



ARTÍCULOS

## Prestamos de ahorro para la adquisición de la vivienda propia

José Yocca

Revista de Economía y Estadística, Primera Época, Vol. 1, No. 2 - 3 (1939): 2º y 3º Trimestre, pp. 219-224.

<http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/article/view/3048>



La Revista de Economía y Estadística, se edita desde el año 1939. Es una publicación semestral del Instituto de Economía y Finanzas (IEF), Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de Córdoba, Av. Valparaíso s/n, Ciudad Universitaria. X5000HRV, Córdoba, Argentina.

Teléfono: 00 - 54 - 351 - 4437300 interno 253.

Contacto: [rev\\_eco\\_estad@eco.unc.edu.ar](mailto:rev_eco_estad@eco.unc.edu.ar)

Dirección web <http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/index>

### Cómo citar este documento:

Yocca, J. (1939). Prestamos de ahorro para la adquisición de la vivienda propia. *Revista de Economía y Estadística*, Primera Época, Vol. 1, No. 2 - 3 (1939): 2º y 3º Trimestre, pp. 219-224.

Disponible en: [<http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/article/view/3048>](http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/article/view/3048)

El Portal de Revistas de la Universidad Nacional de Córdoba es un espacio destinado a la difusión de las investigaciones realizadas por los miembros de la Universidad y a los contenidos académicos y culturales desarrollados en las revistas electrónicas de la Universidad Nacional de Córdoba. Considerando que la Ciencia es un recurso público, es que la Universidad ofrece a toda la comunidad, el acceso libre de su producción científica, académica y cultural.

<http://revistas.unc.edu.ar/index.php/index>



REVISTAS  
de la Universidad  
Nacional de Córdoba



Universidad  
Nacional  
de Córdoba



FCE  
Facultad de Ciencias  
Económicas



1613 - 2013  
400  
AÑOS

## PRESTAMOS DE AHORRO PARA LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA PROPIA

CAJA POPULAR DE AHORROS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

### FALLAS EN LA CONSTRUCCION DE LAS TABLAS

En consideración a lo dispuesto en los artículos 35 y 40 de la ley 2820 (modificada por la N° 3034), el P. E. de la Provincia dicta el 27 de abril de 1937, el decreto N° 37746 - Serie "A" - autorizando los préstamos para la adquisición de la vivienda propia.

El artículo 9° de dicho decreto dispone:

"El pago de los préstamos se efectuará mediante servicios mensuales equivalentes al cinco por ciento de interés y tres por ciento de amortización anual acumulativa".

Por otro decreto, el N° 38432 - Serie "A" - del 11 de agosto de 1937, se aprueba la reglamentación para la concesión de dichos préstamos; y en el artículo 1°, inciso 24 del mismo se establecen tres tipos:

Tipo "A"	a	10	años	de	plazo
"	"B"	"	15	"	"
"	"C"	"	20	"	"

A continuación reproducimos las tablas tomadas de la publicación oficial y respondiendo a cada uno de estos tres planes:

ANUALIDAD Y CUOTAS MENSUALES A PAGAR  
SOBRE LA BASE DE \$ 1.000 M/N.

TIPO DE PRESTAMO	ANUALIDAD	CUOTA MENSUAL
A		
10 años	\$ 137,230.51	\$ 11,435.875
B		
15 años	\$ 103,766.58	\$ 8,647.215
C		
20 años	\$ 87,215.71	\$ 7,267.976

PRESTAMOS DE AHORRO PARA LA ADQUISICION DE LA  
VIVIENDA PROPIA.

TIPO "A"

10 AÑOS DE PLAZO

INTERES 5 %

AMORTIZACION 3 %

Tabla de amortización y deuda actual, sobre la base de \$ 1.000.— %

AÑOS	SUMA AUTORIZADA	DEUDA ACTUAL
1	87,230.51	912,769.49
2	177,077.94	822,922.06
3	269,620.79	730,379.21
4	364,939.92	635,060.08
5	463,118.63	536,881.37
6	564,242.70	435,757.30
7	668,400.49	331,599.51
8	775,683.01	224,316.99
9	886,184.01	113,815.99
10	1.000,000.00	000,000.00

Los préstamos se abonarán mediante servicios mensuales equivalentes al 5 % de interés y 3 % de amortización anual acumulativa (Art. 9º del Decreto N° 37.746 Serie A).

En los préstamos del tipo "A" a 10 años de plazo, por cada \$ 1.000 %, corresponde una anualidad fija de \$ 137,230.51 %, o sea una cuota mensual de \$ 11,435.875.

PRESTAMOS DE AHORRO PARA LA ADQUISICION DE LA  
VIVIENDA PROPIA

TIPO "B"

15 AÑOS DE PLAZO

INTERES 5 %

AMORTIZACION 3 %

Tabla de amortización y deuda actual, sobre la base de \$ 1.000.—<sup>m</sup>/<sub>n</sub>.

AÑOS	SUMA AUTORIZADA	DEUDA ACTUAL
1	53,766.58	946,233.42
2	109,146.16	890,853.84
3	166,187.12	833,812.88
4	224,939.31	775,060.69
5	285,454.07	714,545.93
6	347,784.27	652,215.73
7	411,984.38	588,015.62
8	478,110.49	521,889.51
9	546,220.38	453,779.62
10	616,373.57	383,626.43
11	688,631.36	311,368.64
12	763,056.88	236,943.12
13	839,715.17	160,284.83
14	918,673.21	81,326.79
15	1.000,000.00	000,000.00

Los préstamos se abonarán mediante servicios mensuales equivalentes al 5 % de interés y 3 % de amortización anual acumulativa (Art. 9° del Decreto N° 37.746 Serie "A").

En los préstamos del Tipo "B", a 15 años de plazo por cada \$ 1.000<sup>m</sup>/<sub>n</sub>, corresponde, una anualidad fija de \$ 103,766.58<sup>m</sup>/<sub>n</sub>, o sea una cuota mensual de \$ 8,647.215.

PRESTAMOS DE AHORRO PARA LA ADQUISICION DE LA  
VIVIENDA PROPIA

TIPO "C"

20 AÑOS DE PLAZO

INTERES 5 %

AMORTIZACION 3 %

Tabla de amortización y deuda actual, sobre la base de \$ 1.000.— %

AÑOS	SUMA AUTORIZADA	DEUDA ACTUAL
1	37,215.71	962,784.29
2	75,547.89	924,452.11
3	115,030.04	884,969.96
4	155,696.65	844,303.35
5	197,583.26	802,416.74
6	240,726.47	759,273.53
7	285,163.97	714,836.03
8	330,934.60	669,065.40
9	378,078.35	621,921.65
10	426,636.41	573,363.59
11	476,651.21	523,348.79
12	528,166.46	471,833.54
13	581,227.16	418,772.84
14	635,879.68	364,120.32
15	692,171.78	307,828.22
16	750,152.64	249,847.36
17	809,872.93	190,127.07
18	871,384.83	128,615.17
19	934,742.08	65,257.92
20	1.000,000.00	000,000.00

Los préstamos se abonarán mediante servicios mensuales equivalentes al 5 % de interés y 3 % de amortización anual acumulativa (Art. 9° del Decreto N° 37.746 Serie "A").

En los préstamos del Tipo "C" a 20 años de plazo por cada \$ 1.000 %, corresponde, una anualidad fija de \$ 87,215.71 %, o sea una cuota mensual de \$ 7,267.976.

Confrontemos el material que antecede y veamos los resultados.

En la amortización llamada "acumulativa", cuando se fija la tasa del interés y de la amortización, el problema de la

determinación del tiempo tiene solución única e independiente del monto del capital en préstamo.

Para el caso contemplado en el artículo 9º transcripto, el tiempo es de 20 años y 37 días. Si se admiten los planes del segundo decreto, habrá que suponer alterada la condición del interés o amortización fijadas; cosa que no ha sido hecha, desde que por las notas puestas al pie de cada tabla, aparecen los tres plazos ligados a las disposiciones del artículo 9º del primer decreto. Surgiendo de todo esto una visible contradicción entre ambas disposiciones.

Las tablas expuestas están construídas por el sistema de amortización llamado "Americano" (1), procedimiento que en ningún sitio de las disposiciones vigentes se encuentra mencionado. En cambio, la amortización "acumulativa" está insistentemente señalada en el texto oficial.

Además, no vemos como ha podido entresacarse aquel procedimiento de las disposiciones bien claras del artículo 9º, respecto al sistema de amortización.

El sistema "Americano", crea generalmente condiciones onerosas para el deudor, dado que el fondo amortizante reditúa a tasa más baja que la del capital prestado. Esta circunstancia contribuye a elevar la cuota periódica a cargo del deudor y como consecuencia el costo total del préstamo. Estas razones justifican las diferencias que pasamos a señalar.

De haberse ajustado la tabla a la norma del artículo 9º, bastaría una cuota anual de \$ 80, para extinguir un préstamo de \$ 1.000, en 20 años y una fracción de un mes aproximadamente. En cambio, por la tabla vigente, el mismo préstamo y en el mismo tiempo requiere una anualidad de \$ 87 (en cifras redondas). Esto significa el pago de \$ 140 de más, por cada \$ 1.000 de préstamo. En \$ 10.000 se produce un recargo de \$ 1.400 aproximadamente.

---

(1) Para ello se ha hecho actuar el 3 % como tasa de redituación del fondo amortizante cuando en realidad es tasa de amortización.

En cuanto a los otros plazos de 10 y 15 años, si se hubieran calculado las tablas por el sistema “acumulativo”, el cuadro siguiente muestra las diferencias, admitido que la tasa de amortización ha sido llevada más allá del 3 % fijada, dejando la tasa del interés en el 5 %.

### PLAZO DE 10 AÑOS

AMORTIZACION ACUMULATIVA  
anualidad por cada \$ 1.000 \$ 129,50

TABLA VIGENTE (SISTEMA AMERICANO)  
anualidad por cada \$ 1.000 \$ 137,23

RECARGO EN \$ 10.000 \$ 773

### PLAZO DE 15 AÑOS

anualidad por cada \$ 1.000	anualidad por cada \$ 1.000
96,34	103,77

RECARGO EN \$ 10.000  
1114,5

---

Las diferencias apuntadas se acrecentarían aún más si tuviéramos en cuenta el fraccionamiento de la cuota anual en pagos mensuales. También en esta parte cabe una objeción al sistema adoptado. No es equitativa la división por doce de la cuota anual. Corresponde de acuerdo al artículo 9º, buscar un pago mensual equivalente.

Pero dada la simplicidad del procedimiento, podría tolerarse, máxime si se tiene en cuenta que la diferencia es de escaso monto y digna de tenerse en cuenta tratándose de capitales considerables.

José Yocca