sino todo lo contrario. En determinado momento, asigna y entrega determinada cantidad de dinero, "x" miles de millones de pesos moneda nacio-

nal para ser destinados a préstamos hipotecarios. Una vez agotada esa partida, debe la entidad oficial suspender los préstamos... Hasta cuándo? - Hasta que el Estado, haciendo un gran esfuerzo, se encuentre en condiciones de asignarle otra suma a los fines referidos.

Puede acotarse aquí que el fracaso de los Bancos Hipotecarios de características y forma de operar similares al nuestro, se debe, entre otros motivos, a la lentitud del retorno de los fondos prestados que, frente a una inflación constante, no tienen ninguna significación. Otro tanto puede decirse de las entidades de ahorro y préstamo que operan con plazos largos.

6a. ventaja: Desarrolla en los individuos el concepto mutualista y de solidaridad social, toda vez que -entre otras premisas que hacen al sistema en sí- requiere éste para su buen funcionamiento el pago regular de las cuotas, tanto de ahorro como de amortización.

7a. ventaja: Porqué, en definitiva, el ahorro y préstamo es, actualmente, el único medio idóneo que permitirá resolver -parcialmente, por supuesto- el gravísimo problema del déficit habitacional, dado que, como ya se ha dicho, el Estado no se encuentra en condiciones de afrontar ni siquiera una mínima parte de ese problema; el capital privado no tiene interés en construir viviendas económicas y financiarlas en condiciones parecidas a las que puede brindar el ahorro y préstamo, por muchas razones (entre las cuales podemos mencionar el hecho de que no se construye para alquilar, salvo viviendas de carácter suntuario o para veraneo o recreo, o importantes locales para negocio, galerías comerciales o cocheras, entre otros motivos, por el mantenimiento en forma que ya podemos considerar "permanente" de una ley de alquileres que se dictó en su momento, según se dijo, con carácter de "emergencia").

Se han expuesto las ventajas del sistema contractual o autofinanciado. Corresponde ahora exponer cuáles pueden ser sus inconvenien-

tes.

1er. inconveniente: La experiencia universal ha demostrado que es muy difícil mantener en perfecto funcionamiento un sistema cuyo fondo de adjudicaciones no esté complementado con algún elemento exógeno de alimentación (ajeno al sistema en sí, sea contribución de "ahorro puro sin derecho a préstamo", "redescuento", etc.).

2º. inconveniente: El funcionamiento perfecto a que nos referimos en el apartado anterior, requiere varias premisas cuyo logro armónico e integral tiene sus dificultades, entre las cuales podemos mencionar: a) El pago regular de las cuotas de ahorro y de amortización (deben pagar todos, en las fechas establecidas por anticipado, sin excepción); b) El mantenimiento de una producción de nuevos contratos adecuada a la cartera, posibilidades, características y dimensión de la empresa, producción que -una vez establecido su monto ideal- debe mantenerse en forma constante. Se estima oportuno aclarar aquí que se considera inaceptable la preparación de planes de ahorro y préstamo que se basen en una producción creciente.

3er. inconveniente: Al no lograrse los dos supuestos anteriores, se produce el alargamiento de los plazos de espera, y cunde el desánimo y la desconfianza en los suscriptores, lo cuál provoca que éstos (en distinto número según las circunstancias), se aparten del sistema y soliciten la restitución de sus haberes acumulados (ahorros simplemente, o ahorros más intereses, según los casos); en tales circunstancias, así como se alargan los plazos de espera de los ahorristas que deben ser adjudicados, así también se alarga la espera que deben sufrir los ahorristas que -desistiendo de seguir ahorrando y descartando el préstamo- solicitan la devolución de su dinero. Todo ésto genera una desconfianza que, a la vez, pone en marcha un círculo vicioso; se cuenta con menos disponibilidades, se siguen alargando los plazos de espera (tanto para los préstamos como para las devoluciones), y, en conse-

cuencia, se logra menos producción, con lo cuál se agravan aún más las circunstancias antedichas. Por este camino, puede llegarse a una integración del 100%, lo cuál ya deja de ser "ahorro y préstamo". Por otra parte, al haber menos producción, se resienten los aspectos económico-financieros de la Empresa, se obtienen menos recursos, lo cuál implica menos utilidades, menos medios para fomentar la producción y -eventualmente- la imposibilidad de mantener la organización montada teniendo en cuenta una producción teórica mensual "x", digamos a título de ejemplo, de 100 a 120 millones de pesos de contratos mensuales (valor nominal). En tales circunstancias, habrá que reducir gastos, eliminar personal y -en último extremo- proceder a la liquidación de la empresa o a la transferencia de su cartera a otra u otras de plaza.

4° inconveniente: (Se lo incluye simplemente porque se lo ha mencionado reiteradamente, hasta el cansancio, pero a renglón seguido, se intenta rebatirlo). Se ha dicho con suma frecuencia, que en un sistema de inestabilidad monetaria, o expresado en otros términos, de inflación creciente, no es posible el funcionamiento de un sistema de ahorro y préstamo, dado que, desde el momento en que el ahorrista suscribió su certificado hasta el momento en que obtiene su préstamo y se le reintegran sus haberes, se produce un aumento tal en los costos de los inmuebles, que el préstamo ya no tiene ninguna relevancia, y por lo tanto, el interesado no puede solucionar su problema de vivienda. El argumento puede tener, aunque sea aparentemente, algo de cierto, pero, en todo caso: ¿igual perjuicio no alcanza, en igual sentido y proporción, a cualquier individuo que ahorre dinero, si tiene el inconveniente de vivir angustiado por una inflación constante?; No le ocurre lo mismo a cualquier ahorrista, sea que ahorre simplemente como previsión, o para comprar en el futuro algún elemento por él deseado, v.gr. un automóvil?. Por otra parte, como en general los planes admiten la ampliación de la suma suscripta durante el período de ahorro, puede muy bien el suscriptor recurrir a ese arbitrio,

sea solicitando esa ampliación durante dicho período, o bien -teniendo en cuenta el tiempo medio de espera en que se calcula obtendrá su préstamo- prever de entrada ese mayor costo, y suscribir, por ejemplo, por un valor nominal de m\$ 1.300.000 en lugar de m\$ 1.000.000.-

A lo que se deja dicho, puede agregarse lo siguiente: Muchas veces (y la afirmación procede de observaciones directas de hechos concretos), en casos en que el suscriptor por diversos motivos, no tiene interés en continuar con su plan de ahorro y préstamo, y pide la rescisión del contrato: a) Una minoría cobra el valor de rescisión protestando por las quitas que se le hacen, siempre de acuerdo con lo establecido por el contrato firmado; b) Una mayoría se muestra agradablemente sorprendida, por poder contar con una suma "x", que para él es importante y que ni siquiera esperaba. El apartado a) corresponde a los suscriptores que, o bien comenzaron su ahorro y préstamo con fines especulativos, o, directamente, quieren no "ahorro y préstamo", sino préstamo sin ahorro, inmediato y a amortizar a largo plazo, cosa que todos sabemos que es imposible. El apartado b) corresponde a los suscriptores que tienen conciencia de lo que es el ahorro, que se han sometido a su disciplina y que -de no haber tenido esa disciplina- no habrían reunido la suma de dinero que ahora se les devuelve.

En compañías bien organizadas y estructuradas y que funcionan en forma verdaderamente satisfactoria, no se dá ninguna de estas circunstancias: los suscriptores transfieren sus certificados a otros suscriptores, recuperando la totalidad de lo ahorrado, y aún a veces con más una suma suplementaria.

Con los párrafos precedentes han quedado sintetizadas las ventajas e inconvenientes del sistema contractual o autofinanciado. Ahora se hará referencia a la forma en que pueden mantenerse dichas ventajas y evitar los inconvenientes apuntados, como así también la importancia que re-

viste el "ahorro puro sin derecho a préstamo" o "ahorro libre" en las entidades de ahorro y préstamo; para finalmente dar término a este Capítulo N° 2, analizando los "Créditos anticipados" o "créditos intermedios" (prefinanciaciones).

Ya se ha dicho que en nuestro medio, y conforme al estado actual del problema de que se trata, no ha llegado todavía el momento oportuno para pasar del sistema contractual (mixto en algunos casos), al sistema libre. Se estima que lo más racional es alimentar el sistema contractual con fondos "exógenos" que ingresen al fondo de adjudicaciones, por ejemplo: "ahorro puro sin derecho a préstamo", "redescuento" a obtenerse del organismo central, etc..

Asimismo, reviste singular importancia, como complemento del sistema de ahorro y préstamo, la institución de los denominados "créditos anticipados" o "créditos intermedios" (prefinanciaciones), cuya mecánica e incidencia se explicará más adelante.

El "ahorro libre" (o lo que es lo mismo, ahorro puro sin derecho a préstamo), busca canalizar hacia las compañías de "ahorro y préstamo" un sinnúmero de pequeñas sumas de muchos ahorristas que no encuentran inversión adecuada para sus ahorros (que aúne la tan deseada "seguridad" de sus depósitos, con la "inmediata disponibilidad" en cualquier momento). Se ha dicho con frecuencia que esta captación es dificultosa, y puede afirmarse rotundamente que no. Existen casos concretos en que esta captación de ahorros puros ha llegado a cifras de singular relevancia, brindando un ahorro bien retribuido al depositante y adicionando otras ventajas que serán reseñadas más adelante.

Se estima ahora oportuno hacer referencia al destino a dar a esos fondos.

Qué puede hacer la empresa con ese dinero que recibe a

un interés atractivo, relativamente elevado? : En primer término, prestarlo a suscriptores de títulos que ya tengan integrado determinado porcentaje (por ejemplo, el 20%), y hayan cumplido un ciclo de ahorro de determinado lapso mínimo (por ejemplo 12 meses), a los efectos de que puedan obtener (si así lo desean y solicitan, por supuesto) de inmediato su préstamo hipotecario, y solucionar rápidamente su problema de vivienda. Por ese "Crédito Anticipado" o "prefinanciación", como es lógico, deberán abonar un interés superior al que pagan en el sistema directo de ahorro y préstamo, pero tendrán a su favor la gran ventaja de poder disponer de inmediato del dinero necesario para resolver su problema de vivienda. En una empresa bien organizada, de 45 a 60 días corridos son suficientes para cumplir los requisitos básicos previos al préstamo, o sea tasación del bien, estudio de títulos, y análisis de la situación del futuro prestatario, condiciones y antecedentes morales y de cumplimiento de sus obligaciones, y posibilidades financieras de acuerdo con sus medios de vida, para poder cumplir en forma regular con el pago de las cuotas de ahorro y de amortización.

Y dentro de estos 45 a 60 días incluimos la búsqueda por parte del interesado, de un certificado que ya tenga integrado el porcentaje exigido (por ejemplo en nuestro caso el 20%). En tal forma, podemos afirmar, en términos generales, que una entidad bien dotada puede, dentro de ese lapso (45 a 60 días), otorgar un préstamo a un NO SUSCRIPTOR, que se hace suscriptor adquiriendo un certificado con una integración mínima del 20% (aquí actúan combinados el "sistema de ahorro y préstamo" y el "crédito anticipado" o "intermedio").

La misma entidad, en un plazo de alrededor de 12 meses, puede acordar un préstamo a un suscriptor del sistema (también haciendo jugar la "prefinanciación"), con una integración de acuerdo al ejemplo, por lo menos del 20%. Y la misma empresa, en un lapso de 24 meses, (que puede ser me-

nor también), un préstamo directo por el "sistema", sin recurrir a la prefinanciación.

Los fondos de "ahorro puro" que resulten excedentes, una vez atendidos todos los pedidos de "créditos anticipados" o "prefinanciaciones", puede la Empresa volcarlos al sistema de "ahorro y préstamo", logrando con éllo achicar los plazos de espera en el sistema directo, aumentar el monto y regularidad de las adjudicaciones y, por ende, mantener o afirmar la confianza del público en el sistema y en las entidades que a él se dedican.

Las grandes ventajas que se dejan esbozadas, hacen que pase a segundo término el obtener un apreciable diferencial de intereses al volcar parte del ahorro puro sin derecho a préstamo (dinero que se obtiene a un alto costo, por ejemplo 18% anual capitalizado semestralmente), al "sistema" (en el cuál se presta dinero a interés relativamente módico). Se estima que en este caso la preocupación empresaria debería limitarse a que ese "vuelco" no origine quebrantos de carácter económico; si puede llevarse a cabo, como se dice vulgarmente, "cambiando la plata", es suficiente.

A esta altura de la exposición, podrá preguntarse: Cómo se explica que pueda funcionar en determinadas empresas ese "vuelco" de dinero, cuya captación se logra, por ejemplo, a una tasa anual de alrededor del 18%, capitalizado semestralmente (lo cuál dá aproximadamente el 18.81% anual), para otorgar préstamos del "sistema" a un interés de, por ejemplo, el 12% anual? - Pues muy simplemente: ese 12% no es real; si se le agregan las cargas administrativas incluídas en las cuotas de amortización, se llega a una tasa anual aproximadamente igual a la abonada al ahorro puro. En tal forma, y siempre que ese vuelco se realice dentro de cifras prudentes, y manteniendo las disponibilidades necesarias para atender los retiros de ahorro puro sin derecho a préstamo, no existe inconveniente de ninguna índole. Por otra parte, tanto la prefinanciación como el préstamo directo por el sistema, tienen pla-

zos de "retorno" cortos para el reingreso de los fondos prestados. En consecuencia, no existe el riesgo de que no puedan atenderse con la debida prontitud los retiros que soliciten los ahorristas libres o puros. Por otra parte, si el riesgo está bien distribuido en las cuentas de estos últimos, no hay que experimentar temor alguno, más cuando se van alcanzando cifras totales de significación. Aquí comienza a jugar una verdadera permanencia de los depósitos (que se afirma cada vez más a medida que crece su volumen total), y estando el dinero bien prestado, con buen margen de garantía, el fondo contractual intacto y existiendo superávit en el Balance Técnico, están dadas todas las condiciones para que todo funcione cada vez en forma más perfecta. A lo dicho debe agregarse que logradas estas condiciones, las extracciones que realizan los ahorristas se atienden holgadamente con los ingresos, más aún, siempre queda, mes a mes, un remanente que vá incrementando cada vez más el monto total del ahorro puro, como así también el número de cuentas.

Se ha dicho más arriba que una forma de conseguir el acortamiento de los plazos de espera, era volcar parte del ahorro puro sin derecho a préstamo en el fondo de adjudicaciones del sistema contractual, y destinar otra parte del mismo a los créditos intermedios (prefinanciaciones) a corto plazo, debiendo quedar un remanente con qué atender los pedidos de retiro de fondos. Ahora se ampliarán un poco más esos conceptos, tratando de desvirtuar algunas afirmaciones que, según se estima, no reflejan exactamente la realidad.

Nuestro país tiene una buena parte de su población en condiciones de ahorrar, dada la progresiva generalización del hábito del ahorro, y pese al deterioro sufrido por la moneda en los últimos años por la notable merma de su poder adquisitivo. No obstante óllo, son astronómicas las cifras que se mantienen depositadas en cajas de ahorros a la tasa básica del 8% anual. Sumas también importantísimas, ganan también hace varios ejercicios, el

13% anual (tasa básica más tasa adicional) en las "Cuentas Especiales para participación en valores mobiliarios" del Banco Industrial, y en el sector similar instituido en la Caja Nacional de Ahorro Postal. Con respecto a este último organismo, parece increíble (pero es así), que miles de ahorristas ignoren todavía que, caminando unos metros dentro de la misma entidad, pasando un papel de una ventanilla a otra, pasarán también de ganar el 8% a percibir el 13% anual (5 puntos más).

Se estima oportuno ahora hacer algunas referencias con respecto a los llamados "inversionistas". Es indiscutible que el "inversor", no el ahorrista, es casi imposible que concorra a las compañías de ahorro y préstamo a colocar su capital. El inversor forma parte de otro grupo que obtiene rendimientos superiores al invertir su dinero, en desmedro en algunos casos de su seguridad, y en otros, aún casi con absoluta seguridad, y también en otras operaciones con una seguridad completa. Pero para todo ese tipo de colocaciones es necesario, aparte de contar con sumas de dinero muy importantes, que no posee el ahorrista medio, un conocimiento práctico, directo y total del mercado de capitales y de las más variadas formas de inversión del dinero, dentro de cuyo mecanismo actúan un sinnúmero de intermediarios que de ello hacen su medio habitual de vida. En este campo, inclusive, cabe destacar que las inversiones más atractivas no son siempre las mismas: varían según la época, según el momento y según la oportunidad, con lo cuál se quiere dejar bien sentado su característica netamente cambiante que se adapta con nerviosidad y rapidez a las distintas circunstancias. Este tema, de por sí interesantísimo, tanto desde el punto de vista teórico como del práctico, por las novedades y variadísimas combinaciones que presenta, se ha mencionado simplemente para desembocar en la siguiente afirmación: ese tipo de inversionista no interesa para el ahorro y préstamo, ni tampoco a él le interesa el ahorro y préstamo. Y no podría ser de otra manera, dado que es gente que coloca su dinero

a plazos que, como máximo, llegan a 180 días, para, llegado ese término, renovar su colocación si les conviene en ese momento, o invertir rápidamente en otra cosa si ven en éllo un mejor rendimiento.

A diferencia de los inversores citados, los verdaderos ahorristas tienen un concepto completamente distinto y requieren también modalidades diversas para colocar sus ahorros: desean una discreta rentabilidad para su dinero, reunido casi siempre con verdadero esfuerzo y sacrificios, pero, sobre todo, exigen seguridad en la inversión y posibilidad de retiro inmediato de las sumas que puedan necesitar para algún problema urgente (enfermedad, desempleo transitorio, baja accidental o "estacional" de sus entradas normales, etc.). Para ello hay que lograr la confianza en las compañías de ahorro y préstamo, y perfeccionar la garantía del Estado con respecto a los depósitos efectuados en dichas entidades. La Ley 16.824, de creación de la Caja Federal de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, garantiza las operaciones de dicho organismo (Artículo 2º: "La Nación responde por las operaciones de la Caja Federal") - 30 de octubre de 1965. Su decreto reglamentario N° 409/66 del 20 de enero de 1966, extiende esa garantía a las operaciones que realicen las compañías que nos ocupan, en términos muy amplios y de una claridad expresa, al disponer textualmente: "Artículo 3º - El Estado Nacional garantiza las inversiones de capital público o privado, nacional o extranjero que se efectúen en el sistema, sea por usuarios del mismo o por inversores." Para aclarar el alcance dado al término "sistema" en el artículo precedentemente transcrito, se dará a continuación el texto del artículo 1º de la "Reglamentación de la Ley 16.824 de Creación de la Caja Federal de Ahorro y Préstamo para la Vivienda", aprobada por el mencionado decreto N° 409/66, que reza así: "Artículo 1º: Las actividades que desarrolle la Caja Federal se ajustarán a lo que determina la Ley 16.824, a las disposiciones de la presente reglamentación, a las leyes y decretos actualmente vigentes y a los que en el futuro se

dicten y a las normas internas que el Directorio de la entidad establezca. En adelante se emplearán las expresiones "entidades" para designar a las entidades autorizadas que practiquen el sistema de ahorro y préstamo para la vivienda en forma exclusiva, y "sistema", al conjunto de normas y principios que rigen el funcionamiento y operaciones de las mismas".

A través de lo que se ha expuesto puede inferirse que la garantía estatal existe, y que sólo haría falta, para incrementar la confianza en las entidades que aplican el sistema, que el propio Estado, a través de la Caja Federal, saliera a infundir aliento y a expresar clara y públicamente que tal garantía existe y es real. Por otra parte, sería altamente conveniente que la disposición del artículo 3º del Decreto Reglamentario N° 409/66 transcrito, se incorporara a las normas vigentes sobre ahorro y préstamo, pero con fuerza de ley, sea incluyéndola directamente en la ley 16.824 (mediante una ley complementaria), o en un nuevo texto legal a dictarse, que incluyera normas generales y con la necesaria elasticidad, para promover el sistema y no terminar de asfixiarlo. En tal sentido está bregando actualmente un calificado grupo de empresas y sus organismos representativos (Cámaras). Además de todo lo que se deja expuesto, sería necesaria la instrumentación del mecanismo y los medios necesarios para que tal garantía, en los casos concretos en que se requiera efectivizarla, pudiera lograrse concretarla de inmediato. En tal sentido, puede adelantarse que tal es el propósito de la actual conducción máxima del organismo oficial de contralor. Más adelante se analizará con más detalle algunos otros aspectos de la nueva legislación que se está encarando en estos momentos.

Antes de proseguir, se estima oportuno traer a colación, a los efectos comparativos, una muy interesante e ilustrativa referencia sobre el tema de la garantía de los depósitos bancarios, tomada de la obra "ECONOMIA Y POLITICA BANCARIA", del Doctor Marcelo G. Cañellas, editada por Selec-

ción Contable en Abril de 1967. Sobre el particular, transcribiremos los siguientes conceptos, contenidos en los dos últimos párrafos de la página 374 del mencionado tratado: "Es interesante insistir en la idea de que el régimen de 1946 garantizaba el reintegro del valor nominal de los depósitos pero no el mismo poder adquisitivo. El Banco Central, por su propia Ley, art. 27, 4º párrafo en 1946, y 22 también 4º párrafo en 1949, ofrece como respaldo de los depósitos recibidos por medios de los bancos, los documentos comerciales, valores públicos o privados, depósitos disponibles a la orden del Banco en los bancos u otros bienes de los bancos, que garantizaban el cobro de los créditos que el Banco Central les hubiera acordado."

"En esencia, los depósitos venían a tener la misma garantía que antes de la reforma, pero, ahora no podían presentarse dificultades de caja, ya que el Banco Central era quien pagaba y por su capacidad de emisión nunca habría tenido falta de billetes."

Más adelante, en la misma obra del Doctor Marcelo G. Cañellas, en el Capítulo referente a la "Ley de Bancos de 1957", parágrafo 18 - "Infracciones y liquidación de bancos", transcribimos sus tres últimos párrafos, que obran en la página 430, cuyo texto es el siguiente: "Pero, la disposición más importante en esta materia es la contenida en el artículo 11 de la Ley, que concordante con uno de los fundamentos del Decreto-Ley Nº 13.127, establece que "en caso de liquidación de un banco particular o mixto, el Banco Central adelantará los fondos necesarios para la devolución de los depósitos a sus titulares o su transferencia a otro banco. Tales adelantos serán respaldados por afectación de activos del Banco en liquidación y otras garantías a satisfacción del Banco Central"

"Hasta ahora el Banco Central ha venido afrontando la totalidad del reintegro de los depósitos, pero del espíritu de la disposición legal debe entenderse que sólo estaría obligado hasta la concurrencia de la su-

ma respaldada por garantías."

De las manifestaciones tan claramente expuestas por el Doctor Marcelo G. Cañellas en su obra citada, se desprende que en lo que respecta a los Bancos privados que han sido liquidados, el Banco Central ha reintegrado en todos los casos la totalidad de los depósitos, pero al leer las palabras "hasta ahora", y las consideraciones finales del último párrafo transcrito, quedaría la duda de si esa "automaticidad" en la devolución de los depósitos continuará en el futuro. De cualquier manera, de la forma en que esa Institución ha actuado hasta la fecha, como del consenso general de que esa "automaticidad" existe en la ley (cosa que como hemos podido apreciar no es así), todos los depositantes de los bancos privados están convencidos de que existe una real garantía del Estado, perfectamente instrumentada en su aspecto práctico, y eso los lleva a actuar con la más absoluta confianza con todas las entidades bancarias controladas por el Banco Central.

Comparando estas disposiciones (tanto las de 1946/49, como las de 1957), referentes a Bancos, con las de las entidades de Ahorro y Préstamo contenidas en el artículo 3º de la reglamentación de la ley 16.824 aprobada por Decreto Nº 409/66 del 20 de enero de 1966, debemos reconocer la superioridad de aquéllas y, por lo tanto, uno de los puntos que es imprescindible contemplar en la nueva legislación actualmente a estudio, como ya se ha expresado anteriormente, es el de la expresa disposición que garantice los depósitos en las compañías de ahorro y préstamo autorizadas a funcionar por la Caja Federal, e instrumente asimismo el mecanismo idóneo para efectivizar de inmediato, cuando las circunstancias así lo requieran, la concreción, en los hechos, de esa garantía.

En otros términos, cuando la población pueda formarse la imagen de que sus ahorros están tan seguros en una compañía de ahorro y préstamo como en un Banco, muy distinta será la situación y evolución del sistema.

El panorama, en la actualidad, podría resumirse más o menos así: el público confía ampliamente en determinado número de compañías, no así en otras, y, con respecto al sistema en general, las opiniones están muy divididas. A este estado de cosas han contribuido muchas causas, de los más diversos aspectos, de todo lo cuál se tratará de dar una imagen lo más cercana posible a la realidad. Se está viviendo un momento muy especial, propicio para analizar las causas que han motivado cierto deterioro del sistema, y su relativo estancamiento, y proceder a reactivarlo de inmediato, dada su trascendental importancia en lo que respecta a la solución parcial del problema de la vivienda familiar.

A esta altura de la exposición, se estima oportuno agregar algunas consideraciones más, en torno a las posibilidades de captación del ahorro libre (ahorro puro sin derecho a préstamo), con el objeto de analizar una manifestación que se ha hecho, en el sentido de que el ahorro libre debería obtener, en las compañías de ahorro y préstamo, un interés superior a la tasa de inflación. Más que como una opinión, que, como cualquier otra, merece todo respeto, se considera a esta expresión como la manifestación de una expresión de deseos, loable sin duda, pero tan sólo expresión de deseos en definitiva. Evidentemente, nada más digno de aplauso que desear que todos los ahorristas (Y no solamente los de ahorro puro que operan en las compañías o asociaciones de ahorro y préstamo), todos los ahorristas en general, decíase más arriba, pudieran estar a cubierto de la inflación. Más aún, el ideal sería que no hubiera inflación, o que su tasa fuera mínima. Pero al tratar estos asuntos, ya se invade un terreno muy difícil, cuyos problemas no pueden arreglarse con fórmulas mágicas, ni existe para ellos una panacea infalible. En efecto: ¿Qué ahorrista en nuestro país está a cubierto de la inflación? - Se estima que ninguno, asignándole a la palabra "ahorrista" el sentido que todos conocen. Además este concepto ("tasa de interés para el ahorro libre superior a

la de la inflación"), está vinculado con el problema del "reajuste" en ahorro y préstamo, tanto en el período de ahorro como en el de amortización, tema que ha sido muy debatido, inclusive en forma agria y violenta. Por muchas razones, el tema del "reajuste" será excluído deliberadamente de este trabajo, e inclusive se reservará en forma absoluta la opinión sobre el particular. Fundamentalmente, será excluído de este análisis, por ser de una extensión e importancia tan grandes, que excluye toda posibilidad de tratarlo, menos aún en la forma sumaria que exigiría su inclusión en este trabajo. Por otra parte, habiendo merecido tantas polémicas, debería hacerse una historia completa de todo lo que se ha escrito, dicho y discutido sobre el particular, lo cuál adquiriría una extensión inusitada. Luego de ello, o sea una vez terminada la parte expositiva, tendría que analizarse todos los argumentos y posiciones, para, recién entonces, poder fundar una posición sobre el particular. Estas aclaraciones se formulan ahora, con el objeto de tratar de explicar a qué corresponde, o a qué está vinculada esa opinión de que el ahorro libre debe ganar una tasa superior a la incidencia de la inflación. De lo contrario, de no formularse esta aclaración, podría resultar un tanto insólita la cita de esa opinión.

Volviendo al tema que se está tratando: se considera que el ahorro puro sin derecho a préstamo, debe gozar de un interés atractivo, de una rentabilidad superior a los depósitos comunes de cajas de ahorro, y aún de los especiales mencionados más arriba, o sea las Cuentas para Inversiones en Valores Mobiliarios, tanto de la Caja Nacional de Ahorro Postal como del Banco Industrial (se aclara una vez más aquí que no se vincula para nada esta tasa de interés con la incidencia de la inflación, y no se piensa que necesariamente deba ésta ser superada por aquélla), pero a todo éllo debe adicionársele una seguridad absoluta, y la posibilidad de su reintegro en cualquier momento. Al no estar el público convencido, como lo está en el caso de los Bancos, de que su inversión está respaldada en un 100 x 100, concurre actualmen-

te con cifras importantes en depósitos de ahorro puro a muy contadas firmas de plaza (siempre se hace referencia a entidades de ahorro y préstamo), firmas en las cuales deposita una especial confianza por muchos motivos que nos es del caso analizar ahora. Si esa garantía fuera más amplia, y estuviera publicitada en forma seria e institucional por el organismo de fiscalización, esas compañías a que se ha hecho referencia continuarían recibiendo en proporción creciente los aportes trascendentes que hoy reciben, y muchas otras, correctas, bien administradas, prudentes, etc., pero que hoy tienen una dimensión económica y un desarrollo reducido (afectadas por las ondas expansivas originadas por el relativo deterioro del sistema), se verían también beneficiadas por la recepción de ahorro puro, podrían volcar parte a los créditos anticipados y parte al sistema contractual, fortaleciéndose en todos sus aspectos, fortalecimiento que también coadyuvaría a tonificar el sistema en general, como asimismo a mejorar la situación de todos los ahorristas, tanto del sistema contractual como del ahorro puro sin derecho a préstamo.

El ahorro que se canaliza hacia esas entidades, en el caso del ahorro contractual, vinculado directamente con el sistema, no implica en manera alguna una "competencia" con los bancos, como se ha pretendido afirmar en algunas oportunidades. Otro tanto ocurre con los fondos recaudados en concepto de ahorro puro sin derecho a préstamo. La masa total de fondos obtenidos, no se guarda en las arcas de la entidad, como bien es sabido. Muy por el contrario, se presta a través de créditos del sistema, créditos anticipados, podrá prestarse algún día (si se concreta la modificación de la ley actual), a través de créditos "paralelos" o "complementarios", como así también en "créditos directos", siempre para cumplir con los objetivos del logro de la vivienda familiar. Los fondos remanentes que no se prestan, se colocan (en la cifra necesaria para atender las operaciones de la entidad), en cuenta co-

riente bancaria, y en los fondos que todavía queden disponibles, en plazos fijos, también bancarios.

En definitiva, una gran parte de ese dinero, sea directa o indirectamente, se vuelca dentro del circuito bancario, y los Bancos llevan a cabo con el mismo sus operaciones habituales, resultando, a través de todo este mecanismo, favorecidos y no perjudicados.

La "captación" de ahorros que se lleva a cabo a través de las entidades de ahorro y préstamo es adicional, no se resta a otras "capta-
ciones" o canales de ahorro, y aún en casos que en cierta proporción pudieran existir o admitirse que se desviarán de otras colocaciones para ingresar a las entidades de ahorro y préstamo, después de recorrer, según las circunstancias, distintos caminos, quedarían siempre dentro del circuito bancario. En conclu-
sión, puede afirmarse que, en base al ahorro con destino a la vivienda fami-
liar, se utiliza el dinero en forma mucho más conveniente que si lo fuera para otros insumos, contribuyendo a consolidar la familia y dejando siempre un sal-
do positivo de incalculables proyecciones sociales.

CAPITULO 3 - EL AHORRO Y PRESTAMO EN LA ARGENTINA

Desarrollo y alternativas del ahorro y préstamo en nuestro país en el lapso 1961-1967. Situación actual.

Desde mediados del año 1961 comenzaron a actuar en nuestra plaza, con el carácter de compañías de ahorro y préstamos para la vivienda, algunas empresas (la mayor parte sociedades anónimas "en formación"), cuyo número fué aumentando en forma considerable a medida que transcurría el tiempo. Con carácter general, debe expresarse que este tipo de sociedades, hasta el 11 de enero de 1962, fecha en que se dictó el decreto del Poder Ejecutivo Nacional N° 368/62, eran fiscalizadas por la Inspección General de Justicia de la Nación. Por el mencionado acto de gobierno, se derogaron expresamente las normas que atribuían a dicha Repartición el contralor sobre el ahorro y préstamo, atribuyéndoselo a la Administración Federal de la Vivienda, repartición esta última que, dentro de la órbita del Ministerio de Economía de la Nación, había sido creada ya por decreto número 6122/61 del 21 de julio de 1961. Posteriormente, por Decreto-Ley N° 11.179/62 dictado con fecha 19 de octubre de 1962, se aprobaron las "Normas Reglamentarias Básicas para las Sociedades de Ahorro y Préstamo para la Vivienda", y se ratificó expresamente el decreto N° 368/62, que pasó así a tener fuerza de ley. Con la sola enumeración de estas medidas de gobierno, no puede en absoluto tenerse un panorama de lo ocurrido en materia de fiscalización, desde mediados del año 1961, hasta los primeros meses de 1962. Lo verdaderamente ocurrido, es que se quitaron facultades a un organismo estatal (Inspección General de Justicia), sin tener organizado su sucesor (Administración Federal de la Vivienda, después Superintendencia de Ahorro y Préstamo y, finalmente, Caja Federal de Ahorro y Préstamos para la Vivienda). En consecuencia, durante alrededor de casi un año, no hubo prácti-

camente fiscalización. El organismo que había sido desposeído de facultades en materia de contralor de ahorro y préstamo, o sea la Inspección General de Justicia de la Nación, precisamente por ese motivo, se negaba a intervenir en esos problemas, y el nuevo organismo creado, la Administración Federal de la Vivienda (actualmente Caja Federal), no contaba ni con los antecedentes, ni con los elementos técnicos, ni con el personal necesario para comenzar a actuar en forma eficaz. Ya desde sus comienzos, se encontró con situaciones de hecho que, como siempre ocurre en estos casos, son prácticamente irreversibles, y muy difíciles de reencauzar.

Después de estas breves referencias sobre fiscalización, se estima oportuno referirse en forma genérica a los elementos y forma en que se pone en marcha una empresa de ahorro y préstamo para la vivienda, toda vez que para que pueda apreciarse lo ocurrido en el período 1961-1967 en materia de ahorro y préstamo, es imprescindible tener una noción sobre el particular.

Se prescindirá de los elementos comunes al lanzamiento de cualquier empresa, a saber: local, mobiliario, máquinas de escribir, sumar, calcular, de contabilidad, papelería e impresos, personal jerárquico, intermedio y subalterno, todo ello proporcionado a la dimensión de la compañía. Tampoco se hará referencia especial a la consabida (y necesaria, por supuesto), campaña institucional de publicidad. Todos estos aspectos son comunes a cualquier empresa.

Al referirse específicamente al comienzo de las actividades de una compañía de ahorro y préstamo para la vivienda, es imprescindible destacar que se requiere, en primer término y previamente a dicho inicio, el asesoramiento actuarial. Es necesario encomendar a un Actuario la confección del plan, o los planes, con los cuáles operará la empresa. Debe tenerse una idea aproximada de la producción mensual y anual que se espera promover, como asimismo de las zonas del país en que se extenderá la actividad y los sec-

tores sociales en que será factible la colocación de los certificados de ahorro y préstamo.

La actuación del Actuario es imprescindible, es muy importante, pero no lo es todo. En efecto, se ha tropezado en nuestro país, fundamentalmente, con la falta de estadísticas que permitieran orientar en alguna medida la actividad a emprender. Por otra parte, y volviendo a uno de los aspectos que se menciona más arriba, probable producción a obtener, en este aspecto se requiere la más estrecha colaboración del personal superior de la empresa a implantarse con el Actuario, dado que este profesional, entre otros aspectos, debe tener en cuenta el volumen de dicha producción, para vincularlo con los planes a preparar y calcular los posibles rendimientos a obtener.

Se ha dejado sentado, que es imprescindible, entre otros supuestos, que la empresa cuente con uno o más planes. Esta última es la posición común. Dichos planes, forman parte integrante de contratos-tipo (de adhesión), todo lo cuál debe ser aprobado por el respectivo órgano fiscalizador.

Partiendo del supuesto de que la empresa cuente con varios planes, así como cualquier comerciante cuenta con distintas mercaderías para ofrecer a su clientela, puede expresarse que la mayor celeridad en la adjudicación debe estar vinculada, como es lógico, al mayor esfuerzo financiero que pueda realizar el suscriptor. Los planes de menor integración (cuotas más reducidas en relación con el valor nominal del título suscripto), tardan más tiempo en ser adjudicados que los planes de mayor integración (cuotas más elevadas). Tanto unos como otros, pueden cumplimentarse, ya sea solamente con el pago de cuotas ordinarias, o sea una por mes, o adicionárseles las denominadas cuotas extraordinarias, que contribuyen a acelerar la adjudicación del respectivo préstamo.

En los sistemas de ahorro y préstamo del tipo "contractual" (autofinanciado) estricto, al no tener fondos exógenos para alimentar

el fondo de adjudicaciones (formado por las cuotas de ahorro y de amortización), no puede prometerse plazo fijo para la adjudicación, siendo éste uno de los principales tropiezos con que se enfrenta el sistema. Es lógico que el suscriptor pretenda saber, aunque sea aproximadamente, cuándo le será adjudicado su préstamo; y esto sólo puede señalársele en forma aproximada; de ahí los problemas y discusiones que se han presentado, y también de ahí que sea riesgoso utilizar el sistema para levantar hipotecas, las cuáles vencen en plazo perentorio, salvo que se haya tomado un amplio margen de tiempo a los efectos de no tener inconvenientes. Únicamente existiendo redescuento, o una forma exógena permanente de alimentación del fondo de adjudicaciones, puede prometerse "plazo fijo" (o con una aproximación muy grande), a los suscriptores.

Todo plan de ahorro y préstamo, conforme se ha dicho, requiere ser preparado por un actuario, el cuál deberá, mediante el uso de tablas y máquinas calculadoras, realizar una serie de cálculos técnicos (en los que también se utilizan fórmulas especiales), todo ésto sobre determinadas bases teóricas. Antes de hacer referencia específicamente a los elementos intervinientes en dichos cálculos, se aclararán algunos aspectos generales necesarios para entrar en materia. En primer término, se enumerarán en forma general los diferentes conceptos por los cuales pueden registrarse ingresos que representan utilidades para las compañías de ahorro y préstamos:

Diferencial de intereses: La compañía puede acreditar sobre los ahorros un determinado interés, e incluir en la cuota de amortización un interés superior. De ese diferencial de intereses surge una utilidad.

Cargas administrativas: Se incluyen tanto en las cuotas de ahorro como de amortización. Por ejemplo, en una cuota de \$ 10.000 que abona mensualmente el ahorrista, o de \$ 15.000 o \$ 20.000 que abona (una vez adjudicado) el prestatario (deudor hipotecario), no todo su monto es "ahorro" o "amortización", sino que una parte son cargas administrativas. Ellas contribuyen a solventar

los gastos de la compañía y, como es lógico, constituyen uno de los distintos medios por donde se generan utilidades para la misma. Los sistemas a seguirse en la materia pueden tener distintas variantes. Pueden incluirse solamente diferencial de intereses (entre el período de ahorro y el de amortización); pueden incluirse únicamente cargas administrativas (tanto en las cuotas de ahorro y de amortización), y pueden subdividirse los "canales de ingreso" en ambas cosas, o sea en "diferencial de intereses" y en "cargas administrativas", lo cuál contribuye a cimentar una situación más equilibrada.

Se ha hecho referencia en forma general a los distintos conceptos por los cuáles se generan utilidades en las compañías de ahorro y préstamo, restando mencionar uno más, de importancia, denominado comúnmente "derecho de inscripción" o "derecho de ingreso", como asimismo un último concepto, que se llama "derecho de adjudicación" ó "derecho a préstamo". Antes de tratar estos conceptos, se aclara que todos los planes de ahorro y préstamo son calculados por los actuarios partiendo de un importe base, denominado "SUMA SUSCRIPTA" ó "IMPORTE SUSCRIPTO". Qué es ésto? - Simplemente, la suma total que el suscriptor estima como necesaria para resolver su problema de vivienda. Tratándose de "ahorro y préstamo", el suscriptor deberá, de esa suma, ahorrar una parte, y la Empresa, sobre la base de la suma total disponible en el "fondo de adjudicaciones" y sobre la base de los haberes acumulados por el suscriptor (cuotas de ahorro más intereses, todo éllo calculado por tablas), procederá a suministrarle (cuando le corresponda ser adjudicado), una suma complementaria, que sumada a los haberes acumulados por el ahorrista, dé en total la suma suscripta, o sea el total requerido por el ahorrista para resolver su problema de vivienda.

En consecuencia, "haberes acumulados" (ahorro más intereses), más "préstamo efectivo" concedido por la empresa, igual a "SUMA SUSCRIPTA". O lo que es lo mismo: "SUMA SUSCRIPTA" (importe total), menos suma aho-

rrada, igual a préstamo efectivo. En consecuencia, a mayor suma ahorrada, menor préstamo efectivo, y viceversa. A estos elementos, debe agregarse, para mayor ilustración, el denominado "tiempo de espera" o sea el lapso que transcurre desde que el suscriptor comienza a ahorrar hasta que se produce la adjudicación de su préstamo. Partiendo de determinadas premisas, cuyo dominio pertenece al campo actuarial, dichos especialistas (actuarios), proyectan distintos planes de ahorro y préstamo. Parten, como hemos dicho, de la suma "suscripta", y sobre esta suma calculan los "pormilajes" que insumirán las cuotas de "ahorro" y de "amortización", en el caso teórico en que se cumple el denominado "plazo medio de espera" o "tiempo medio de espera" para cada plan, o sea la cantidad de meses (o número de cuotas) que, en cada plan, son necesarias para que el crédito salga adjudicado. Ese "plazo medio de espera" se dá (teóricamente), cuando la compañía está "estabilizada", o sea en que se balancean la cantidad de ahorristas que ingresan mensualmente con la cantidad de "adjudicatarios" a quienes se les vá asignando su préstamo. Se estima necesario hacer notar que el "ahorro y préstamo" no es ninguna fórmula mágica que permite financiar viviendas en forma automática. Simplemente es un sistema que, conforme ya se ha manifestado, tiene un carácter eminentemente mutualista y social, requiere como base firme una verdadera confianza, y necesita, especialmente, el esfuerzo de todos y cada uno de sus integrantes (sean ahorristas que esperan su préstamo o sean deudores hipotecarios que ya lo obtuvieron y lo están amortizando). Y ese esfuerzo debe ser constante y regular, para que se logren acabadamente los objetivos perseguidos. Resumiendo lo dicho, se tienen diversos elementos, que juegan en todo plan de ahorro y préstamo: 1. cuota mensual de ahorro; 2. tiempo medio de espera; 3. cuota de amortización; 4. tiempo que se calcula para la devolución del préstamo. Estos conceptos están interconectados entre sí, como fácilmente puede comprenderse: si la cuota de ahorro es alta (mayor esfuerzo financiero del ahorrista), el tiempo de espera será

más reducido; si dicha cuota de ahorro es baja (menor esfuerzo financiero del ahorrista), el tiempo de espera será más alto. En relación con lo expuesto (y recordando que los "pormilajes", tanto de las cuotas de ahorro como de amortización, se calculan siempre sobre la "suma suscripta", se tendrá que, normalmente, si se tienen cuotas elevadas de ahorro (tiempo de espera corto), se tendrán cuotas elevadas de amortización (tiempo de amortización también corto). Entre otras premisas, el ahorro y préstamo se basa, precisamente, en un equilibrio entre el período de ahorro y el período de amortización. Y como los "pormilajes" se calculan sobre el valor nominal del préstamo ("suma suscripta"), y no sobre el "préstamo efectivo" (Diferencia entre el valor nominal y los haberes del suscriptor), se tendrá que a una mayor integración (mayor ahorro) corresponderá un menor importe a amortizar (pero no cuotas de inferior monto, sino menos cuotas, conforme al mismo "pormilaje" calculado).

Ya se ha dicho que la empresa obtiene utilidades por diversos conceptos, a saber: 1.diferencial de intereses; 2.cargas administrativas en el período de ahorro; 3.cargas administrativas en el período de amortización; 4.derechos de ingreso o derechos de inscripción; 5.derecho a préstamo. Los puntos 1, 2 y 3 son ya suficientemente explícitos y no requieren mayores aclaraciones. Se hará ahora referencia a los denominados "derechos de ingreso" o "derechos de inscripción". Se denomina así a determinados porcentajes que se calculan sobre el total de la suma suscripta, (generalmente un 3%), que, según la experiencia general, son necesarios para abonar los gastos de "propaganda" y "promoción" de los certificados de ahorro y préstamo.

En lo que se refiere a los designados como "derecho a préstamo", se trata de un porcentaje sobre la suma suscripta (generalmente el 1%), que sirve para contrabalancear los gastos que tiene la Empresa en concepto de tasación, asesoramiento del cliente, contralor de construcciones, fiscalización del cumplimiento del préstamo, etc.. Este importe, generalmente, se dedu

ce del total a entregarse al cliente en el momento de escriturarse el préstamo.

« esta altura de la presente exposición, puede afirmarse, sin temor a incurrir en error, que en el estado actual de nuestro medio no pueden funcionar planes con largo plazo de ahorro (cuotas de reducida integración), y, correlativamente, con largo plazo de amortización (cuotas también reducidas). Ello se debe a que, en un estado de inflación hasta ahora creciente, desde el momento en que el suscriptor empieza a ahorrar (hablamos de cuotas reducidas, entiéndase bien), hasta el instante en que se le acuerda el préstamo, la suma suscripta que estimó como suficiente para resolver su problema de vivienda, se ha vuelto de tan poca relevancia, que debe desistir del préstamo, o aumentar su integración, a los efectos de obtener un importe total mayor. Por otra parte, los largos plazos de amortización, siempre en la desgraciada (pero real) hipótesis de la inflación permanente, importan un retorno de cifras que representan cada vez un importe adquisitivo real menos significativo, con lo cuál el fondo de adjudicaciones deteriora su potencialidad creadora de viviendas. En consecuencia, y hasta tanto no se modifiquen las condiciones actuales, y de no contarse con recursos exógenos de importancia (ahorro puro o redescuento) en las cantidades necesarias, deberá actuarse con planes de alta integración (cuotas altas y plazo de espera reducido), y tiempo de amortización también reducido (pocas cuotas de amortización y de importe elevado cada una de ellas). En esto se basa el equilibrio del sistema, y sostener lo contrario es estar fuera de la realidad y ser presa de una falsa concepción del sistema, o pretender preparar planes que sean atractivos desde el punto de vista comercial (fáciles de colocar para los productores), pero difíciles (o imposibles) de cumplir por la empresa que emite los certificados y otorga los préstamos.

Teniendo ahorro puro en abundancia, y aún dentro de la inflación, puede operar satisfactoriamente el sistema; algunos casos lo comprue

ban fehacientemente.

Muy distinta sería la situación en un régimen de estabilidad monetaria, o de una reducida tasa de inflación. En tal supuesto, podrían proyectarse planes con cuotas de baja integración mensual, para aquéllos que no tuvieran apuro para resolver su problema de vivienda, y planes de mayor integración mensual, para los urgidos con contar con su propio hogar.

Se ha podido comprobar en nuestra plaza, que una de las causales del relativo deterioro actual del sistema (más que deterioro del sistema, podría decirse "empresas deterioradas", dado que en varias de ellas -y no por arte de magia- funciona en forma altamente satisfactoria), se debe precisamente a la colocación de planes de muy baja integración (por ejemplo el 2,5 o/oo mensual sobre la suma suscripta), cuando en otras compañías, planes del 10 o/oo mensual sobre la suma suscripta, se transformaban virtualmente -mediante el pago adicional mensual de una cuota extraordinaria equivalente, o sea otro 10 o/oo- en planes del 20 o/oo de ahorro, en cuyo período de amortización podríamos anotar cuotas del 15 o/oo ó 20 o/oo sobre la suma suscripta, según los distintos planes de que se tratara. En determinado momento, y en virtud de la mecánica a que se ha hecho referencia, podía observarse que buena parte de la cartera de esas empresas estaba compuesta así: 20 o/oo cuota de ahorro y 20 o/oo cuota de amortización; o sea, para una suma suscripta total de m\$n 1.000.000.-, cuotas de ahorro de m\$n 20.000.-, y cuotas de amortización también de m\$n 20.000.-.

Esas compañías que actuaron sobre la base de altas integraciones y plazos cortos (adicionándose en algunos casos, además, un prestigio debido a otras causas que no es aquí el momento de analizar, cuando no tenían ahorro puro, y que cuando contaron con el aporte de ahorro puro sin derecho a préstamo lo volcaron parte a "prefinanciaciones" y parte al "sistema", son las que realmente funcionaron y funcionan bien, sin inconvenientes de nin

guna especie, y son las que prestigian y aún puede decirse que "promocionan" el sistema.

Los conceptos expuestos, dichas empresas adicionaron también una actuación prudente, seleccionando la producción y tratando de realizar su giro dentro de gastos generales modestos, que únicamente ampliaron cuando se lo permitió el volumen de sus negocios, la amplitud y sanidad de su cartera y el logro de una producción mensual permanente y auténtica.

Se podrá decir -y se lo ha dicho frecuentemente- que los planes de alta integración mensual y altas cuotas de amortización son inaccesibles para mucha gente necesitada de vivienda. Es verdad. Pero, analizando a conciencia las cosas, podría preguntarse: Dado que no se ha podido, hasta ahora, detener la inflación, y dado que el ahorro y préstamo funciona (satisfactoriamente) en las condiciones inflacionarias citadas, únicamente con esas cuotas elevadas, ¿qué es mejor, o qué es más correcto? 1. vender planes "accesibles", pero que, al fin y a la postre, resultarán inútiles, impracticables, ó 2. vender "realidades", aunque sean menos accesibles, pero, en último término, resulten útiles, prácticas?. Evidentemente, mejor y más correcto es lo dicho en el punto 2. Al margen de lo expuesto, debe explicarse ahora, cuál ha sido el resultado, o la repercusión de haber vendido planes que, con apariencia interesante, NO SIRVEN. a. Ha cundido el desánimo y el descreimiento en el sistema; b. Los que no podían efectuar altas integraciones se los ha defraudado en sus esperanzas, y se los ha obligado a realizar un esfuerzo económico completamente inútil; c. Inclusive ha hecho alejarse del sistema a muchos suscriptores que podían haber ingresado en planes realistas, sea porque abandonaron simplemente por alarmarse por su deterioro, o porque, frente a los "atractivos" que se le presentaron, suscribieron planes de baja integración, pudiendo haber suscripto fácilmente de los otros planes de mayor integración, o sea planes realistas, planes prácticos; d. En las entidades que cometie-

ron esos graves errores, y no los remediaron a tiempo, recomponiendo su cartera, depurándola, y haciendo mover los planes de más alta integración, y eliminando paulatinamente los otros planes de menor integración, resultó perjudicada toda la masa de suscriptores, pues los planes más aptos sufrieron también el deterioro provocado por los planes inadecuados.

Se hará ahora referencia nuevamente al "derecho de inscripción", para mencionar en qué forma ha sido manejado por algunas entidades de ahorro y préstamo.

Ya se ha dicho que, en general, este derecho se calcula en un 3% sobre la suma suscripta (món 30.000.-, para un importe suscripto -valor nominal- de món 1.000.000.-). Este 3%, conforme ya se ha expresado, se destina según práctica general (y podría decirse universal), para los gastos de propaganda y promoción (colocación de certificados por los productores). Sea que el ahorrista llegue a obtener su préstamo o sea que no arribe a ese objetivo, para él representan un gasto, una erogación por la cual no recibe ninguna contraprestación, y que, en caso de retirarse del sistema, pierde por completo. Pues bien, en esta primera época del "ahorro y préstamo", algunas empresas se dedicaron con especial entusiasmo a recaudar derechos de inscripción, altamente retributivos, pero sin preocuparse de que los préstamos llegarán a concretarse en la mayor proporción posible, pues ésa es la verdadera función de las compañías de ahorro y préstamo: adjudicar y escriturar, cuanto más rápido y en cantidades más elevadas, mejor. Qué lograron con ésto?. Si bien en algunos casos obtuvieron utilidades interesantes (pero tan sólo durante el tiempo en que el público las apoyó con sus suscripciones), en definitiva cayeron en desprestigio, contribuyeron a deteriorar el sistema, y se encontraron en la situación nada agradable de no poder cumplir con los compromisos contraídos en lo que respecta a la asignación de adjudicaciones, ni tampoco poder atender en forma aceptable los pedidos de rescisiones presentados por los sus-

criptores que, desalentados, desistían de obtener su préstamo, abandonaban el sistema, y solicitaban la devolución de sus ahorros.

Otra de las poco aconsejables prácticas en que incurrieron algunas empresas de la especialidad, consistió en la instalación de locales lujosos, adornados exageradamente, con un despliegue de máquinas, mobiliario y personal que, tiempo después y llevada la producción a sus términos reales y normales, importó una suma fija de gastos generales mensuales, poco menos que imposible de cumplir y atender con la producción que razonablemente podía considerarse como normal.

También puede afirmarse que algunos empresarios, confundiendo ingresos o cantidades de dinero con "utilidades", creyeron que tenían en sus manos un negocio sencillo y de gran rentabilidad, siendo todo lo contrario; se trata de un negocio muy complejo y de escasa rentabilidad, únicamente pasible de ser mejorada con una producción mensual constante, prácticamente exenta de rescisiones, y cuidando de mantener un ingreso constante, tanto por cuotas de ahorro como de amortización. Otro de los elementos importantes es la contribución del ahorro puro sin derecho a préstamo o "ahorro libre", como asimismo las sumas que, eventualmente, puedan obtenerse por la vía del redescuento, siendo imprescindible conectar el sistema de "ahorro y préstamo" con un fluido sistema de créditos intermedios o anticipados ("Prefinanciaciones").

Aunque parezca redundante, debe insistirse una vez más que, en el ahorro y préstamo, cuando no se cuenta con un organismo central de redescuento que no tenga problema de fondos, o con el aporte de sumas "exógenas" en cantidad suficiente para atender los requerimientos de los suscriptores (por ejemplo, con el citado "ahorro libre"), no pueden prometerse seriamente "plazos fijos" para el acuerdo de los préstamos. Lo que corresponde hacer, honestamente, a los señores productores, es dar a los clientes una referencia

más o menos concreta, referida a los plazos (o porcentajes de integración) con que fueron resueltas las últimas adjudicaciones, cuando éstas tienen carácter más o menos periódico y regular.

De acuerdo con lo que se deja dicho, la tan mentada frase de que "integrando el 25%" se le acuerda el préstamo, es totalmente falsa. Puede muy bien ocurrir que, al empezar las actividades de una compañía, los primeros préstamos se acuerden con porcentajes mucho más inferiores aún, dado que al comienzo, con el gran entusiasmo reinante hay gran cantidad de nuevos adherentes que se incorporan al sistema y, consecuentemente, ingresan gran cantidad de fondos que permiten hacer adjudicaciones con muy baja integración, con las cuales se benefician los que primero suscribieron certificados. Por otra parte, en esta primera etapa y como es fácil comprender, los "compromisos" de la compañía son reducidos. Pero a medida que transcurre el tiempo, se alargan los plazos de espera, para, a lo sumo, y si las cosas marchan bien en todos sus aspectos, llegar a una estabilización que, nunca, entiéndase bien, nunca se logra con el 25% de integración, sino con porcentajes del 40,45 y aún del 50%, siempre partiendo de la base de que no existen fondos "exógenos. Por otra parte, siempre pueden achicarse los plazos de espera y la integración, a un costo más elevado, mediante la utilización de créditos anticipados o intermedios (prefinanciaciones), y en determinada proporción (siempre por el "sistema" y sin costo extra o adicional) como ya se ha dicho más arriba, mediante el "vuelco" en el fondo de adjudicaciones de parte del ahorro puro.

En el lapso que estamos considerando (1961-67), otro factor deteriorante de muchas empresas, fué como es dable observar en forma más o menos frecuente en nuestro país, la improvisación. Determinados empresarios se dedicaron al ahorro y préstamo sin estar convenientemente adiestrados ni asesorados para éllo: su resultado fué el fracaso, con su secuela de descontentos, que contribuyó a desprestigiar el sistema.

Otra de las cosas que habrían ocurrido en este lapso, en determinada proporción, es lo siguiente: algunas compañías de ahorro y préstamo se habrían dedicado a construir o habrían derivado parte importante de sus fondos a otras empresas vinculadas o "filiales" dedicadas a la construcción. Nada más erróneo que esta política. La compañía de ahorro y préstamo debe dedicarse exclusivamente a eso: "ahorro y préstamo". Su desvío a otras actividades es sumamente peligroso y sólo puede acarrear inconvenientes. A continuación se aclarará y ejemplificará debidamente estas afirmaciones.

Supóngase en primer término a una empresa que está en la buena práctica: se dedica exclusivamente a ahorro y préstamo. Supongamos que acuerda al señor "x" un préstamo total de mⁿ 2,0 millones. Si desde el momento en que el señor "x" comenzó a ahorrar hasta el momento en que le es adjudicado el préstamo, se ha encarecido el costo de la vivienda, podrá ocurrir que el suscriptor deberá optar por adquirir alguna vivienda algo inferior a la que tenía en vista, o de menores comodidades, o peor ubicada. Pero, de cualquier manera, resolverá, aunque sea en forma más precaria o más modesta, su problema de vivienda. En lugar de gozar de 4 ambientes tendrá 3. 0 en lugar de comprar en Caballito tendrá que vivir en Liniers. Pero vivirá bajo su techo propio, y, habiéndose capitalizado, podrá en cualquier momento en que mejore su situación económica, pagar una diferencia, vender lo que tiene y adquirir otra cosa mejor, y ver así colmadas sus aspiraciones.

Tomemos ahora el caso de otra empresa, que, o se dedica a construir, o desvía de alguna manera sus fondos hacia "su constructora" vinculada. Qué puede ocurrirle, o qué le ocurrirá, casi seguramente?. Que planeará construcciones a mⁿ 20.000 el metro cubierto; cuando la obra tenga un avance del 50 o 60%, el costo ya no será 20.000, sino 30.000 ó 35.000, según cuál haya sido el ritmo de obra. Y cuando termine la obra, o las obras, el costo será de 40.000, 45.000 o más aún. Y ello, si termina, lo cuál es aleatorio. Lo

más común es que se quede paralizada en el 40 ó 45%. Qué habrá producido?: Un "esqueleto" más. Una cantidad de columnas con algunas losas, conjuntos de los cuales no es menester ocuparse en detalle: cualquier persona que se desplace en forma más o menos frecuente por nuestra ciudad capital los podrá observar por todos lados (también aquí es bueno aclarar que la afirmación no es absoluta tampoco: muchos de esos "esqueletos" proceden también de "consorcios fracasados", en que no intervino, y que nada tienen que ver con el ahorro y préstamo). Formulada la afirmación, y la respectiva aclaración entre paréntesis, debe agregarse -con carácter general- que este tipo de obras a medio hacer, aparte de importar un capital que no rinde, una verdadera inversión muerta, son estructuras que, precisamente por su estado de incompletas, se deterioran con el tiempo, en especial si transcurren algunos años, por la acción de los factores climáticos. Son, además, valores de difícil venta, y en caso de encontrarse con algún financista aprovechado, deberá liquidárselas a precios muy por debajo de su valor real, precisamente por el estado de necesidad en que se encuentran quienes han asumido la responsabilidad de su construcción. Las empresas que habrían actuado en esta forma equivocada, estarían respaldadas por el valor de sus activos, pero tropezarían con el inconveniente de su "ilíquidez"; tendrían valores de importancia y trascendencia, pero de difícil y lenta realización; y el ahorro es todo lo contrario: agilidad en todos sus aspectos.

A través de las líneas que preceden, se han señalado algunos de los errores en que incurrieron algunas compañías en el lapso de que se trata.

Se hará referencia ahora a un tema genérico muy importante, en el cuál se considerará tanto la publicidad y propaganda, como asimismo la denominada "promoción" o directamente "colocación" o "venta" de los certificados de ahorro y préstamo, a través de los productores o equipos de produc

ción.

En defensa de la seriedad del sistema, debe desterrarse definitivamente la tan mentada venta con la promesa de adjudicación "con el 25% de integración", ó a 3 ó 4 meses de plazo (se hace referencia, como es lógico, al sistema directo, pues con la prefinanciación élló es perfectamente posible). Eso puede haber ocurrido en otra época, pero ahora ya nadie cree en esas cosas, lo cuál es verdaderamente una gran ventaja. En otros términos, el público está educado, y no cree en promesas mágicas. Sin perjuicio de lo que se deja expuesto, cabe hacer presente que la gente de ventas, de promoción, habla un lenguaje y tiene una mentalidad completamente distinta que los administrativos o los contables. Más precisamente, nadie puede evitar que exageren un poco. Ellos actúan igual que, si en lugar de colocar certificados de ahorro y préstamo, vendieran automóviles o casimires. Los automóviles resultarián baratísimos y muy fáciles de adquirir y mantener. Los casimires serían de una calidad tan extraordinaria que resistirían un uso continuado de 7 ú 8 años. Cualquiera se dá cuenta que tanto una cosa como la otra son absolutamente imposibles. Y sin embargo compra el coche y se hace trajes con el mencionado casimir... y después, paga como puede. Otro tanto ocurre con la vivienda: un pequeño margen de exageración, como en cualquier venta, puede existir; con muchas más restricciones, si cabe, dado que se trata de algo tan importante y tan sagrado como es la vivienda, el techo familiar. Pero, algo de exageración se estima disculpable. Como todas las cosas que se emprenden en la vida, también ésto importa determinado riesgo, que hay necesariamente que afrontar. Ya nadie puede negar que, gracias a la insistencia de algún vendedor que a veces nos resultó verdaderamente fastidioso, poseemos una biblioteca o enciclopedia realmente útil y valiosa, o cualquier otro artículo del hogar que hace la existencia más cómoda y más placentera. De no haber existido ese vendedor "con empuje", que hizo entrar al cliente en el negocio, posiblemente nunca se ha —

bría llegado a poseer nada importante, al seguir con la costumbre de adquirir todo al contado, una vez reunido el dinero necesario para la adquisición deseada.

En materia de ahorro y préstamo ocurre lo mismo: el productor dá sus argumentos y convence. Después se advierte que las cosas son algo distintas que lo que se había pensado; pero ya se está dentro del problema y debe seguirse adelante. A veces conforme en un 100 por 100; a veces a disgusto, a veces protestando. Pero se sigue. Y llega el momento deseado, previsto, importante. Y se resuelve el problema. Quizá más modestamente de lo intuido en un principio. Quizá a costa de mayores sacrificios, pero se resuelve. Y esto es lo importante. Y téngase en cuenta que no se está propiciando el "ma-cano" o la "estafa", o el "engaño", programados con el único objeto de que el "productor" o "vendedor" cobre su comisión y le importe poco o nada lo que después suceda con su cliente; muy al contrario: se está haciendo referencia a que en este tipo de actividades son esencialísimos los cuerpos de produc-ción, que crean y estén realmente consustanciados con el sistema, y tengan un verdadero entusiasmo en la promoción de certificados e, inclusive, sigan con posterioridad en contacto con los clientes (después de la suscripción del cer-tificado), preocupándose de que estén al día con el pago de sus cuotas, como asimismo, de informarse si su cliente, con el plan que oportunamente suscribió, puede o no solucionar su problema.

Así como en todo tipo de venta, de cualquier artículo, producto o servicio, hace falta propaganda, también es necesaria, como se ha di-cho, en el ahorro y préstamo. Y en esta actividad, está demostrado por la ex-periencia, es imprescindible contar con personal de producción debidamente preparado, entrenado, especializado y convenientemente fiscalizado. Está acaba-damente comprobado que la gente, en general, no cierra sus operaciones solamen-te atraída por la propaganda y concurriendo a la sede de la compañía; para su

captación en proporciones que asuman carácter comercial es indispensable la actuación del personal de producción. Y esto no debe llamar la atención de na die. Tómese a guisa de comparación, otra actividad muy antigua, sobre la cuál se cuenta con estadísticas por ramos altamente ilustrativas, y donde se regis tra una gran actividad y se ha recogido una gran experiencia mundial: la acti vidad del SEGURO. Van los clientes sólo: a la compañía a contratar sus pólizas o a renovarlas?. No. Se mantiene siempre, a través de los años, al personal de producción, quien es el que vá formando la "cartera" de la compañía, cuida y aumenta la clientela y -por ende- el volumen e importancia de las pólizas sus criptas.

Dando por sentado que el personal de producción es muy im portante, y que es imprescindible para ir formando y consolidando la car tera de las compañías de ahorro y préstamo, se traerá a colación otro ejemplo, que también es ilustrativo, y donde también se conjugan la fé en el futuro, la ima ginación creadora y también una buena dosis de optimismo, que obra, al igual que en muchas otras cosas en la vida, como motor propulsor de grandes inicia tivas: se hace referencia a la actuación de ciertos hombres, que hicieron de su actividad una verdadera profesión, de los cuales tenemos muchos ejemplos en nuestro país, y a cuyo influjo se formaron importantes conglomerados subur banos, barrios, y aún pequeñas ciudades: los martilleros públicos. Entre ellos figuran varios que formaron firmas altamente prestigiosas, ante las cuales la gente compraba (y sigue comprando) con absoluta confianza, sabiendo que la ad quisición en ésta o aquélla firma equivale a comprar con "títulos perfectos" y con proyección de futuro. Alguien puede negar la influencia beneficiosa en tantos aspectos aportada por estos verdaderos pioneros del progreso? - Evidentem temente, no. Pues bien, algo parecido ocurre con las compañías de ahorro y préstamo. Muchas de ellas están conducidas por hombres progresistas, que creen en el futuro de su país, que creen en el sistema, y que inclusive tienen una

trayectoria anterior prestigiosa y honorable, que avala su desempeño frente a las entidades de ahorro y préstamo que ahora conducen. Pero el logro de la confianza y el apoyo masivo indispensable para el éxito realmente grande y definitivo del sistema, es obra que requiere años. Si se recorre, en varios países del mundo, la trayectoria de las compañías o asociaciones de ahorro y préstamos para la vivienda, en las distintas épocas, puede advertirse que también tuvieron sus altibajos, sus épocas culminantes y sus momentos de crisis. Pero dejaron un saldo altamente positivo, en lo que respecta a su contribución a la solución del problema de la vivienda familiar, y, actualmente, en muchos lugares del mundo, ocupan un lugar de preferencia en el financiamiento de la vivienda, gozan de gran prestigio, y el público actúa en ellas tal cuál como lo hace con los bancos, con absoluta confianza.

Por éso no hay que asustarse, si en el momento actual hay algunas dificultades en torno al problema del ahorro y préstamo. Si han ocurrido inconvenientes en países altamente desarrollados, con altísimo standard de vida y con monedas fuertes, porqué nosotros debemos claudicar cuando se presentan las primeras dificultades?; más adelante se verá, a través de las cifras, que la situación actual no es como la pintan muchos sectores interesados, sea por determinados móviles inconfesables, o simplemente por constituir los eternos profetas del fracaso, los descreídos de siempre, los que piensan que todo lo malo está dentro de nuestro país, y todo lo bueno fuera de él!.

Se ha hablado muchas veces del "fracaso" del sistema en nuestro país, o del "fracaso" de las compañías de ahorro y préstamo. Ese fracaso, o deterioro, entiéndase bien, es, en todo caso, parcial. Ya podrán hacerse las respectivas apreciaciones, cuando se den y analicen las cifras. Lo que verdaderamente ocurre, es que se rodean ciertas situaciones de ribetes sensacionalistas, se hace mucho ruido. Se dan (por ignorancia o mala intención) cifras que no son ciertas o que inducen a los errores más gruesos. Se mezcla

con ahorro y préstamo para la vivienda otras actividades que nada tienen que ver con el sistema. Se dán, por ejemplo, como "deudas", o como "incumplimientos", o como "faltantes", o como "valores reales de rescisión", a sumas muy elevadas que son valores nominales de contratos suscriptos, cuyo significado, para el que nada sabe de ahorro y préstamo, puede asumir las interpretaciones más descabelladas o las proporciones más gigantescas. Así ocurrió en varios casos. Sutiles e invisibles manos deben haber movido, no sabemos ni queremos pensar con qué propósitos, todos los resortes publicitarios; se hizo mucho ruido, se dieron nombres, se habló de detenciones, de delitos, de huídas, etc. etc. Y después, como también pasa, desgraciadamente muchas veces, un manto de silencio cubrió todo. Pero el daño estaba ya hecho, y era en cierta medida irreversible.

Pése a las circunstancias antedichas, si el Estado Argentino, a través de la Caja Federal, se resuelve a lanzarse de lleno en una campaña de confianza y apoyo, podrán lograrse, a no dudarse, los mejores resultados, dado que están dadas muchas buenas condiciones, a que haremos referencia más adelante.

Para dar una idea de la enorme trascendencia lograda por las "asociaciones de ahorros y préstamos", en los Estados Unidos de Norteamérica, se dan a continuación algunos datos concretos que se estiman de verdadero interés, por su importancia y por ser de verdadera actualidad.

Del tratado denominado "Los Principios de Ahorros y Préstamos", de Lawrence V. Conway -Director de Publicaciones del Instituto Norteamericano de Ahorro y Préstamo con sede en Chicago, Illinois, E.U.A., se extractan las siguientes referencias:

Página 40 de la mencionada obra: Asociaciones de ahorros de Estados Unidos: 6331, con un activo superior a 125 mil millones de dólares estadounidenses. Los datos son muy recientes; la obra se terminó de imprimir en Estados Unidos,

en febrero de 1967.

Página 49 de la misma obra: Se dan las siguientes informaciones:

- a) Que actualmente, en ese país, más del 60% de las familias viven en casa propia.
- b) Tomando el total de adquisiciones que requieren distintos sistemas de financiación (pues hay, como en todas partes, gente que no necesita préstamos de ninguna especie para comprar su casa propia), del total de viviendas adquiridas por distintos sistemas de financiamiento, el que nos ocupa está financiando algo más del 43%.
- c) Los ahorristas del sistema son más de 35 millones.

La elocuencia de los datos referidos exime de todo comentario.

Siempre con el análisis del problema en estudio, es necesario ahora dar una noción de uno de los elementos de importancia que gravitan en la adjudicación de un certificado de ahorro y préstamo para la vivienda familiar: la denominada "fecha inicial del contrato" o "fecha de vigencia". Explicándola con palabras sencillas, puede decirse que es la fecha desde la cual se cuenta o se computa la antigüedad del respectivo certificado; pues bien, la buena práctica aconseja que, desde que el suscriptor abona su primer peso, desde el preciso momento en que efectúa su primer pago, se le dé antigüedad a su certificado. Si comenzó a efectuar pagos el 1.º de enero de 1967, lo más justo, lo más equitativo, lo más razonable, es que desde ese mismo momento, cualquiera sea el sistema que aplique la Empresa, comience su título a ganar antigüedad. En otros términos, no es razonable que se comience a cobrar cuotas del suscriptor para destinarlas exclusivamente a pagar comisiones a productores, jefes de equipo, o gerentes de producción, y que esas cuotas no signifiquen ahorro alguno para el suscriptor, ni le proporcionen antigüedad al título o certificado que ha suscripto. Contrariamente a lo que se deja expuesto, algu-

nas empresas incurrieron en la mala práctica de comenzar cobrando cuotas que representaban solamente "inscripción" o "derecho de ingreso", sin ganar antigüedad para su titular, y dichos pagos se extendieron algunas veces a 6 meses, y en otros casos hasta 12 meses (1 año). Esto representa, un grave error; esto significa, en buen romance, que el suscriptor aporte determinadas cuotas hasta el plazo de un año, sin ganar antigüedad alguna, y sin adquirir ningún derecho, y sin tener a su favor suma alguna si quiere rescindir, a través de ese lapso, su contrato de ahorro y préstamo. Recién después de transcurrido ese año, si continúa abonando cuotas, recién comenzará a ganar antigüedad.

Al hacer estas reflexiones, no se crea que se pretende llegar al ortodoxo extremo de que siempre deba cobrarse en cuotas el derecho de ingreso; si el cliente tiene posibilidades y está de acuerdo, que lo abone íntegramente al contado, pero conjuntamente con ese pago, inexcusablemente, debería cobrarse siempre por lo menos una cuota ordinaria de ahorro, así el certificado comenzaría a ganar antigüedad. Lo más razonable, y al propio tiempo más práctico, sería, como se establece en determinados planes, que el derecho de inscripción se puede pagar al contado, o en cuotas iguales a las ordinarias (1 de ahorro y 1 de inscripción mensuales durante determinada cantidad de meses). Si el cliente quiere apresurar su préstamo (y el plan lo permite, por haberlo así previsto), podría abonar durante determinada cantidad de meses una cuota ordinaria, una extraordinaria y una de inscripción (3 por mes). Pero, debe insistirse, en cualquiera de los supuestos que puedan darse, hacerle ganar antigüedad desde el primer pago que efectúe en la empresa.

Siguiendo esa norma, se estima haber logrado una posición justa, equilibrada. Tampoco es aceptable la idea esbozada algunas veces (e incluida en algunos proyectos que aún no se han concretado), por parte del organismo de fiscalización, en el sentido de que el derecho de inscripción debe cobrarse recién cuando se concrete el préstamo, o cobrarse una parte al comen

zar la operación y otra parte cuando se concreta el préstamo. Esto podrá ser muy lindo teóricamente, proyectado desde un escritorio donde no se vé el fondo de los problemas, y donde se vive únicamente la fiebre fiscalizadora que lleva en sí, por naturaleza, la mayoría de los funcionarios. Pero es imposible de aplicar en la práctica, en que es necesario proveer a las empresas de una fuente constante de alimentación de recursos, tanto para propaganda, publicidad y promoción, como para administrar los más variados y complejos resortes que componen el mecanismo de una entidad de ahorro y préstamo.

Se repite una vez más, para fijar la tesis: cobrar la inscripción en alguna de las formas que se dejan reseñadas, pero el primer peso que paga el suscriptor, debe originar el arranque de su antigüedad.

Se estudiará ahora otra modalidad, entre las operaciones de ahorro y préstamo, las que se han dado en llamar operaciones "colectivas" o "de tipo colectivo", en las cuales el ahorro y préstamo debe aplicarse exactamente igual que en las operaciones de tipo individual. Debe aplicarse, igual se ha dicho, pero esa aplicación es muy difícil de llevar a la práctica, lograr en estos casos especiales, que un grupo, no una persona, concreten el objetivo de la vivienda propia. Y porqué estas dificultades?. Por muchos motivos, a saber: si el ahorro y préstamo se utiliza para financiar construcciones de unidades colectivas de vivienda, debe imprescindiblemente contarse con otra fuente de financiación, a los efectos de que la construcción no se interrumpa, y se obtenga una afluencia constante de dinero para invertirse en mano de obra, materiales y dirección técnica. Ello obliga a un doble esfuerzo (aporte de los interesados -o del que construye- directamente a la obra y aporte de los mismos- o del que construye- para suscribir planes de ahorro y préstamo y abonar las correspondientes cuotas mensuales de ahorro hasta que se vayan produciendo las adjudicaciones). Como las adjudicaciones se van formulando por riguroso turno, y conforme a los importes reunidos en el respectivo

fondo, por una parte no se puede obtener que todos salgan adjudicados simultáneamente; unos se adjudican antes y otros después. Por otra lado, es muy difícil obtener el cumplimiento regular de las cuotas de todos y cada uno de los suscriptores interesados en la construcción del edificio, para poder contar, en su oportunidad, con su propia unidad de vivienda. Totalmente distinto es el caso en que se encara, no ya la construcción, sino la venta de unidades terminadas (o "en terminación", con un avance de obra de por ejemplo el 80%), con financiación parcial de títulos de ahorro y préstamo. En este caso sí se pueden programar perfectamente bien las cosas, y arribarse a un resultado satisfactorio para todos los suscriptores. Pero, debe insistirse, el sistema de ahorro y préstamo es ampliamente apto para ser aplicado a la vivienda individual, y para demostrar este aserto daremos un ejemplo: si por cualquier motivo, se produce un atraso en las adjudicaciones de la empresa, podrá afectar en uno o dos meses determinados casos individuales de "adquisición", o pago de "saldo de precio", o levantamiento de hipoteca por "adquisición", "saldo de precio", "construcción", etc., y mediante las respectivas tratativas, el acreedor hipotecario o el vendedor, se aviene a esperar 30 ó 60 días, sin mayores problemas, y la operación, con buena voluntad de ambas partes, y con apoyo de la empresa, llega a concretarse. Contrariamente, si se produce un atraso en una operación "colectiva" de construcción, disminuye el ritmo de obra y hasta puede llegar a paralizarse la misma, llegándose en algunos casos al "esqueleto" (columnas y losas), a que nos hemos referido más arriba, obrando el aumento paulatino de los costos como elemento que termina por "frenar" en forma definitiva todo el mecanismo que se había montado con tantas esperanzas, trabajo y sacrificio. La experiencia en materia de operaciones colectivas, algunas de las cuáles han sido de muy difícil liquidación (para tratar de dejar a salvo todos los intereses comprometidos en el problema), aconsejan directamente su no realización. Aparto de lo que se deja expuesto sobre este ti

po de operaciones, aún en los casos (muy contados), en que se pudieron llevar a feliz término, aún en esos casos, repetimos, perjudicaron el sistema, es decir, postergaron las posibilidades de muchos ahorristas pues -aún respetando dicho sistema- importaron integraciones masivas de fondos tendientes a una casi simultánea adjudicación de muchos certificados incluidos en la planificación de dicha operación colectiva, demorando la adjudicación de muchos otros suscriptores que actuaron individualmente, cada uno de ellos en pro de la solución de "su" problema de vivienda. Este último argumento, en contra de las operaciones colectivas, no es compartido unánimemente, dado que se afirma que esa presión masiva podría afectar al ahorro y préstamo en los momentos pasados y no en el actual, en que ha disminuído la capacidad de ahorro en general, y es muy difícil lograr integraciones masivas como la referida. De cualquier manera, y aunque se deje de lado este último argumento, sobre la base de los anteriormente expuestos, debe insistirse en la conclusión a que se ha arribado: es conveniente no llevar a cabo operaciones colectivas.

Porqué tuvieron tanto auge, en sus comienzos, este tipo de operaciones?. En primer término, porque atrayeron a importantes grupos sociales, profesionales, gremiales, etc., mediante una hábil propaganda, con el importante acicate que implica brindar la posibilidad de lograr algo tan trascendente como lo es la vivienda familiar. Fueron sus principales impulsores los cuerpos de productores, que, como percibían su comisión en forma porcentual sobre el total de valores nominales de los contratos suscritos, obtuvieron apreciables ganancias, pero esas operaciones, al no completarse en su integralidad, y al no haberse estudiado seriamente su financiación, no cumplieron con el objetivo propuesto: dar vivienda a sus suscriptores, y si bien se logró que los ahorristas no perdieran su dinero, no se perjudicaron económicamente, pero sí moralmente, al ver perdidas sus esperanzas de alcanzar su hogar propio.

Estos problemas pertenecen al pasado. Ya nadie cree en milagros ni en sistemas mágicos. Por eso es que se está seguro de que no se repetirán los referidos errores. Por eso se insiste en que ha sido equivocada la política del organismo fiscalizador, empeñado en "abaratar" el sistema a su manera, en algunos aspectos, como por ejemplo, cuando insistía en que los derechos de inscripción, del 3% en la mayoría de los planes, debían ser reducidos. Además de lo que se deja expuesto, insistió durante mucho tiempo en que, o no debían cobrarse derechos de inscripción, o debían percibirse recién cuando se llegase a la adjudicación del préstamo y su respectiva escrituración.

Otra de las ideas que defendió con insistencia, es la de que en caso de percibirse "cargas administrativas", éllas debería ser durante el período de amortización y no en el período de ahorro. En resumen, un conjunto de conceptos que ni siquiera son aceptables teóricamente, por motivos que sería muy largo de explicar. Y si no son aceptables teóricamente, menos aún desde el punto de vista práctico. Véase un ejemplo: cobro del derecho de inscripción en el momento de la escrituración; en esa oportunidad, en que el que recibe el préstamo sufre una cantidad de descuentos que disminuyen lo que en definitiva queda en sus manos para llevar a cabo su operación, tiene un descuento más: los derechos de inscripción, de golpe. Malo para él, y malo para la Empresa. Para el suscriptor, porque le hubiera resultado mucho más aliviado su pago en cuotas al comenzar su contrato, y malo para la Empresa que tuvo que privarse durante un período considerable de esa fuente de recursos, que ingresan únicamente si se hace la operación, situación que no es justa. En efecto, ya se ha dicho con anterioridad que se defiende el sistema contractual, y que no ha llegado todavía el momento de ir al sistema libre, en virtud de que el suscriptor debe sentirse acicateado por sus obligaciones, y debe sentir el efecto punitivo correspondiente si abandona el sistema. (Esto se instrumenta mediante la pérdida de lo pagado por derechos de inscrip-

ción, y las cargas administrativas incluídas en las cuotas de ahorro; por otro lado, se le reintegra su valor de rescisión, que importa la suma de los "ahorros puros" incluídos en cada cuota, con más los intereses pactados en el respectivo contrato).

El distribuir las cargas administrativas tanto en el período de ahorro como en el de amortización, permite, además de dosificar financieramente a través del tiempo esos ingresos de dinero, mantener la esencia mutualista que siempre debe tener vigencia dentro del sistema, al castigar, como ya se ha dicho, en cierta medida, a quien abandone el sistema de ahorro y préstamo. El organismo de fiscalización, a través de algunos de sus funcionarios y comisiones, ha pensado insistentemente, que se puede actuar cobrando menos derecho de inscripción (por ejemplo el $1\frac{1}{2}\%$ en lugar del 3%) y no cobrar cargas administrativas durante el período de ahorro. En tal forma, no se explica de qué manera puede la entidad de ahorro y préstamo pagar sus sueldos, honorarios, alquileres, gastos generales, etc., hasta tanto comienzan a adjudicarse los préstamos, se descuenta el derecho a préstamo (generalmente el 1% sobre el valor nominal del contrato), y, al comenzar a abonarse las amortizaciones, se vaya percibiendo la parte de cada cuota que corresponde al concepto de "carga administrativa".

Todas estas formulaciones del ente fiscalizador, son inaplicables, y debe reconocerse que dicho organismo, no tiene toda la responsabilidad de pensar de esa manera. En determinado momento, algunos empresarios admitieron (equivocadamente, se estima), que las cosas podían manejarse de esa manera. En otros términos, que al suscriptor no debía cobrársele nada hasta tanto no obtuviera su préstamo. Y eso, prácticamente, no es posible. Las empresas, para que puedan cumplir acabadamente con sus fines, promover el ahorro y canalizarlo en pro del logro de la vivienda familiar, deben tener cierta rentabilidad y -por supuesto- solidez.

Ya serán desarrolladas en detalle en otro lado estas ideas, pero, por ahora, y con cualquier legislación con que se actúe en ahorro y préstamo, es imprescindible ir a las grandes líneas que presenta el problema, tanto en lo que respecta a la promoción del sistema, como a su fiscalización, a saber:

- a. deben existir normas generales, y cierta elasticidad para su aplicación y fiscalización; una empresa no es una oficina, es un organismo que cada minuto debe resolver los problemas más diversos, y los problemas no se resuelven con reglamentos.
- b. debe cuidarse de la intangibilidad del fondo de ahorro.
- c. debe cuidarse celosamente el adecuado margen de garantía en todas y cada una de las operaciones que se concreten, y previo a la escrituración hipotecaria debe hacerse un estudio de títulos que garantice que son "perfectos".
- d. debe analizarse permanentemente el Balance Técnico de la entidad;
- e. aunque sea una redundancia, debe repetirse que todo peso que salga del fondo de adjudicaciones debe serlo con las finalidades previstas en el contrato, o sea, genéricamente, para la VIVIENDA, y siempre contra hipoteca en primer grado, a favor de la entidad de ahorro y préstamo, debidamente inscrita.

Necesitamos Empresas fuertes, prósperas, bien administradas, de verdadera solidez, que promuevan eficientemente el ahorro y préstamo. Al suscriptor no le interesa (o no debe interesarle, a poco que razone), que en caso de apartarse del sistema, de abandonarlo, le corresponda algún peso más o algún peso menos como valor de rescate. Eso no tiene ninguna importancia. Lo que interesa es la masa de ahorristas, la mayoría que continúa, ahorrando primero y amortizando después. Lo que interesa, lo que importa, es que el sistema funcione, que se adjudiquen y escrituren los préstamos sin inconveniente.

nientes ni dilaciones de ninguna especie. Que la mayor parte de los suscriptores (si no la totalidad), puedan concretar el anhelo de la casa propia a través del sistema al cuál han adherido. Muchos de los que abandonan, lo hacen porque ya solucionaron su problema en otra forma, y entonces, mal puede interesarles mayormente las diferencias que puedan existir en el valor de rescate o rescisión a obtener. A los que obtienen el préstamo y lo utilizan, tampoco les interesa este tipo de diferencias, ya que el objetivo propuesto han conseguido lograrlo, y eso es lo que cuenta en definitiva.

Donde más se nota la diferencia entre lo que el suscriptor ha aportado y lo que se le devuelve, en la pérdida de los "derechos de inscripción" y "cargas administrativas", es en los casos en que, a poco tiempo de haber adherido al sistema, se lo abandona. Como según una cláusula común inscrita en todos los contratos, la Empresa se cobra la parte de "derechos de inscripción" que le adeude el suscriptor, con imputación a las cuotas de ahorro abonadas por el mismo, el valor de rescisión puede ser en algunos casos cero (0), e inclusive, existir en otros un saldo a favor de la entidad. Estos son los asuntos que a veces traen como consecuencia discusiones o polémicas. Muchas veces es conveniente (y así lo hacen las empresas serias y responsables, aunque no estén obligadas a ello), devolver totalmente los importes recibidos, por todo concepto, pero para ello debe tratarse, lógicamente, de operaciones muy recientes, que daten de muy poco tiempo, porque en este supuesto, es necesario inclusive debitar al productor su comisión, pues de lo contrario, además de ser una operación que no genera ganancias, podría inclusive originar pérdidas. Como complemento de lo que se deja expuesto, estos asuntos dejan de tener relevancia cuando de empresas bien administradas y sólidas se trata, en las cuales funcionan armónicamente el ahorro y préstamo, el ahorro puro y las prefinanciaciones o créditos intermedios, en razón de que todo certificado que tenga algunos meses de antigüedad (y al suscriptor, se entiende que lo menos

que puede pedírsele es que apoye el sistema, por lo menos durante algún tiempo), ya puede ser utilizado en combinación con el crédito intermedio. En consecuencia, encontrará una o más personas interesadas en adquirirlo mediante transferencia, y así se lograrán varias cosas, todas de sumo interés y de singular importancia: a. el suscriptor que abandona el sistema vende su certificado a otro nuevo suscriptor, y recupera todo su dinero, por todo concepto; - b. el suscriptor que ingresa, adquiere un elemento que le permitirá resolver su problema de vivienda; c. el monto de las rescisiones a pagar puede llegar a ser prácticamente cero (0), de hacerse lo referido en gran escala. d. todo el sistema funciona armónicamente, y se posee una cartera realmente viva, depurada, en lugar de cifras "infladas", que no tienen ninguna efectividad ni significación.

Esto es lo que debe lograrse en pro del sistema, siguiendo las grandes líneas, y puede lograrse con fé, con dedicación, con apoyo estatal (aunque no sea de pesos, aunque sea de verdadero aval, de espaldarazo, de promoción, de verdadero apoyo). Bien se sabe cuánto vale en esta materia lograr una verdadera confianza, y mantenerla. Hay que tener confianza y amplitud de miras, confianza en el país, confianza en los hombres, hay que trabajar con la vista puesta en el futuro, y, aparte de confiar en el sistema, confiar en las empresas que lo practican y en las personas que las dirigen. Si se comienza por no creer en el sistema, por desconfiar de las Empresas y por mirar con prevención a sus dirigentes, entonces sí que no se vá a lograr ningún resultado positivo. Entonces sí que es inútil que se comisione a un ejército de inspectores para fiscalizar y trabar el funcionamiento de las Entidades. Fiscalizar no es crear nada. La "materia prima", lo mismo que en las industrias, la proveen los Empresarios, la elaboran y transforman los operarios, y las comercializan y contabilizan los funcionarios y empleados. Pero si no hay materia prima, si no hay producción, si no existe transformación,

lo demás es secundario: no se puede contabilizar, ni comercializar, ni transformar... la "hada".

En ahorro y préstamo ocurre exactamente lo mismo: lo principal es producir contratos, lo esencial es promover y promocionar el sistema, fiscalizarlo en sus grandes líneas, y apuntalarlo en todo sentido.

Sobre el particular, se estima conveniente traer a colación dos ejemplos que son realmente ilustrativos, y que sería altamente conveniente que fueran considerados por el organismo fiscalizador, por si pueden serle de alguna utilidad. Se trata de la importantísima función que cumplen, cada uno en su órbita, el Banco Central de la República Argentina y la Superintendencia de Seguros de la Nación. Tanto aquél como ésta, han promovido y apuntalado con verdadera eficacia, a las entidades bancarias y a las compañías de seguros, respectivamente. Las han auxiliado en su gestión, las han asistido técnicamente y las han ayudado a corregir sus errores y evitar su repetición. Pero todo lo que se deja expuesto, mediante una verdadera acción docente y ordenadora de carácter permanente y de alto nivel, no con el criterio de crítica o traba, sino con el concepto promocional de facilitación de funciones y mejoramiento de actividades.

Se ha hecho referencia en el presente Capítulo 3, al desarrollo y alternativas del ahorro y préstamo en nuestro país en el lapso 1961-1967. Pero esta reseña sería incompleta si no mencionara, aunque sea en términos generales, a la RESOLUCION GENERAL N° 1/66, que el DIRECTORIO DE LA CAJA FEDERAL DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA dictó con fecha 8 de marzo de 1966, encabezada por la "REFERENCIA" : "Dictando normas provisorias a que deberán ajustarse las entidades, en las condiciones que se determinan". No se tiene el propósito, en absoluto, de analizar y hacer la crítica, "in-extenso", de las disposiciones de la mencionada Resolución N° 1/66. Ello exigiría mucho tiempo y traspasaría los límites fijados a este trabajo. Baste señalar, entre

otras cosas, que la Resolución mencionada fué dictada para regir durante 60 días a partir de la fecha de publicación en el Registro Oficial (que lo fué el 11-3-66), y todavía cuando estas líneas se están redactando (octubre de 1967), continúa aún en vigencia (ya han transcurrido 20 meses). A título puramente ilustrativo, se transcriben a continuación la mencionada Resolución N° 1/66 y todas las demás que la han prorrogado y llevado su vigencia hasta estos momentos (octubre de 1967).

RESOLUCION N° 1/66

RESOLUCION GENERAL N° 1/66

REF: Dictando normas provisorias a que deberán ajustarse las entidades, en las condiciones que se determinan.

BUENOS AIRES, 8 de marzo de 1966.

VISTO que el artículo 27° de la Ley N° 16.824 dispone que, dentro de los 90 días de su promulgación, la Caja Federal deberá establecer - mediante investigación económico-financiero- la situación en que se encuentran las compañías que operan en el sistema y fijar las condiciones y planes operativos a que deberán ajustarse y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 28° del citado texto legal prohibió la producción de nuevos contratos y la rehabilitación de los que no tuviesen fondos de ahorro al día, durante el mismo lapso a que se refiere el artículo 27° mencionado;

Que la Gerencia General de este organismo ha informado - que si bien las tareas realizadas para dar cumplimiento a las disposiciones del artículo 27° de la Ley n° 16.824 se hallan prácticamente concluídas, la preparación de los informes finales no podrán ser elevados a consideración del Directorio en término;

Que ello ha sido motivado, fundamentalmente, por haber concluído el período de adscripción del personal de inspectores de la Dirección General Impositiva y no haberse provisto aún los cargos vacantes, sin cuyo concurso resulta obviamente imposible cumplir las obligaciones que fija la ley;

Que el Directorio, por resolución, que consta en Acta N° 3, ha autorizado a la Presidencia a designar una comisión mixta de funcionarios y empresarios, para que estudie, en el término de 30 días de su consti-

tución, las condiciones y planes operativos a que deberán ajustarse las entidades en el futuro;

Que por otra parte el Directorio de la Caja Federal ha sido recientemente constituido y necesariamente debe contar con el tiempo indispensable para realizar los estudios pertinentes;

Que en tales circunstancias es conveniente fijar algunas normas mínimas de funcionamiento que permitan el regular desenvolvimiento de las entidades al mismo tiempo que impidan ciertos excesos, que es obligación de esa Caja Federal evitar;

Por ello, y atento a las atribuciones conferidas por las disposiciones legales vigentes;

EL DIRECTORIO DE LA CAJA FEDERAL DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA

R E S U E L V E:

Artículo 1°.- Autorizar a la Presidencia a fijar cupos mensuales máximos de producción o contratación, al que deberán ajustarse las entidades durante el período comprendido entre el vencimiento del plazo fijado por el artículo 27° de la Ley n° 16.824 y la fecha de la resolución a que se refiere el artículo 6° de la presente. Quedan excluidas de esta disposición y con prohibición de rehabilitar o emitir nuevos contratos:

- a) Las entidades que no dieron cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 32° del Decreto-Ley N° 11.179/62 y a la Circular N° 115/65, de la ex-Superintendencia de Ahorro y Préstamo.-
- b) Las entidades cuyo capital no se ajuste a lo dispuesto en los artículos 2° y 4° del Decreto-Ley N° 11.179/62 y Decreto N° 3.008/64.
- c) Las entidades en trámite de fusión o transferencia de cartera, comprendidas en los incisos a) y b) precedentes.

Artículo 2°.- Las entidades no podrán cobrar, a partir de la fecha en que reanudan la celebración de nuevos contratos, importes superiores al

1,5% (uno y medio por ciento), calculado sobre su valor nominal, en concepto de Derecho de Admisión, Ingreso o Contratación, según se lo denomine.

Artículo 3°.- Las entidades podrán, en las condiciones fijadas en la Resolución SA N° 46/67 de la ex-Superintendencia de Ahorro y Préstamo recibir ahorro puro sin derecho a préstamo hasta que lo recaudado alcance un importe equivalente al 30% (treinta por ciento) del Pasivo Técnico de Ahorro Contractual.- Una vez alcanzado dicho límite deberá solicitarse nueva autorización, previa justificación de la inversión de aquellos fondos.-

Artículo 4°.- Los contratos que se emitan como consecuencia de la presente resolución, deberán contener una cláusula adicional que establezca el derecho de la empresa a modificarlo en la parte que así lo dispusiera el Directorio de la Caja Federal de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.-

Artículo 5°.- Dado el carácter transitorio del presente régimen, queda prohibido hacer mención de la Caja Federal de Ahorro y Préstamo para la Vivienda en toda publicidad que realicen las empresas.-

Artículo 6°.- Las disposiciones de la presente resolución tendrán vigencia por el término de SESENTA (60) días, a contar de la fecha de publicación en el Registro Oficial, plazo dentro del cual, el Directorio de la Caja Federal de Ahorro y Préstamo para la Vivienda deberá ratificar o dejar sin efecto las autorizaciones otorgadas por la ex Superintendencia de Ahorro y Préstamo y determinar las condiciones y planes operativos a que deberán ajustarse las entidades.-

Artículo 7°.- Regístrese, comuníquese, notifíquese a las entidades bajo constancia; dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y, cumplido, archívese.-

Fdo.: OSVALDO J. TOVO
Presidente

RESOLUCION GENERAL N° 1/66

ES COPIA

BUENOS AIRES, 29 de junio de 1966.

RESOLUCION GENERAL N° 4/66.

Ref.: Amplía plazo.

VISTO que con fecha 23 del corriente mes se elevó nota al señor Secretario de Vivienda (Interino), en la que se le solicitaba urgente pronunciamiento y pertinente información a esta Caja Federal acerca del resultado de las gestiones que se estaban realizando ante el Banco Central de la República Argentina, sobre la posibilidad de aplicar para el ahorro y préstamo un sistema en base a captación de ahorro libre con cláusula de reajuste y concesión de préstamos igualmente reajustables, para decidir los futuros planes operativos a aplicar en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 27° de la Ley 16.824, y;

CONSIDERANDO:

Que dichas nuevas condiciones y planes operativos deben enunciarse para ser aplicados a partir del día 2 del mes de julio próximo y que por los motivos de público conocimiento los organismos mencionados no se han pronunciado sobre el particular;

Por ello, y atento a las atribuciones conferidas por las disposiciones legales vigentes;

EL DIRECTORIO DE LA CAJA FEDERAL DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA

R E S U E L V E:

Artículo 1°.- PRORROGASE, a partir del día 2 de julio próximo por el término de TREINTA (30) DIAS, el plazo establecido por el artículo 6° de la Resolución General N° 1/66.-

Artículo 2°.- Regístrese, comuníquese, notifíquese a las entidades bajo constancia, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y, cumplido, archívese.- FDO: OSVALDO J.TOVO.-Presidente.- ROBERTO CARLOS BORACCHIA.-Vicepresidente.-HERNAN ALFREDO BALBOA.-Vicepresidente 2°.- CARLOS I. MARTINEZ LUNA.-Director.-JOSE MARIA MORENO.-Director.- ES COPIA.-

BUENOS AIRES, 1° de agosto de 1966.

RESOLUCION GENERAL N° 5/66

REF.: PRORROGA PLAZO.-

VISTA la Resolución General N° 4, de fecha 29 de junio ppdo., por la que se dispuso prorrogar el plazo establecido por Resolución General N° 1/66, y;

CONSIDERANDO:

Que subsisten los motivos que dieron lugar a aplazar la adopción de nuevos planes operativos, así como también las condiciones de su aplicación;

Por ello y en uso de las atribuciones conferidas por el régimen legal vigente;

EL PRESIDENTE DE LA CAJA FEDERAL DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA

R E S U E L V E:

Artículo 1°.- PRORROGASE por el término de TREINTA (30) DÍAS, el plazo establecido por el artículo 1° de la Resolución General N° 4/66.-

Artículo 2°.- Regístrese, comuníquese, notifíquese a las entidades bajo constancia, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y, cumplido, archívese.-

FDO: OSVALDO J. TOVO

Presidente.

ES COPIA.

BUENOS AIRES, 31 de agosto de 1966

RESOLUCION GENERAL N° 8 / 66

REF.: PRORROGA PLAZO.

VISTA la Resolución General N° 5, de fecha 1° del corriente mes, por la que se dispuso prorrogar el plazo establecido por las Resoluciones Generales Nros. 1 y 4/66, y;

CONSIDERANDO:

Que ha sido estructurado un anteproyecto relacionado con la aplicación de futuros planes operativos de ahorro y préstamo para la vivienda;

Que con fecha 26 del corriente el Organismo ha promovido una reunión de empresarios, de carácter informal, explicativa de dicho anteproyecto, solicitándoles al mismo tiempo hicieran llegar las observaciones pertinentes;

Que concurrentemente lo ha sometido a consideración de las entidades gremiales;

Que las observaciones que en tal sentido hagan llegar las instituciones consultadas, han de ser necesariamente motivo de estudio y ordenamiento frente al anteproyecto elaborado;

Que en consecuencia, se hace necesario contar con un plazo imprescindible para adoptar las medidas que en definitiva serán de aplicación general en esta materia;

Por todo ello y en uso de las atribuciones conferidas por la Ley 16.824 y el Decreto N° 493/66;

EL PRESIDENTE DE LA CAJA FEDERAL DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA

R E S U E L V E :

Artículo 1°.- PRORROGASE hasta el día 16 de setiembre próximo, el plazo establecido por el artículo 1° de la Resolución General N° 5/66.-

Artículo 2°.- Recuérdase el estricto cumplimiento, por parte de las entidades, del artículo 4° de la Resolución General N° 1/66.-

Artículo 3°.- Regístrese, comuníquese, notifíquese a las entidades bajo constancia, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y, cumplido, archívese.-

FDO: OSVALDO J.TOVO.

Presidente.

ES COPIA.

BUENOS AIRES, 16 de setiembre de 1966

RESOLUCION GENERAL N° 9 / 66.

REF.: PRORROGA PLAZO.

VISTA la Resolución General N° 8/66, de fecha 30 de agosto ppdo., por la que se dispuso prorrogar el plazo establecido en las Resoluciones Generales N°s. 1, 4 y 5, y;

CONSIDERANDO:

Que el anteproyecto relacionado con la aplicación de futuros planes operativos de ahorro y préstamo para la vivienda, como así también las normas referentes a la financiación del sistema han sido puestas en conocimiento del Ministerio de Economía de la Nación;

Que en virtud de ello, el citado Ministerio ha dispuesto en el día de la fecha la suspensión de la puesta en marcha de dichas normas y hasta tanto se reciban expresas instrucciones del señor Ministro;

Que en consecuencia, corresponde prorrogar hasta esa oportunidad la Resolución General N° 1/66;

Por todo ello;

EL PRESIDENTE DE LA CAJA FEDERAL DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA

R E S U E L V E :

Artículo 1°.- PRORROGASE hasta el dictado de nuevas instrucciones, el plazo establecido por el artículo 1° de la Resolución General N° 8/66, continuando en consecuencia vigentes las normas contenidas en la Resolución General N° 1/66.-

Artículo 2°.- Regístrese, comuníquese, notifíquese a las entidades bajo constancia, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial, y, - cumplido, archívese.-

FDO: OSVALDO J. TOVO

Presidente de la Caja Federal

de Ahorro y Préstamo para la Vivienda

ES COPIA.

Formuladas las transcripciones de la Resolución N° 1/66 de la Caja Federal, y sus sucesivas prórrogas, se expondrán algunos conceptos tendientes a demostrar que la citada resolución ha contribuido en forma importante a terminar de deteriorar el sistema (o deteriorar a cierta cantidad de empresas).

El artículo 27 de la Ley 16.824, de creación de la Caja Federal de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, (dada en la Sala de Sesiones del Congreso Argentino, en Buenos Aires, a los treinta días del mes de octubre del año mil novecientos sesenta y cinco), disponía lo siguiente:

"Art.27: Dentro de los noventa días de la promulgación de la presente ley la Caja Federal deberá establecer fehacientemente, mediante una investigación económico-financiera, la situación en que se encuentran las compañías que operan en el sistema. En el mismo plazo la Caja Federal establecerá las condiciones y los planes operativos a que deberán ajustarse las entidades comprendidas en la presente ley."

El artículo 28 de la misma ley, prohibía a las compañías la producción de nuevos contratos por un plazo de 90 días, estando redactado en los siguientes términos:

"Art.28: Pendiente el plazo precedentemente indicado, salvo los supuestos particulares de autorización por la Caja Federal, mediante el cumplimiento de lo establecido en el artículo anterior y en los artículos 22 y 23 de la presente ley, prohíbese la producción de nuevos contratos y la rehabilitación de los que no tuviesen los fondos de ahorro al día, procediéndose a declarar fuera del sistema y sujetas a liquidación inmediata a las entidades que no cumplieran con esta disposición."

La ley fijó 90 días, y no previó su prórroga; a pesar de élllo, la Resolución 1/66 y sus posteriores, no obstante la "provisoriedad" de que se hacía mérito, prorrogaron sus disposiciones por 20 meses más (tomados

a octubre de 1967), y téngase en cuenta, que aún continúa vigente la última prórroga, que regirá, posiblemente, hasta tanto se dicte un régimen legal que reemplace al vigente. Se decía más arriba que no se pretende analizar "in-extenso" esta Resolución. Se tomarán en cuenta, dentro de élla, algunas disposiciones, para demostrar el tremendo daño que se ha inferido a las empresas y al sistema mediante su dictado y prórrogas. Es oportuno destacar aquí, que no toda la culpa y responsabilidad es de la Caja Federal; mucho de éllo es también imputable a cierto número de empresas, que acataron equivocadamente la resolución mencionada, pensando -erróneamente- que en alguna medida podría favorecerlas, conforme se explicará en las líneas que siguen.

La prohibición de producir nuevos contratos, es una medida de carácter eminentemente excepcional, motivo por el cuál sólo podría aceptarse durante un plazo perfectamente determinado y reducido; éso es lo que acertadamente dispuso la ley, aunque, se estima que no era indispensable, a los efectos de estudiar la situación económico-financiera de las empresas. Se deja al margen, al hacer estos comentarios, la evidente inconstitucionalidad de la ley, que instituye medidas arbitrarias, sin disponer las correspondientes compensaciones, tal cuál lo establecieron en su momento las distintas leyes reguladoras (Por ejemplo, de la industria yerbatera, vitivinícola, etc.). La Resolución N° 1/66, ilegal a todas luces, instituyó un régimen cuya "provisoria" no puede afirmarse, toda vez que, según se dijo más arriba, rige aún después de 20 meses. Pero no se insistirá en estos aspectos. Se tratará de analizar directamente lo que a este trabajo interesa.

El artículo 1° de la Resolución de marras dispone: "Artículo 1°.- Autorizar a la Presidencia a fijar cupos mensuales máximos de producción o contratación, al que deberán ajustarse las entidades durante el período comprendido entre el vencimiento del plazo fijado por el artículo 27 de la ley 16.824 y la fecha de la resolución a que se refiere el artículo 6°

de la presente.....". Después vienen otras disposiciones que no hacen al asunto sub-examen. El artículo 27 citado por el 1º de la ley, dice lo siguiente: "Art.27: Dentro de los noventa días de la promulgación de la presente ley, la Caja Federal deberá establecer fehacientemente, mediante una investigación económico-financiera, la situación en que se encuentran las compañías que operan en el sistema. En el mismo plazo la Caja Federal establecerá las condiciones y los planes operativos a que deberán ajustarse las entidades comprendidas en la presente ley."

La Caja Federal procedió a fijar, sobre la base del artículo 1º de la Resolución 1/66, por conducto de su Presidente, cupos de producción "por empresa", para lo cuál no estaba autorizada, toda vez que la ley 16.824 establecía al respecto: "Art.7º: La Caja Federal tendrá los objetivos siguientes:.....

.....

"d) Coordinar la actividad de las entidades existentes y de las que en el futuro soliciten su inscripción, limitando su número de modo racional a tono con la importancia y necesidades de cada zona del país y determinando, asimismo, los cupos de producción zonales.

Por decreto n° 409/66, dictado por el Poder Ejecutivo Nacional con fecha 20 de enero de 1966, se aprobó la "Reglamentación de la Ley n° 16.824 de creación de la Caja Federal de Ahorro y Préstamo para la Vivienda", estableciéndose en el artículo 8º de dicha Reglamentación, bajo el subtítulo "OBJETIVOS DE LA CAJA FEDERAL", lo siguiente: "Artículo 8º: Coordinará (la Caja Federal), las actividades de las entidades existentes y de las que en el futuro soliciten su inscripción, limitando su número de modo racional y a tono con la importancia y necesidades de cada zona del país, determinando asimismo los cupos de producción zonales. Para la autorización de nuevas entidades como así también para la instalación de sucursales de las ya constituí-

das, se tendrá en cuenta la población, su crecimiento, el déficit habitacional, la capacidad de ahorro y los planes propuestos para cada entidad de acuerdo a la zona donde se instalen. El Directorio establecerá los índices representativos de los conceptos anteriores y el modo de determinarlos. Para la autorización de nuevas entidades, así como para la fijación de cupos de producción de las existentes, la Caja Federal tendrá en cuenta primordialmente sus posibilidades de financiación."

Como puede apreciarse, todas las referencias lo son con respecto a "cupos zonales", sobre cuya determinación se dan determinadas normas, y los cupos "por empresa", deberían surgir, en todo caso, como consecuencia del previo estudio de los "cupos zonales". La Caja Federal procedió, sin previo estudio ni estadísticas de ninguna especie, a fijar CUPOS POR EMPRESA (DE PRODUCCION MENSUAL). La mayor parte de las entidades acataron la medida, pensando que era beneficiosa para ellas, y sin caer en la cuenta que, en ahorro y préstamo y en estos aspectos, o se sigue produciendo de acuerdo con las posibilidades operativas de la empresa -manteniendo, eso sí una producción constante y auténtica- o de lo contrario, se deja de producir, y se liquida la empresa. En esto no hay términos medios. Ya se ha dicho más arriba que los términos de la ley (90 días improrrogables), no hubieran perjudicado mayormente la dinámica de las empresas en funcionamiento, no obstante haber suspendido su producción durante ese lapso. Pero más de allí, ya el asunto cambiaba fundamentalmente de aspecto.

Algunas entidades, en la buena doctrina y en defensa de sus derechos, cuestionaron ante el Ministerio de Economía la fijación de cupos, ratificando dicho Departamento de Estado la Resolución que los disponía. Esas entidades, continuaron produciendo normalmente y auténticamente, y apelaron de la medida por vía judicial, la cuál les dió en definitiva la razón, y pudieron entonces seguirse desarrollando normalmente. El resto de ellas, ya

sea las que entonces habían ya dejado de producir, como las que acataron el cupo, de por sí muy reducido, salieron al fin perjudicadas, dado que desembocaron en una paralización completa, de la cuál, lógicamente, no podrán salir si no es con la ayuda "exógena" de fondos (redescuento, ahorro puro, etc.) y como consecuencia, asimismo, de la impulsión y promoción general de todo el sistema.

La citada Resolución N° 1/66, también limitó al $1\frac{1}{2}\%$ los derechos de inscripción, que según se ha comentado en este trabajo, están generalmente en el orden del 3% , conforme a los planes aprobados oportunamente por las sucesivas autoridades de aplicación (Inspección General de Justicia, Administración Federal de la Vivienda, Superintendencia de Ahorro y Préstamo, y la actual Caja Federal de Ahorro y Préstamos para la Vivienda). El artículo que tal cosa dispone es el segundo, y su texto reza así: "Art. 2º.: Las entidades no podrán cobrar, a partir de la fecha en que reanuden la celebración de nuevos contratos, importes superiores al $1,5\%$ (uno y medio por ciento), calculado sobre su valor nominal, en concepto de Derecho de Admisión, Ingreso o Contratación, según se lo denomine."

Esta disposición consagraba una verdadera herejía administrativa, técnica, actuarial y legal. En efecto, el 3% que se había aprobado como derechos de inscripción, formaba parte de uno de los tantos ingresos con que contaban las compañías, el cuál, complementado armónicamente con el derecho a préstamo, el diferencial de intereses (en los casos que el mismo existía) y las cargas administrativas incluídas en las cuotas de ahorro y en las cuotas de amortización, determinaban -sobre la base de una producción pre-establecida- la rentabilidad del conjunto de planes aplicados por las Empresas. No era una inserción caprichosa, sino uno de los tantos factores en juego. En éllo trabajaron (y no arbitrariamente), los Señores Actuarios, de donde se deduce que la disminución de uno de éllos, porque sí, sin compensación a darse en

otro u otros conceptos, era algo realmente incalificable. Algunas Empresas apelaron judicialmente esta medida, pero en este caso la Justicia, posiblemente por no haberse compenetrado debidamente del problema, que es eminentemente técnico, ratificó lo resuelto en tal sentido por la Caja Federal. Frente a estas circunstancias, no cupo otra solución a las entidades que ajustarse a lo resuelto, a partir de la fecha de la respectiva resolución judicial.

En resumen, y conforme se deja expuesto, puede afirmarse que el último factor de deterioro del sistema, ha sido la arbitraria e ilegal Resolución N^o 1/66 a que se ha hecho referencia.

A esta altura del Capítulo 3, referente al desarrollo y alternativas del ahorro y préstamo en nuestro país en el lapso 1961-1967, resta ahora analizar cuál es su situación actual.

Por gentileza de Funcionarios de la Caja Federal de Ahorro y Préstamos para la Vivienda, ha sido posible reunir diferentes datos referidos al total de Empresas, que abarcan el lapso Junio (ó Julio) de 1961 a Junio de 1967 (6 años exactamente), de los cuáles podemos sacar algunas conclusiones.

INFORMACION AL 30-6-1967Rubro 1 - Producción bruta

Número de contratos	263.362	
Valor nominal		m\$n 128.634.925.000,--

Rubro 2 - Rescisiones y caducidad

Número de contratos	56.849	
Valor nominal		m\$n 26.426.546.000,--

Rubro 3 - Contratos escriturados

Número de contratos	22.642	
Valor nominal		m\$n 13.233.846.000,--

Rubro 4 - Contratos en vigor

(igual a rubro 1, menos rubros
2 y 3)

Número de contratos	184.051	
Valor nominal		m\$n 88.974.533.000,--

Rubro 5 - Ingresos brutos en pe-
ríodo de ahorro

Importe		m\$n 11.159.973.000,--
---------------	--	------------------------

Rubro 6 - Retiros de ahorros

Por rescisiones y caducidad.....		m\$n 1.540.218.000,--
Por escrituración		m\$n <u>4.825.509.000,--</u>

Total Rubro 6:

	m\$n 6.365.727.000,--
--	-----------------------

Rubro 7 - Contratos adjudicados

Número de contratos	24.907	
Valor nominal		m\$n 14.440.715.000,--

Rubro 8 - Adjudicaciones en suspenso

Autorizadas. Valor nominal	m\$n	522.195.000,--
No autorizadas. Valor nominal	m\$n	<u>150.100.000,--</u>
Total Rubro 8:	m\$n	672.295.000,--

Rubro 9 - Acreedores por saldos
de hipotecas constituídas

Importe	m\$n	141.367.000,--
---------------	------	----------------

Rubro 10 - Ingresos brutos en perio-
do de amortización

Importe	m\$n	2.768.910.000,--
---------------	------	------------------

Rubro 11 - Destino de los préstamos
escriturados

Número	16.046	
Importe	m\$n	13.125.956.000,--

(Ver detalle analítico en la página
siguiente)

Rubro 12 - Ahorros puros (sin dere-
cho a préstamo)

Importe	m\$n	846.722.857,--
(Este rubro, al 30 de diciembre de 1966, sumaba un total de)	m\$n	441.828.000,--

Detalle analítico del Rubro 11 - Destino
de los préstamos escriturados, cuyas ci-
fras globales figuran en la página ante-
rior

C o n c e p t o	Cantidad		Importe
Construcción de nuevas unidades.....	4.916	m\$n	4.787.298.000,--
Adquisición de viviendas nuevas.....	1.907	m\$n	1.595.478.000,--
Adquisición de otras viviendas.....	5.688	m\$n	4.718.537.000,--
Ampliación de viviendas	518	m\$n	261.513.000,--
Refeción y conservación de viviendas...	340	m\$n	165.173.000,--
Sustitución de gravámenes	2.677	m\$n	1.597.957.000,--
	<hr/>		<hr/>
TOTAL:	16.046	m\$n	13.125.956.000,--

ESTIMACIONES AL 30-9-1967

Suma necesaria para poner nuevamente en
marcha el sistema m\$_n 20.000.000.000,--
(A razón de m\$_n 4.000.000.000,-- anua-
les durante 5 años) - Estimación efec-
tuada por funcionarios de la Caja Fede-
ral.-

El autor de este trabajo difiere en la
precedente estimación de cifras, calcu-
lando las siguientes:

Suma necesaria para poner nuevamente en
marcha el sistema m\$_n 6.000.000.000,--
a m\$_n 8.000.000.000,--
(a razón de m\$_n 1.500.000.000 ó m\$_n
2.000.000.000 anuales durante 4 años).-

Suma necesaria para atender de inmediato
el total de rescisiones pedidas, m\$_n
1.081.723.240,-- Información sumministra-
da por la Caja Federal. En cifras redon-
das se tendría m\$_n 1.100.000.000,--

nar, por una s3la vez, la aludida suma de 1.100 millones de pesos, para elimi-
nar de cuajo los reclamos, y evitar, especialmente, las exageraciones y comen-
tarios interesados que son su consecuencia?.

Otra de las cifras que se ha tratado de determinar, pero que es de muy dif3cil evaluaci3n, atento las distintas interpretaciones y va-
riantes que admite, es, aparte de los 1.100 millones -para atender las rescis-
iones pendientes, la suma que ser3a necesaria para poner en marcha nuevamen-
te todo el sistema, que ser3a utilizada, l3gicamente, para asistir financiera-
mente a las empresas que se encuentran en dificultades, no as3 a aqu3llas que
no tienen inconveniente alguno. En otros t3rminos, qu3 cifra habr3a que sumi-
nistrar a esos efectos, por la v3a del redescuento. Efectivamente, es una ci-
fra de muy dif3cil evaluaci3n, y si se pidiera una estimaci3n muy cercana a
la realidad, podr3a afirmarse que es imposible de determinar con aproximaci3n.
Juegan en 3llo multitud de factores. Por lo pronto, al observar el p3blico que
tal o cu3l empresa comienza a hacerse otra vez visible a trav3s de un poco de
propaganda, cuando advierte que comienza a adjudicar otra vez, cuando se ente-
ra de que se han reanudado las escrituraciones de lo ya adjudicado con ante-
rioridad, cuando v3 que se comienza a cumplir con las devoluciones de ahorro
solicitadas, muchas actitudes pueden modificarse sustancialmente. El que pen-
saba rescindir su contrato es muy posible que comience a ahorrar nuevamente,
y con ese proceder fortalece el fondo de adjudicaciones; el que estaba resig-
nado a perder lo aportado por derechos de inscripci3n, es muy factible que
comience a abonar cuotas de ahorro. El que ten3a su ahorro puro en el Banco
Industrial, en la Caja de Ahorro o en Compa3as Financieras, es muy posible
que vuelva a llevarlo a las Empresas de ahorro y pr3stamo. En conclusi3n: el
redescuento obrar3a m3s desde el punto de vista psicol3gico que de acuerdo
con su aporte real en dinero, y, por las razones que en cierta medida se han
ejemplificado, servir3a de pivote para tonificar nuevamente el sistema y fa-

cilitar su puesta en marcha.

Volviendo a la estimación a que se está haciendo referencia, uno de los tantos cálculos efectuados por la Caja Federal, hablaba del aporte de 20.000 millones de pesos a través de 5 años a razón de m\$n 4.000 millones de pesos por año, a lo cuál habría que agregar los 1.100 millones por una sólo vez para atender los pedidos de rescisión pendientes.

Se estima que dicha cifra no es necesaria, por las razones que se han expuesto más arriba, como asimismo por todas las expresiones estam padas en este trabajo, en el sentido que, lo fundamental, en ahorro y préstamo, es la confianza. Restablecida dicha confianza, todo el resto será mucho más fácil. Además de lo que se deja expuesto, no puede olvidarse que el déficit crónico del presupuesto nacional hace poco menos que imposibles dichos aportes. Por lo tanto, se considera que una contribución del orden de los 1.500 a 2.000 millones de pesos anuales durante 4 ó 5 años, sería suficiente para poner en marcha el sistema en condiciones satisfactorias.

Se ha comenzado por analizar los rubros más significativos componentes de la situación actual del ahorro y préstamo (cifras al 30-6-67). Antes de seguir adelante, se estima conveniente formular la siguiente reflexión: los resultados logrados por el ahorro y préstamo en nuestro país, hubieran sido seguramente mucho más fructíferos si:

- a) Se hubiera aplicado la función "promocional" que indicaron numerosos actos de gobierno vinculados a esta actividad, función que puede afirmarse que ha sido hasta ahora completamente nula.
- b) Se hubiera fiscalizado, pero sin trabar el normal desenvolvimiento de las entidades, habiendo ocurrido, desgraciadamente, que en muchos casos se trabó la libre actividad de las empresas, habiendo dejado mucho que desear la fiscalización citada.
- c) No hubiera existido la prohibición de producir primero, y luego la ilegal fijación de cupos mediante la citada Resolución Nro. 1/66.

De acuerdo con lo que se deja expuesto, muy bien puede afirmarse que la producción cuyas cifras se han suministrado, correspondientes a 6 años calendarios, podría haberse llevado a cabo en 4, y quizás en tres, de haberse dado otras condiciones. De cualquier manera, se posee ahora una experiencia sumamente valiosa: es cuestión de saberla aprovechar concienzudamente, y evitar los pasados errores.

Se proseguirá ahora analizando los rubros que revisten mayor interés: El rubro 4 - Contratos en vigor, o sea la cartera actual vigente, comprende la totalidad de los contratos que no han sido caducados, rescindidos o escriturados, y alcanza según las cifras transcritas, la suma de mon 88.974.533.000. Como las estadísticas de muchas empresas no están depuradas en lo que respecta a la cartera vigente, se trató por todos los medios de buscar algún elemento que permitiera llevar a la realidad esta cifra que, según referencias recogidas, está muy por encima de lo real. De acuerdo con conver-

saciones mantenidas con funcionarios de la Caja Federal, si se aplica a la misma el porcentaje del 30% se llega a una cifra que puede darse fehacientemente como cierta. En consecuencia, se tendría que la cartera actual vigente en realidad alcanzaría a alrededor de 26.700 millones de pesos moneda nacional (m\$n 26.692.359.900), lo cuál daría pie a admitir que los cálculos formulados en este trabajo de que con m\$n 6.000 a m\$n 8.000 millones de pesos puede reactivarse la cartera actual no están muy descaminados. A lo dicho más arriba sobre este tema, cabe agregar que la confianza del público -en pleno deterioro de varias empresas- se ha manifestado con amplitud, frente a un índice que, según se estima, es ampliamente definitorio: el saldo de ahorro puro sin derecho a préstamo del total de Empresas, que era al final de 1966 de m \$ n. -- 441.828.000, se elevó 6 meses después (al 30-6-67), a la suma de m \$ n. -- 846.722.857, con un incremento neto de más de 400 millones de pesos, en momentos en que -como es público y notorio- ha disminuído sensiblemente la capacidad de ahorro de la población.

Se pasará ahora a efectuar un somero análisis del Rubro 11-Destino de los préstamos escriturados, con respecto al cuál se debe, en primer término, formular la siguiente observación: no es muy ortodoxo el procedimiento que se ha seguido al sumar a la construcción de nuevas unidades, adquisición de unidades nuevas y adquisición de otras viviendas, cuyos conceptos si admitían la agregación de sus respectivos guarismos, la "ampliación de viviendas", la "refección y conservación de viviendas" y la "sustitución de gravámenes". De cualquier manera, la "ampliación" y "refección" marca cifras muy inferiores a las de los primeros conceptos ("construcción", "compra de casas nuevas" y "adquisición de otras viviendas"). El rubro "sustitución de Gravámenes", puede afirmarse que ha liberado unidades cuyo valor es muy superior al registrado (dado que la hipoteca es siempre más reducida que el valor total del inmueble), debiendo anotarse asimismo que dentro de este rubro caben

cualquiera de los conceptos servidos por el sistema, o sea pago de compra, saldo de precio, construcción, ampliación, refección, mantenimiento, etc.. Como quiera que sea, de lo que no existe ninguna duda es de más de 16.000 unidades de vivienda, por más de 13.000 millones de pesos, quedaron totalmente liberadas y en condiciones de cumplir acabadamente con los fines perseguidos por el importante logro de la vivienda familiar.

También puede afirmarse que puede aceptarse la "ampliación" de las viviendas y su "refección", en cierta medida, como nuevas unidades que se incorporan, pues, a no dudarlo, permiten albergar a más personas o -en todo caso- albergarlas en mejores condiciones.

Para terminar esta reseña del ahorro y préstamo de 1961 a 1967, cabe destacar que de las 2 ó 3 empresas que funcionaron en un principio, se llegó a totalizar en determinado momento más de 100, para llegar luego a la situación actual, en que se cuenta con alrededor de 30 Empresas, de cuyo total puede afirmarse que funcionan alrededor de una docena, discretamente tan sólo 5 ó 6 y realmente bien, 2 ó 3. Tal el panorama actual, expuesto sintéticamente.

CAPITULO 4 - CONCLUSIONES

Política a seguir para reactivar el ahorro y préstamo en nuestro país, e instituirlo en sistema permanente para colaborar en la solución del problema de la vivienda familiar.

—————

De acuerdo con lo estudiado precedentemente, en materia de política a seguir para lograr los objetivos indicados, arribo a las siguientes

C O N C L U S I O N E S :

I) En lo que hace a sistemas:

Debe estatuirse el sistema "Mixto", con las siguientes características:

- 1) Mantener un sector de ahorro contractual.
- 2) Promover el ahorro libre y emplearlo en:
 - a) Prefinanciaciones o créditos intermedios.
 - b) Créditos complementarios o paralelos.
 - c) NO en créditos directos.
 - d) Vuelco parcial en cifras prudentes al "sistema contractual".
 - e) El remanente, mantenerlo en disponibilidad para atender los retiros.
 - f) El sobrante que pudiera resultar, depositarlo en plazos fijos y otras colocaciones.

II) En lo que se refiere a órbita de acción:

- 1) El Banco Hipotecario Nacional deberá limitarse a los préstamos "de fomento", para atender las capas sociales que no poseen capacidad de ahorro.
- 2) El ahorro y préstamo será concretado exclusivamente a través de los tres sujetos principales de la actividad, a saber:
 - a) Caja Federal de Ahorro y Préstamo para la Vivienda,

b) Sociedades de ahorro y préstamos para la vivienda,

c) Ahorristas e inversores,

debiendo basarse fundamentalmente su éxito en la confianza recíproca entre las entidades y personas mencionadas en a), b) y c).

III) En lo que hace a planes:

- 1) Deben ser de alta integración en el ahorro y de rápido retorno de los fondos en la amortización (plazo total corto), mientras no cambien en forma consolidada las actuales condiciones de inestabilidad monetaria.
- 2) Deben basarse en una producción constante (y nunca creciente).
- 3) Podrán incluir reajuste, en la parte contractual, pero nunca con carácter obligatorio, sino facultativo.
- 4) Deben comenzar a ganar antigüedad al recibirse el primer pago del suscriptor.

IV) En lo que hace a cupos de producción, proscribirlos:

Se reemplazarán por:

- 1) Un plan operativo (económico financiero integral) anual, preparado por cada entidad, sobre la base de:
 - a) Planes actuariales,
 - b) Producción mensual constante predeterminada,
 - c) Estimación de recaudación de ahorro puro y ahorro contractual, como asimismo de amortización.
- 2) Aprobación de dicho plan por la Caja Federal.
- 3) Posibilidad de modificarlo conforme a la forma en que se vá desarrollando, en relación con lo proyectado.
- 4) La suma de los planes indicados en 1), será para la Caja Federal el Plan operativo (Económico-Financiero) Anual General.

V) En lo que hace a adjudicaciones:

- 1) Deberán llevarse a cabo por lo menos 4 en cada año calendario.
- 2) Deberán utilizarse para las mismas cualquiera de los sistemas de puntaje aceptados por la técnica y experiencia actuarial, con tal que aseguren el cumplimiento del orden de prioridad.

VI) En lo que respecta a la legislación, no debe ser detallista, sino referirse a los principios más generales e importantes, como ser:

- 1) Balance Técnico con superávit.
- 2) Intangibilidad del Fondo de Ahorro (vinculado al punto anterior).
- 3) Hipotecas con buen margen de garantía.
- 4) Escrupuloso estudio de antecedentes que asegure títulos perfectos.
- 5) Capital mínimo, Autorizado, Suscripto y Realizado, de las entidades de Ahorro y Préstamo, de mⁿ 100.000.000,-- en lugar de los mⁿ 20.000.000 exigidos actualmente.
- 6) Obligación de dedicarse exclusivamente a ahorro y préstamo para la vivienda y captación de ahorro puro con destino a iguales fines, y prohibición absoluta de construir por su cuenta.
- 7) Posibilidad de depositar los fondos en cualquiera de los Bancos controlados por el Banco Central.

VII) En lo que hace a rentabilidad de los planes, y forma de producirla:

- 1) Permitir una diferencia anual de hasta 5 puntos entre el interés que se aplique sobre los ahorros y el que se perciba de los préstamos, y mantener, por su claridad, precisión y técnica, el texto del actual artículo 16 del decreto-ley N° 11.179/62 del 19-10-62, que se transcribe a continuación; "Art.16°: Las sociedades podrán, si no percibieran contribuciones, derechos o cargas, establecer respecto de cada plan una diferencia máxima de hasta cinco (5) puntos entre la tasa efectiva anual de interés que apliquen sobre los préstamos hipotecarios y la que liquiden sobre los ahorros. Cuando las Sociedades perciban de los suscriptores con

tribuciones, derechos o cargas de cualquier naturaleza, su importe distribuido aritméticamente en la duración total del contrato- sumado a la diferencia de intereses que sus planes establezcan, no podrá exceder del margen de cinco (5) puntos determinado en el párrafo anterior." - Se aclara que el texto actual determina 4 puntos, y se proponen 5 considerando el notable aumento de todos los costos operado entre 1962 y 1967.

- 2) De lo dicho en el punto 1), se infiere que las utilidades resultantes de esa diferencia anual de 5 puntos, podrán ser distribuidas por las empresas en la proporción y oportunidad que estimen conveniente, en concepto de:
- a) Diferencial de intereses
 - b) Derechos de inscripción
 - c) Derechos a préstamo
 - d) Cargas administrativas en el período de ahorro
 - e) Cargas administrativas en el período de amortización.

VIII) En lo que hace a la garantía de los depósitos:

- 1) Establecerla por ley, instrumentando un mecanismo idóneo y rápido para su efectivización en los hechos.
- 2) Publicitarla convenientemente y en forma institucional por la Caja Federal de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.

IX) En lo que hace a redescuento, ponerlo en marcha de inmediato para:

- 1) Aportar 1.100 millones de pesos moneda nacional por una sola vez, para atender los pedidos de rescisión pendientes a la fecha (octubre de 1967).
- 2) Aportar de 1.500 a 2.000 millones de pesos moneda nacional anuales, durante 4 ó 5 años (según necesidades, sobre la marcha), para reactivar el sistema. Se estima que serán suficientes, y quizá con menos pueda solucionarse el problema. En eso se piensa que no harán falta los \$ 20.000 millones que calcula la Caja Federal a entregarse en cinco años a razón

de m\$ñ 4.000 millones anuales, siempre, claro está, que dicho organismo, además de fiscalizar, que es lo que siempre hizo, promueva, que es lo que aún no ha comenzado a hacer. Más aún: el proponer una menor contribución del Estado, ubica al problema en su posición realista. ¿qué hablar de miles de millones que no se han visto todavía, y que, evidentemente, será muy dificultoso aportar?.

- 3) Eso sí, sería altamente beneficioso prever partidas de reserva para atender casos excepcionales o imprevistos.

X) En lo que hace a la actuación Empresaria:

- 1) Actuar con prudencia, seleccionando la producción.
- 2) Tratar de realizar su giro comercial dentro de gastos generales modestos.

XI) En lo que se refiere al tipo de operaciones:

- 1) Proscribir por completo las operaciones colectivas.
- 2) El tipo de operaciones a que se refiere el punto 1), deben ser realizadas por el Banco Hipotecario Nacional, y no por el sistema de ahorro y préstamo, sino como préstamos de fomento, a través de contratos con firmas de responsabilidad, tratando de atender, como ya se ha dicho, las necesidades de los sectores de población que no tienen posibilidades de ahorrar.

XII) En lo que concierne a Empresas que tropiezan con el inconveniente de su iliquidez, pero que están ampliamente respaldadas por el valor de sus activos (inmuebles, construcciones, tierras), o que ofrezcan como solución para sanear su situación el aporte de valores similares de otras empresas o de sus directores, se tendrían dos alternativas:

- a) Instituir un sistema parecido al que originó en su momento la creación del Instituto Movilizador de Inversiones Bancarias.
- b) Concluir las obras incompletas mediante la colaboración del Banco Hi

potecario Nacional, mediante la elaboración de los respectivos convenios que tuvieran en cuenta todos los intereses en juego.

XIII) En lo que respecta a la utilidad de las Empresas:

No debe limitársela, toda vez que el principal elemento para proyectar exitosamente el sistema es contar con un conjunto de varias Empresas importantes, prósperas y bien administradas.

XIV) En lo que se refiere a impuestos:

- 1) Deben estar exentos de los impuestos nacional, provincial y municipal, de sellos, los contratos de ahorro y préstamo.
- 2) Igual exención debe alcanzar a los intereses que se acrediten o abonen en las cuentas de ahorro contractual o ahorro libre.

XV) Como última conclusión, cabe expresar lo siguiente:

- 1) En la Conclusión I se propicia el mantenimiento del sistema contractual.
- 2) Ello no quita que cuando se modifiquen las condiciones de nuestro mercado, y no haga falta exigir la realización de un ahorro previamente a la otorgación del préstamo, en virtud de haber suficientes ahorristas voluntarios, y cuando se haya consolidado suficientemente la mú-tua confianza entre ahorristas, entidades de ahorro y préstamo, y organismo estatal promotor y fiscalizador, habrá llegado el momento oportuno para ir basando el sistema, fundamentalmente, sobre la base del ahorro libre.-

N O T A : Resulta altamente satisfactorio anticipar que, estando en terminación esta TESIS, puede adelantarse el inminente dictado de una

ley, disponiendo el afianzamiento y promoción del sistema, en cuya preparación han intervenido los más altos niveles de la Caja Federal, con la colaboración empresaria, habiendo el organismo fiscalizador evidenciado un profundo sentido de comprensión, lo cual permite augurar una era de mejoramiento y superación en el ahorro y préstamo argentino.-

---- ooOoo ----

I N D I C EPOLITICA Y POSIBILIDADES DE LAS EMPRESAS DE AHORRO Y PRESTAMO
EN LA ARGENTINA

1. Las entidades de ahorro y préstamo.
Consideraciones generales. Justificación del nacimiento y desarrollo de las entidades de ahorro y préstamo. Funciones de las mismas y forma de cumplirlas. Especialización: importancia de sus diversos aspectospág. 3 a 20
2. Los sistemas. Sus ventajas e inconvenientes. El ahorro puro.
En qué consiste el ahorro y préstamo. Ventajas e inconvenientes del sistema contractual o autofinanciado. Forma de mantener las ventajas y evitar los inconvenientes del "sistema contractual". Importancia del "ahorro puro sin derecho a préstamo" o "ahorro libre" en las compañías de ahorro y préstamo. - Los créditos anticipados o créditos intermedios (prefinanciaciones) pág.21 a 42
3. El ahorro y préstamo en la Argentina
Desarrollo y alternativas del ahorro y préstamo en nuestro país en el lapso 1961-1967. Situación actual pág.43 a 98
4. C O N C L U S I O N E S:
Política a seguir para reactivar el ahorro y préstamo en nuestro país, e instituirlo en sistema permanente para colaborar en la solución del problema de la vivienda familiar..... pág.99 a 105

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

1. Banco Hipotecario Nacional - "El Banco Hipotecario Frente al Problema de la Vivienda" - Buenos Aires, 1960.
2. Buenos Aires Building Society S.A. de Ahorro y de Préstamos para la Vivienda. "Sistema de Ahorro y Préstamo para la Vivienda" - Buenos Aires, 1963.
3. Bacigalupo, Oscar L. - "Ahorro y Préstamo para la Vivienda - Régimen Legal del Sistema en la Argentina" - "Ediciones Macchi" - Buenos Aires, 1965.
4. Benes, Bernardo. Vicepresidente de "Washington Federal Savings and Loan Association" - Miami, Fda. - Las Asociaciones de Ahorro y Préstamos - Banco Interamericano de Desarrollo, Washington, Agosto de 1966.

C

5. Caja Central de Ahorros y Préstamos - "Asociaciones de Ahorro y Préstamo" - Disposiciones Legales que rigen su existencia y funcionamiento - Editorial Jurídica de Chile - Santiago de Chile - 1961.
6. Caja Central de Ahorros y Préstamos - "El sistema de ahorro y préstamo en Chile" - Editorial Jurídica de Chile - Santiago de Chile - 1963.
7. Caja Federal de Ahorro y Préstamo para la Vivienda (y sus antecesoras, Administración Federal de la Vivienda y Superintendencia de Ahorro y Préstamo) - "Disposiciones legales, reglamentarias, resoluciones, normas, circulares, disposiciones, formularios, etc.". Ejemplares mimeografiados - Buenos Aires, 1961 a 1967.
8. Cámara Argentina de Ahorro y Préstamo para la Vivienda - "El sistema de ahorro y préstamo para la vivienda" - Buenos Aires, 1963.

C (Continuación)

9. Cañellas, Marcelo G. Dr.
"Economía y Política Bancaria" - Selección Contable, Buenos Aires, Abril de 1967.
10. Carbone, Nicolás A., Urien, Carlos Dr.
"Compendio de Sociedades Anónimas" - 3 Tomos - Ediciones Péuser, Buenos Aires, 1966.
11. Conway, Lawrence V., Director del Instituto Norteamericano de Ahorro y Préstamo.
"Los principios de ahorros y préstamos" - Editado por el Instituto Norteamericano de Ahorro y Préstamo" - Chicago, Illinois, E.U.A. - Febrero de 1967.

E

12. "El Accionista" - "Compendio de Sociedades Anónimas" - Editado por "El Accionista" - Buenos Aires, 1960.

G

13. Guarneros, Gustavo Galindo
"Las instituciones de ahorro y préstamo para la vivienda familiar" - Editorial JUS - Méjico - Abril de 1962.

L

14. Lamas, Adolfo - "Ahorro y préstamo para la vivienda familiar" - Fondo de Cultura Económica - México - 1950.

L (Continuación)

15. Lanusse, Fernando R., Ingeniero - "Los Bancos Federales de Vivienda y el ahorro y préstamo en los Estados Unidos de Norteamérica" - Conferencia. Buenos Aires, 1964.

M

16. Martín, José Ramón
"El ahorro y préstamo - Fuente Generadora de Viviendas".
Librería Premier, Buenos Aires, 1966.
17. Ministerio de Bienestar Social - Secretaría de Estado de Vivienda - Banco Hipotecario Nacional - "Sistema de Ahorro y Préstamo para la Vivienda".
No especifica fecha ni pié de imprenta - Fué distribuído con motivo de la Va. Reunión Interamericana de Ahorro y Préstamo para la Vivienda llevada a cabo en Buenos Aires desde el 28-3-67 al 2-4-67

P

18. Perotti, Eduardo - "La vivienda familiar" - Editorial Construcciones Sudamericanas" - Avda. de Mayo 570 - Buenos Aires, setiembre de 1943.
19. Pérez Fontana, Sagunto F.
"Ahorro y Préstamo para la vivienda - Naturaleza jurídica."
Imprenta Letras S.A. - Montevideo - Uruguay - Noviembre de 1964.

U

20. "Unión Interamericana de Ahorros y Préstamos para la Vivienda"
"4a. Reunión Interamericana de Ahorros y Préstamos".- Patrocinadores: Banco Interamericano de Desarrollo. - Agencia para el Desarrollo Internacional.- Liga Nacional de Ahorros Segurados (E.U.A.).-