

BANCO HIPOTECARIO NACIONAL

91

Reseña histórica

El Banco Hipotecario Nacional fue creado en 1886 como una Entidad Autárquica. Desde su fundación, la principal actividad del Banco ha sido el otorgamiento de préstamos por la compra, construcción y refacción de viviendas. A lo largo de su historia, el Banco financió sus operaciones a través de diversas fuentes, entre ellas, la emisión de instrumentos de deuda, la toma de préstamos del Banco Central y, en menor medida, la captación de depósitos.

Reestructuración 1989-1993

En los años ochenta, antes de la hiperinflación y la inestabilidad macroeconómica de fines de esa década en la Argentina, el Banco financió su actividad prestataria principalmente a través de préstamos a corto plazo del Banco Central con tasas de interés relativamente altas cuyos saldos de capital eran ajustados por inflación. Por el contrario, los préstamos hipotecarios otorgados por el Banco tenían, generalmente, vencimientos de hasta 25 años, devengaban tasas de interés relativamente bajas, y tenía saldos de capital que eran ajustados según índices de inflación diferentes y más bajos que los aplicados por el Banco Central para ajustar los préstamos al Banco. Esta práctica resultó en un desajuste entre la estructura y el valor de los activos y pasivos del Banco, y originó que el costo efectivo de los pasivos del Banco que devengan intereses excediera los intereses efectivos percibidos por sus activos que devengan intereses. Además, los ajustes por inflación del saldo de capital de los inmuebles dados en garantía de tales préstamos. Esta situación, junto con la inestabilidad macroeconómica general en Argentina provocó un significativo deterioro en la calidad de los activos de la cartera de préstamos del Banco y en la capitalización del Banco.

Como parte de la reestructuración 1989-1993, la deuda del Banco con el Banco Central descendió aproximadamente pesos 5.600 millones al 31 de Marzo de 1991, a pesos 789 millones, y el Banco interrumpió su actividad de otorgamiento de préstamos hipotecarios

R

minoristas , excepto los compromisos existentes de préstamos para proyectos de construcción, cerró más de la mitad de sus sucursales , redujo significativamente su personal, transfirió su cartera de depósitos al Banco de la Nación Argentina y estableció una red de puntos de cobranza. Además, en 1993 el Banco reconsideró la parte del saldo de capital pendiente de los Préstamos Pre-Reestructuración en un 28,2% disminuyendo de pesos 4.174 millones a pesos 2.997 millones con el propósito de corregir distorsiones en la relación préstamo-valor descriptas precedentemente, y otorgó a sus deudores nuevos cronogramas de pago.

Tasas Referenciales

Con anterioridad a la adopción de la Ley de Convertibilidad en 1991, la cual prohibió la indexación de los nuevos préstamos y limitó la indexación respecto de los préstamos existentes, los saldos de capital de los préstamos otorgados por el Banco estaban sujetos a ajustes por inflación y devengaban intereses a tasas muy bajas, generalmente menores al 3%. Luego de la Ley de Convertibilidad el Banco pudo aumentar las tasas de interés un máximo de 12%. Basado en ello el Banco comenzó a aplicar intereses a la Tasa Referencial en la mayoría de los Préstamos Pre-Reestructuración que anteriormente devengaban interés a tasas menores que la Tasa Referencial. En Noviembre de 1993, la Tasa Referencial fue fijada en 9%. Con anterioridad a Septiembre de 1995, los tomadores de préstamos debían pagar intereses en efectivo a la tasa original más baja, pero la diferencia entre la Tasa Referencial y la tasa de interés puesta al cobro se capitalizaba sin prorrogar el vencimiento del préstamo y sin tener en cuenta si el préstamo en cuestión era clasificado como moroso o de cumplimiento normal. En Septiembre de 1995, el Banco estableció un cronograma conforme al cual la tasa de interés puesta al cobro sobre los Préstamos Pre-Reestructuración sujetos a la Tasa Referencial se aumentaría gradualmente durante un período no mayor de 90 a 120 meses a partir de Mayo de 1995. Con este cronograma, las cuotas mensuales de estos tomadores de préstamos continuarán aumentándose hasta que la tasa de interés puesta al cobro alcance la Tasa Referencial del 9%, y la diferencia entre la Tasa Referencial y la tasa de interés puesta al cobro continuará siendo capitalizada sin prorrogar el vencimiento del préstamo. Como resultado de este proceso, una parte significativa de los ingresos por intereses devengados reflejada en el estado de resultados del Banco, ha consistido en intereses capitalizados

X

ilíquidos. Algunos tomadores deben pagar cuotas que aumentan progresivamente y una parte de los Préstamos Pre-Reestructuración sujetos a la Tasa Referencial tienen amortización negativa, con la consiguiente distorsión en la relación préstamo-valor.

Iniciativas Comerciales Posteriores a la Reestructuración

Cuando concluyó la Reestructuración 1989-1993, el mercado crediticio argentino comenzó a expandirse luego de la introducción de reformas económicas estructurales que incluyeron la Ley de convertibilidad. Luego de la Reestructuración 1989-1993, el Banco comenzó a organizar un nuevo equipo directivo que incluyó a miembros claves de su actual dirección ejecutiva. Este grupo comenzó el proceso de identificación de las necesidades particulares, y comenzó e implementó las estructuras comerciales, administrativas y financieras para respaldar las operaciones del Banco y su crecimiento proyectado. Durante los años siguientes, el nuevo plantel directivo del Banco concentró sus esfuerzos en seis áreas claves: 1) Reanudar las actividades de vinculadas con las hipotecas residenciales del Banco; 2) Establecer políticas uniformes de administración y otorgamiento de créditos; 3) Continuar solucionando los problemas de Préstamos Pre-Reestructuración; 4) Actualizar la tecnología y los sistemas de información gerencial del Banco; 5) Crear nuevos productos y servicios, y 6) Establecer un programa relacionado con los títulos de préstamos y explorar nuevas fuentes de financiamiento incluyendo la emisión de títulos a corto y mediano plazo.

Reanudación de las Actividades de Originación

De acuerdo a la Reestructuración 1989-1993, el Banco cerró más de la mitad de sus sucursales, redujo significativamente las actividades de su Red de Sucursales y debió interrumpir sus actividades de otorgamiento de préstamos hipotecarios residenciales individuales. Por ello, el Banco debió establecer la Red de Bancos para proveerse de capacidad de originación e incrementar su capacidad de administración de hipotecas. En 1996 el Banco también presentó nuevos productos de préstamos hipotecarios individuales especialmente diseñados para satisfacer las necesidades del Mercado del Banco. Por otra parte, se comenzó a operar con empresas privadas de desarrollo inmobiliario en relación con la construcción de viviendas a las que pudieran acceder las personas comprendidas en el

8

94

Mercado del Banco. Los productos del Banco fueron distribuidos principalmente a través de la Red de Bancos hasta Agosto de 1997, cuando el Banco reactivó las actividades de originación de su Red de Sucursales.

Establecimiento de un Programa de Titulización de Préstamos

En 1995 el Banco comenzó a trabajar para crear un programa de titulización de hipotecas destinado a reducir los costos de financiamiento, adecuar mejor los fondos para el financiamiento de nuevos préstamos para vivienda y obtener liquidez para sus Préstamos Pre-Reestructuración existentes. La creación de tal programa involucró, entre otras cosas, el establecimiento de criterios uniformes para el otorgamiento y documentación de préstamos, la capacitación de los empleados de la Red d Bancos y el desarrollo de las estructuras jurídicas necesarias y de una unidad de administración general. El Banco finalizó su primera titulización en Octubre de 1996. Posteriormente realizó tres adicionales, que ascendieron aproximadamente a Ps. 305,0 millones de titulizaciones pass-through sin recurso no registradas en el balance sobre Préstamos Post-Reestructuración individuales denominados en dólares, y Ps. 196,3 millones de titulizaciones pass-through con recurso limitado registradas en el balance sobre Préstamos Pre-Reestructuración denominados en Pesos. Además, el Banco creó en 1996 un Programa Global de Títulos a Mediano Plazo por U\$S 500 millones ("Programa Global EMTN") y un Programa Global de Títulos a Mediano Plazo por U\$S 1.000 millones ("Programa Global MTN", y en forma conjunta con el Programa Global EMTN, "el Programa de Títulos de Deuda").

La Refinanciación de 1997

En Marzo de 1997, en el contexto de las iniciativas tomadas por el Gobierno Nacional para la privatización del Banco y en un intento por mejorar las cobranzas de los tomadores de préstamos que continuaban retrasándose en los pagos de algunos Préstamos Pre-Reestructuración con tres o más cuotas vencidas al 31 de Diciembre de 1996, el Banco capitalizó todas excepto tres de las cuotas vencidas (incluyendo interés, comisiones por administración y primas de seguro). Asimismo, se les cobró a los tomadores de préstamos un

95



1% adicional de las cuotas vencidas como interés moratorio que fue también capitalizado. Los préstamos refinanciados (30.974 de aproximadamente 165.000 préstamos en esta cartera) representaron el 18,8% del número total de los Préstamos Pre-Reestructuración a individuos al 31 de Marzo de 1997, y tenían un saldo total a esa fecha de Ps. 592,4 millones, Ps. 45,1 millones de cuotas vencidas, incluyendo intereses, primas de seguros y comisiones por administración y Ps. 6,9 millones de intereses punitivos fueron capitalizados en relación con la Refinanciación 1997.

En relación con la Refinanciación de 1997, el Banco reclasificó todos los préstamos sujetos a la misma como “de cumplimiento normal” y redujo la Reserva por Cumplimiento de los Prestatarios de modo acorde. Sin embargo, al establecer el nivel adecuado de la Reserva General, el Banco (además de otros factores habitualmente tomados en cuenta por la dirección de Banco) imputó a la Reserva General un monto igual al monto por el cual se redujo la Reserva por Cumplimiento de los Prestatarios.

Como consecuencia de las declaraciones, por un lado, de emergencia del Estado Nacional, y por otro, del Banco Hipotecario Nacional como ente sujeto a privatización, se materializa, hacia el año 1997, la transformación de la entidad financiera.

EMERGENCIA DEL ESTADO NACIONAL

Como consecuencia de la crítica situación en que se encontraba el Estado Nacional a mediados del año 1989 se decidió declarar la emergencia administrativa del mismo mediante la ley 23.696 (Sancionada el 17 de agosto de 1989 y Promulgada el 18 de agosto del mismo año 1989), cuyo Capítulo I expresaba:

“ DE LA EMERGENCIA ADMINISTRATIVA

Artículo 1: DECLARACION. Declárase en estado de emergencia la prestación de los servicios públicos, la ejecución de los contratos a cargo del sector público y la situación económica financiera de la Administración Pública Nacional centralizada y descentralizada, entidades autárquicas, empresas del Estado, Sociedades del Estado, Sociedades anónimas con participación Estatal Mayoritaria, Sociedades de Economía Mixta, Servicios de Cuentas Especiales, Obras Sociales del Sector Público bancos y entidades financieras oficiales, nacionales y/o municipales y todo otro ente en que el Estado Nacional o sus entes descentralizados tengan participación total o mayoritaria de capital o en la formación de las decisiones societarias. Esta ley es aplicable a todos los organismos mencionados en este artículo, aún cuando sus estatutos o cartas orgánicas o leyes especiales requieran una inclusión expresa para su aplicación. El régimen de la presente ley será aplicable a aquellos entes en los que el Estado Nacional se encuentre asociado a una o varias provincias y/o municipalidades, siempre que los respectivos gobiernos provinciales y/o municipales presten su acuerdo. Este estado de emergencia no podrá exceder de un (1) año a partir de la entrada en vigencia de la presente ley. El Poder Ejecutivo Nacional podrá prorrogarlo por una sola vez y por igual término.

ART. 6º.- TRANSFORMACIONES: Facúltase al Poder Ejecutivo Nacional para transformar la tipicidad jurídica de todos los entes, empresas y sociedades indicadas en el artículo 2, dentro de las formas jurídicas previstas por la legislación vigente, y por el término establecido en el artículo 1 de la presente ley.

ART. 7º.- Facúltase al Poder Ejecutivo Nacional para disponer por acto fundando la creación de nuevas empresas sobre la base de la escisión, fusión, extinción o transformación de las existentes, reorganizando, redistribuyendo y reestructurando



cometidos, organización y funciones u objetos sociales de las empresas y sociedades indicadas en el artículo 2, efectuando en su caso las correspondientes adecuaciones presupuestarias, sin alterar los montos máximos autorizados, y sin comprometer avales y/o garantías oficiales.

CAPITULO II

DE LAS PRIVATIZACIONES Y PARTICIPACION DEL CAPITAL PRIVADO

ART. 8º.- PROCEDIMIENTO Para proceder a la privatización total o parcial o a la liquidación de empresas, sociedades, establecimientos o haciendas productivas cuya propiedad pertenezca total o parcialmente al Estado Nacional, incluyendo las empresas emisoras de radiodifusión y canales de televisión, es requisito previo que hayan sido declaradas "sujeta a privatización" de acuerdo a las previsiones de esta ley.

Cuando el Estado Nacional y/o sus entidades, cualesquiera sea su personalidad jurídica, fuesen propietarios de acciones o de participación de capital en sociedades en las que no les otorgue la mayoría de capital social necesario para ejercer el control de la respectiva entidad, dichas acciones o participaciones de capital podrán ser enajenados aplicando los procedimientos previstos en esta ley, sin que se requiera en tales casos, la declaración aquí regulada.

ART. 9º.- La declaración de sujeta a privatización será hecha por el Poder Ejecutivo Nacional, debiendo, en todos los casos, ser aprobada por ley del Congreso. Asígnase trámite parlamentario de preferencia a los proyectos de esta naturaleza.

Exceptúase de la declaración de "sujeta a privatización" al Banco de la Nación Argentina, el que deberá continuar su actividad como institución bancaria de propiedad del Estado nacional.

ART. 10.- ALCANCES: El acto que declare "sujeta a privatización" puede referirse a cualesquiera de las formas de privatización, sea total o parcial, pudiendo comprender tanto a una empresa como a un establecimiento, bien o actividad determinada. Con el mismo régimen que el indicado en el artículo anterior, el decreto del Poder Ejecutivo

N