

II INSERCIONES

1

Solicitada por el señor senador Bravo.

Señor presidente:

Consideramos el proyecto de ley sobre la privatización del Banco Hipotecario Nacional, que viene en revisión de la Cámara de Diputados.

La importancia que tiene esta ley se mide porque necesariamente deberá repercutir en todos los sectores sociales, fundamentalmente en la clase media y en aquellas familias de menores recursos.

Ello es así, ya que uno de los roles más importantes del Banco Hipotecario es constituirse en el instrumento necesario de aplicación e instrumentación para las políticas destinadas a la solución del problema básico de la vivienda, algo que —a pesar de todos los esfuerzos que se han venido realizando— hoy subsiste, advirtiéndose un importante déficit en la materia.

La actual conducción del Banco Hipotecario ha dado suficientes muestras de preocupación en tal sentido y, por ello, ha elaborado numerosos planes para ser aplicados en las distintas provincias. Entonces, no se entiende cual es el interés —y sobre todo la premura— por privar al Estado de esta importante herramienta social.

Ni siquiera le cabe la excusa —como se ha expresado en ocasión de privatizar otras empresas en la órbita estatal— de que el banco arroje pérdidas. Su último balance, como el anterior, arroja superávit. Entonces no parece prudente —en este aspecto— modificar lo que funciona correctamente y que además, se viene ocupando del problema habitacional en todas las provincias.

Por otro lado, se ha expresado —a mi juicio, con acierto— que el banco regula la tasa crediticia en un segmento tan crítico como el de la construcción y adquisición de viviendas. Que con el traspaso a la órbita pri-

vada, tan valioso instrumento lo pierde el Estado y, consecuentemente, queda en el libre albedrío del mercado la posibilidad de reactivar uno de los pilares del crecimiento productivo, cual es la construcción, sin perjuicio del interés que debe tener el Estado en paliar el problema social de la vivienda.

Pero además de estas consideraciones generales, que de por sí importaría desechar esta iniciativa, existen otros motivos en particular para su rechazo. En efecto, tal como lo sostuviera nuestro bloque en la Cámara de Diputados —en oportunidad del tratamiento de este proyecto— advertimos una falta de precisión sobre el destino de los fondos provenientes de esta privatización, en particular de aquellos que se destinarán a las provincias.

Argumentó nuestro bloque —en aquella ocasión— tanto en la Comisión de Presupuesto y Hacienda, como en el recinto, que el texto de esta ley debía contener un anexo con la enumeración de las obras a realizar, además de la continuación del plan de viviendas hoy existente y que se implementa con los fondos del FONAVI.

Porque sostener que se construirán viviendas en forma genérica, sin establecer un detalle de las obras, nos hace dudar sobre la aplicación última y efectiva de esos fondos.

Por todo lo expuesto, nuestras dudas son por demás atendibles y la oposición al proyecto no resulta caprichosa sino —por el contrario— atendible y efectuada en el contexto de buscar los mejores resultados para el país.

En suma y en mérito a la brevedad, es que en coincidencia con el voto negativo de nuestro bloque en la Cámara de Diputados, adelanto el mío en igual sentido.

Muchas gracias.

2

Solicitada por la señora senadora Fernández Meijide

Discurso de rechazo al anteproyecto de ley de desarrollo regional (privatización del BHN)

La transformación institucional del Banco Hipotecario Nacional, un organismo que durante décadas cumplió un rol protagonista en la concreción de las sucesivas políticas de vivienda, requiere hacer un repaso de lo que esta institución significó hasta hoy.

El Banco Hipotecario Nacional fue fundado en 1886, durante un gobierno perteneciente a una generación de políticos hoy exaltada, con la misión de proveer crédito inmobiliario en las condiciones más accesibles. Sus planes y tasas de interés servían de testigo o piso en el mercado, cumpliendo un papel principal en la actividad de la construcción, que tiene un efecto multiplicador en la creación de empleos en las fases recesivas de los ciclos económicos y sosteniendo una función social en el alar-

gamiento de los plazos, en la amortización de los préstamos a los sectores de menores ingresos en épocas de crisis económica y de incremento de la desocupación.

Tradicionalmente se financió con aportes del Tesoro nacional y con la emisión de las llamadas cédulas hipotecarias.

Entre 1930 y 1980 sucesivas crisis financieras obligaron a sustituir la fuente de financiación, reemplazando a las cédulas hipotecarias por préstamos en forma de redescuentos o adelantos del Banco Central. Incluso, a mediados de los años 70 accedió a créditos blandos del Banco Interamericano de Desarrollo.

1930-1980. Crisis financieras

En 1991 los préstamos hipotecarios del BHN eran del orden de los \$ 4.400 millones, en tanto que la deuda con el Banco Central por redescuentos y adelantos superaba

los \$ 5.500 millones. Durante esta crisis para evitar su cierre se decidió su reestructuración, disminuyendo la dotación de personal y realizando una quita y refinanciación de su pasivo con el Banco Central. Su único recurso financiero en este período fueron los reembolsos de los créditos de una enorme cartera constituida por 200.000 créditos hipotecarios, la venta de sucursales y la captación de fondos otorgados por organismos financieros internacionales.

El banco se convirtió en mayorista, asumió la función de efectuar la cobranza de los grandes contribuyentes de la DGI, la realización de los remates de bienes inmuebles del Estado y siguió efectuando la administración del FONAVI.

En esta instancia es interesante repasar la importancia que el gobierno del presidente Carlos Menem le daba hasta aquí al BHN para la definición de su política de vivienda.

En primer lugar, cuando en 1994 se creó el Sistema Federal de la Vivienda, cuya ley designaba al Banco de la Nación Argentina como entidad mandataria a los fines de la centralización de la recaudación y libramiento de los recursos del FONAVI, la misma fue vetada por el Poder Ejecutivo nacional, exclusivamente en lo relativo a este punto. La exigencia era que este lugar lo ocupara el BHN, alegando que desde hacía más de quince años venía desempeñando esta función de manera eficiente.

En segundo lugar, en el documento que la Argentina presentó en 1996 en Estambul en la Segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos Hábitat II, se dice en términos generales acerca de los mecanismos de financiamiento a la demanda de los sectores asistidos por el Estado en el marco de la política de vivienda: "El Estado actúa derivando recursos a los programas de vivienda a través del presupuesto nacional de aportes provinciales y de recuperos de las viviendas ya asignadas. Asimismo, lo hace a través de financiamiento no presupuestario por medio del BHN". Señala a la ley de saneamiento del BHN como el instrumento que modifica su carta orgánica, "priorizando el rol mayorista con el objeto de otorgar a la entidad mayor eficacia en el cumplimiento de la función social".

En ambos casos es clara la función que para el gobierno nacional el BHN cumplía hasta principios de 1996 como herramienta del Estado para la definición de su política de vivienda. Pocos meses después, en coincidencia con exigencias del Banco Mundial en este sentido, el Poder Ejecutivo nacional presenta un proyecto de ley para privatizarlo.

—El Banco Hipotecario Nacional se convirtió entonces en una nueva presa de caza de la actual carrera privatizadora.

Se utilizaron dos argumentos principales para justificar esta privatización:

—Uno, respecto de la función del BHN como banco para la vivienda y en el marco de las últimas operatorias mayoristas, alertando que la relación "capital-préstamos" presente y futura haría colapsar o estancar la institución en un par de años.

—El otro, referido a la oportunidad de utilizar lo obtenido de su venta en la generación de obra pública en todo el país.

—Acerca del primer argumento, en función de consultas con distintos economistas y fuentes bancarias se

coincidió en que la posibilidad de un colapso o estancamiento es falsa dado el alto capital con que cuenta el BHN, y que las normas bancarias del BCRA, como la comunicación A2136 del 19-5-93, permiten un crecimiento muy holgado de los préstamos, en particular para los hipotecarios, sin peligro en un horizonte mediano.

En cuanto a los fondos adicionales, no surge claramente cuál es la diferencia sustancial de que sea público o privado para conseguir una fuerte inyección de fondos. La privatización permite emitir acciones que podrán adicionar una proporción relativamente pequeña de fondos, muy probablemente menores a los dos mil millones de pesos, respecto de las necesidades globales de financiamiento, que según las estimaciones de los consultores serán de unos trece mil millones en cuatro años. Por lo tanto no modifica el problema de base que es conseguir otros fondos que tendrán que dar una rentabilidad interesante para los inversores, pero que sólo podrán aplicarse a financiar viviendas para sectores medios y medios altos que puedan afrontar la mayor tasa de interés.

Es claro de cualquier forma que para los privados es atractivo comprar el banco, dada la cartera hipotecaria que posee actualmente, que a su nombre y con la marca registrada del BHN, puede constituir una excelente garantía de préstamos a tasa internacional baja. Es la posibilidad de un gran negocio financiero: de una mesa de compra y venta de hipotecas al contado y a futuro, la inversión financiera de excedentes a corto plazo, la posibilidad de emitir acciones negociables o cualquier tipo de títulos a tasas bajas aprovechando la gran cantidad de dinero excedente en los países centrales y la baja tasa de rentabilidad, y obtener elevadas ganancias en los mercados de capital. Y la posibilidad de controlar y absorber empresas constructoras o de otro tipo e incluso entidades financieras y aseguradoras. Pero que esos préstamos se destinen nuevamente a la promoción de la vivienda popular ya queda totalmente fuera de nuestras manos.

—Acerca del otro argumento, referido a la inversión en obra pública, esto es lo relativo a la creación de un Fondo Fiduciario Federal de Infraestructura Regional.

La idea de formar un fondo de este tipo no es nueva, y es buena. Pero según aparece en este proyecto de ley cabe realizarse algunas preguntas:

—El hecho de que tenga carácter extrapresupuestario, y un "status" similar al Fondo del Conurbano bonaerense dirigido por personas que, mayoritariamente (cinco de siete miembros), designará a dedo el Presidente de la Nación, significará que estamos en presencia de un instrumento electoral para repartir dinero por todo el país a discreción y sin los controles que tienen las asignaciones presupuestarias? El objetivo electoral queda de manifiesto en el apuro por la privatización del BHN y en la gestión de un crédito puente solicitado a los bancos para que adelanten los fondos antes de las elecciones. Los 1.500 millones que los bancos le adelantarán al Estado representan una cantidad cercana al 50% de la inversión pública que tiene para realizar la Administración Nacional este año, que alcanza, según el presupuesto de 1997, a 3.974,2 millones (1,3% del PBI). Esto nos da una idea de la importancia que tiene este monto con el que contaría el gobierno, como decíamos, desde el punto de vista electoral. Los 1.500 millones que recibirían las provincias son equivalentes al 10% de lo que éstas recibieron de la Nación en 1996.

—¿Dentro de qué plan o programa concreto de inversiones se inscribirán las obras que se harán, con qué prioridades, potenciando cuáles ventajas regionales o sectoriales que generen eslabonamientos o externalidades a empresas que produzcan empleo genuino? o ¿será una improvisación más de un gobierno acorralado por las demandas sociales y los cortes de rutas que utilizará este dinero para dicho vulgarmente, tirar la plata en helicóptero con fines electorales?

—Luego de deducida la suma de cien millones de pesos que se aplicará a las provincias de menor densidad poblacional, ¿cómo se articularán en la práctica y en la realidad regional los proyectos que se llevarán a cabo financiados por un lado desde la Nación (50%) con los que se canalizará el financiamiento por las provincias (el otro 50%) de acuerdo al reparto que se ha establecido en el artículo 7 del proyecto de ley? ¿Esto se resuelve institucionalmente con el hecho de que dos de los siete miembros designados por el Poder Ejecutivo nacional sean nominados por el Consejo Federal de Inversiones?

—Las obras de infraestructura que propone realizar el Fondo Fiduciario son mayoritariamente viales y éstas no utilizan mano de obra intensiva. Por el contrario la construcción de viviendas populares es una de las actividades a las que se le reconoce mayor capacidad de generación de puestos de trabajo directos e indirectos y menores coeficientes de importaciones para satisfacerlos.

—Volviendo al problema de la vivienda, creemos que las condiciones para la existencia de una banca pública de fomento para la vivienda persisten.

—Es más, como lo demuestran las dos últimos censos nacionales de 1980 y 1991, en las dos últimas décadas se agravó la situación habitacional del país. En base al último censo, la Subsecretaría de Vivienda de la Nación calculó en 3.642.173 los hogares que padecen condiciones habitacionales deficitarias, de acuerdo a cuatro condiciones básicas: viviendas precarias irre recuperables, viviendas precarias recuperables, hogares con hacinamiento por cuarto y viviendas con hacinamiento de hogar.

Bajo estas condiciones de carencia viven el 40,8% de las familias del país, abarcando el 47,5% del total de la población.

Entre los dos períodos censales aumentó en un 10,8% el número de viviendas deficitarias y en un 7,2% los hogares que padecen hacinamiento. En el mismo período también aumentaron las condiciones irregulares de tenencia de la propiedad. La población en viviendas precarias aumentó en un 71%. Esta situación, que afectaba al 12% de los hogares en 1980, llegó en 1991 al 17,6%.

Se insiste con la idea de imitar el caso norteamericano, con el ejemplo de la Federal National Mortgage Association, conocida como Fannie Mae, la que luego de privatizarse, se convirtió en el más grande inversor del mercado de los EE.UU. en carteras hipotecarias. Pero olvidamos que esta institución fue estatal por décadas, y que en el momento de su privatización no existía un déficit habitacional en los sectores más desprotegidos de la población. Su rol debía volcarse a los inmensamente mayoritarios sectores sociales medios, con capacidad adquisitiva y recursos apropiados para manejarse con la oferta crediticia del ámbito privado.

En la Argentina, los sectores de nivel medio alto y alto, y nivel medio, son atendidos por los bancos pri-

vados. Hacia estos sectores se orienta una enorme y creciente oferta de crédito hipotecario por parte de los privados, más para la obtención de créditos para la compra de vivienda que para la construcción. Son sectores considerados muy pagadores y con tendencia a la expansión en la demanda de crédito para vivienda.

Los sectores de nivel medio bajo, que requieren 123.000 soluciones habitacionales anuales, y nivel bajo, que requieren 162.000, son hasta hoy atendidos por el Banco Hipotecario Nacional y el FONAVI, es decir con fondos públicos para la vivienda, aunque de manera totalmente insuficiente. Estos sectores no ofrecen ningún atractivo a la banca privada, ya que cuentan con ingresos inferiores a los 1.500 pesos mensuales, y no tienen ahorro previo.

El presupuesto nacional 1996 muestra claramente cómo se redujeron los fondos destinados a la vivienda por parte del sector público. Mientras la inversión en Vivienda y Urbanismo representó el 0,71% del PBI en el período 84-88, esta participación disminuyó al 0,59% en los tres primeros años del gobierno actual y cayó al 0,31 para 1996. Para el año 1997 los gastos para vivienda del FONAVI disminuirán en relación al año anterior, sumado a la inestabilidad que surge de haber quitado la partida de la jurisdicción obligaciones del Tesoro y haberla trasladado a gastos de Presidencia en la Secretaría de Desarrollo Social. En este rubro este recurso puede ser recortado o desviado según facultades del jefe de Gabinete de Ministros.

Con récord de desocupación y con menor inversión pública en vivienda el déficit aumentará.

De acuerdo a estimaciones realizadas por la Subsecretaría de Vivienda en 1995, se ha determinado que 3.039.018 hogares presentan condiciones habitacionales deficitarias. De este total el 90% del déficit corresponde a hogares de nivel bajo.

Según el organismo oficial el déficit se concentra en los sectores medio bajo, 1.032.292, y bajo, 1.555.660 unidades, mientras que en el segmento medio se ubica en el orden de 451.066. Sólo este último segmento podría tener alguna posibilidad de acceder al crédito bancario privado. Considerando las limitaciones del FONAVI, si se quiere resolver el déficit de vivienda es imprescindible aumentar la intervención del financiamiento estatal. La otra posibilidad es que una varita mágica elimine la desocupación y establezca un ingreso mínimo de \$ 1.500 a 2.000 por familia.

Eliminar el déficit también significa atender a los 95.492 hogares que se constituyen cada año, según calcula la Subsecretaría de Vivienda, y que en su mayoría necesitan también de asistencia estatal para acceder a una vivienda.

Quiero en este punto apuntar algunas de las numerosas y graves deficiencias y contradicciones existentes en el proyecto de ley.

No se define quién se ocupará de las cobranzas de los Institutos Provinciales de la Vivienda. Actualmente el Banco Hipotecario Nacional actúa como mandatario de los mismos.

Si la cobranza quedase en poder de bancos privados, seguramente los costos de cobranza serán elevados. Ese mayor costo lo pagarán los actuales deudores. Si le sumamos que es posible que se demoren las rendiciones,

por la propia naturaleza de los convenios de cobranzas bancarias vigentes en plaza y por los deficientes controles internos que tienen actualmente los institutos provinciales, se permitiría la colocación financiera de corto plazo de importantes recursos por parte de los grupos privados.

No se contempla el pase de personal a otros organismos, gestaremos ante un nuevo caso de privatización con incremento del desempleo?

En el artículo 21 inciso f) el proyecto da derecho a la asamblea de accionistas de la clase B, acciones correspondientes al programa de propiedad participada, a elegir un integrante del órgano de administración de la sociedad, mientras esta clase represente más del 2% del capital de la sociedad. Es inaceptable. El personal quiere tener una fuente laboral segura y mantener o mejorar las condiciones salariales y de trabajo, no acciones y representación, minoritaria en el mejor de los casos, que no puede modificar las decisiones de los grandes grupos económicos que manejarán la sociedad.

Existe una contradicción entre los artículos 20 y 21, en lo relacionado a las acciones clase A, que son la de propiedad del Estado nacional. El primer artículo establece que el Estado deberá conservar como mínimo una acción de dicha clase, mientras que el segundo en su inciso c) establece el derecho del Estado nacional, mientras conserve al menos una acción, a nombrar dos directores y un síndico. No se explica este inciso, si siempre conservará como mínimo una acción. Por otra parte si no conserva como mínimo una acción, no puede ejercer los derechos establecidos en el artículo 21 inciso a). Si el Estado pierde la mayoría del capital pierde también la facultad de aprobar los estados contables.

Quizás el mayor problema lo constituya lo que ocurra con la actual cartera deudora. A partir de la sanción de la llamada Ley de Saneamiento del Banco Hipotecario Nacional se dio lugar al aumento de la tasa de referencia anual al 9%, y a la capitalización de intereses. La aplicación inadecuada de las nuevas pautas financieras dieron lugar a distorsiones gigantescas en los montos adeudados por cada familia. El valor de lo adeudado, aún descontando el monto de deuda cancelada, supera en muchí-

simos casos el valor de la vivienda que garantiza el crédito.

A principios de este año presenté un proyecto de comunicación donde solicitaba al BHN un recálculo de las deudas a partir de establecer el valor de mercado de las viviendas, al cual había que deducirle lo efectivamente pagado hasta la fecha. El monto resultante debía ser refinanciado con tasas y plazos adecuados a la familia deudora. Estaba dirigido a corregir la situación de numerosos conjuntos de vivienda de la ciudad de Puerto Madryn. La comisión que aprobó el dictamen lo hizo extensivo a todo el país, aprobándose en esta Honorable Cámara hace pocos meses. En el proyecto de ley, el recálculo se realizará sobre la base del valor venal, que será establecido por el Banco Hipotecario S.A. Esto es inaceptable e incluso contradictorio con el proyecto de comunicación. Aunque se deja un resquicio abierto para discutir el valor venal, "ante discrepancias debidamente fundadas". En este caso el Banco de la Nación Argentina y los Colegios Profesionales vinculados a la construcción de cada jurisdicción que son los organismos más apropiados para realizar peritajes y tasaciones relacionados con lo que tratamos, serán los que los determinen. Pero considerando la cantidad de casos en esta situación, más de 70.000, y el plazo para presentar las "discrepancias", de sólo sesenta días, sólo imaginemos el caos administrativo que resultará de estas disposiciones y por lo tanto la inviabilidad de las mismas.

En síntesis, no dudamos que el BHN precise fondeo, especialmente para respaldar las operatorias referidas a la titulación de hipotecas y financiamiento de emprendimientos constructivos con transmisión de dominio fiduciario. Pero creemos que la evolución de la entidad, como banco estatal o como sociedad anónima de capital mixto o privado, debería plantearse y discutirse en el marco de una política de vivienda nacional explícita, clara y creíble. O la contradicción entre el proyecto de ley del Poder Ejecutivo nacional, y esta política expresada en los documentos y presentaciones oficiales hasta hoy, sólo confirmaría su precariedad.

Estos son los motivos por los que rechazo el presente proyecto de ley.

3

Solicitada por la señora senadora
Fernández de Kirchner

Ref.: Reunión con la participación del licenciado Pablo Rojo —Salón Eva Perón—, 17-4-96.

Sr. senador Maranguello: señores senadores la Comisión de Vivienda del Senado de la Nación, ha invitado al licenciado Pablo Rojo, presidente del Banco Hipotecario Nacional, quien va a realizar una exposición sobre la situación del banco, operatorias, programas, mercado de viviendas y otros temas que seguramente son de interés nuestro. Vamos a establecer como metodología, que el presidente del Banco Hipotecario Nacional va a realizar una exposición y luego cada senador, que desee efectuar una pregunta, lo puede hacer.

Bienvenido y muchas gracias licenciado Rojo.

Licenciado Pablo Rojo: muchas gracias, buen día. Me alegro mucho por empezar, de volver a reanudar el contacto con la Comisión de Vivienda en su nueva composición, veo a muchos señadores que se han incorporado a esta comisión. Creo que durante la gestión pasada, el Hipotecario ha tenido muy buen diálogo con la Comisión de Vivienda, lo cual nos ha permitido hacer un trabajo legislativo de excelente calidad; entre ellos, la sanción de importantes leyes, como la ley de financiamiento de vivienda y más recientemente la sanción de una ley muy simple que autorizaba al Banco Hipotecario a ofrecer un seguro de desempleo sobre su carrera de créditos, cosa de lo que voy a informar ahora. Yo ya había tomado como hábito visitarlos cada dos o tres meses, para ponerlos al corriente acerca de la marcha de la institución y en parti-

cular, de aquellos programas más sensibles para la situación de las provincias y los municipios del interior; así que estoy realmente muy contento de volver a retomar esa tradición.

Quisiera empezar dándoles una idea general acerca de la política crediticia del banco, durante los últimos meses y después voy a ir más en detalle acerca de las operadoras vinculadas a provincias y a operadoras vinculadas a pequeños municipios. Voy a terminar finalmente, con algunos datos económico-financieros del banco, en particular, los que corresponden al balance de 1995 que acaba de ser cerrado y aprobado por auditoría externa.

En términos generales, durante los últimos meses el banco ha tenido una política de muy fuerte expansión de la oferta crediticia; en particular durante el segundo semestre del año pasado, una vez que salió de los efectos más fuertes del tequilazo, el banco impulsó muy fuertemente el desarrollo de las políticas de créditos, en particular porque entendíamos que teníamos que empezar a hacer punta en la reactivación del mercado de la vivienda y de la construcción, que había sido sin duda una de las actividades más afectadas por la recesión económica y por la reducción del crédito que se observó en la economía argentina durante 1995, pero en particular durante la mitad del año pasado, primera mitad: es así que durante los últimos meses expandimos fuertemente la línea de créditos. Yo le voy a dejar a la Presidencia por escrito la información sobre esto; quería simplemente destacar algunas evoluciones más relevantes. En julio de 1995 el total de los nuevos créditos ofrecidos por el banco, tanto en las líneas de financiamiento individuales, es decir, orientadas a la adquisición de viviendas por parte de las familias, como en las líneas de financiamiento de obras, totalizaban 21 millones de dólares y se pasó a marzo de 1996 a 40 millones de dólares, y esperamos en la evolución de las previsiones que hemos hecho, alcanzar los 120 millones de dólares de desembolso mensual en nuestras líneas de obras y en nuestras líneas de financiamiento para fines de este año. En este cuadro está detallada la evolución de los créditos. Ustedes tienen la evolución hasta esta línea, que es desde julio del año pasado hasta el mes de marzo, es decir el mes pasado. Hemos tenido una evolución, como ustedes notan, creciente. La disminución en marzo, que ustedes pueden apreciar aquí, es simplemente estacional porque son los certificados de obra que se pagan de lo que se ha trabajado en febrero y la construcción tiene un mes en el cual prácticamente la actividad se detiene, y esperamos tener durante los próximos meses esta evolución. Lo que está en rojo es financiamiento destinado a la construcción de viviendas y en azul el financiamiento destinado a las familias, es decir, a los créditos individuales. Ustedes saben que el banco en su carácter de entidad mayorista tiene dos grandes brazos o actividades. Por un lado, el financiamiento de crédito individual, pero de naturaleza mayorista y, por otro lado, el financiamiento de emprendimientos constructivos. En materia de financiamiento individual estamos trabajando fundamentalmente a través de la línea TIAVI, que es una línea que se originó hace más de dos años cuando fueron emitidos los primeros títulos. En la actualidad los títulos TIAVI de las tres series están dando derecho a crédito. La línea TIAVI constituye, hoy por hoy, en materia de financiamiento individual el componente más importante de

esta actividad del banco. La línea TIAVI tuvo durante los últimos meses un comportamiento realmente excepcional, que está vinculado sin duda al hecho de que progresivamente las familias fueron ganando confianza acerca de la situación de la economía. En este cuadro ustedes observan los desembolsos de la línea TIAVI. En el mes de julio de 1995 se estaban desembolsando tres millones de pesos, dos millones ochocientos, en la línea TIAVI, mensuales. Llegamos a diciembre con veinte millones de desembolso mensual durante los tres meses de verano; digamos que estacionalmente debería haber disminuido la demanda de créditos; nos mantuvimos en esta meseta de veinte millones y esperamos a partir de abril, cuando va el año de actividad plena comienza a tener un muy fuerte incremento. Este pequeño cuadrito corresponde a los tres primeros días de abril. Esta línea es la más importante en materia de crédito individual; ahora ha sido tan exitosa durante los últimos meses; piensen ustedes que sextuplicaron los desembolsos de la línea TIAVI entre julio de 1995 y marzo de 1996, que prácticamente las series de TIAVI en el mercado están agotándose. Esto nos condujo a tomar una decisión importante, que es ofrecer a partir de fin de este mes una nueva línea de crédito individual que progresivamente vaya sustituyendo a la línea TIAVI. Esta línea se denomina de acceso inmediato; va a ser mucho más simple para las familias porque no va a requerir la compra previa o simultánea de un título que cotiza en el mercado de capitales, como es el TIAVI, y además esta nueva línea de crédito va a contar con el seguro de desempleo que ya reglamentó el Banco Hipotecario y que oportunamente notificó a las comisiones del Senado y de la Cámara de Diputados, de manera tal de que a fin de este mes vamos a poner oficialmente en funcionamiento una nueva línea crediticia que va a ir sustituyendo progresivamente a la línea TIAVI, que como consecuencia de su éxito fue agotando progresivamente las disponibilidades de títulos en el mercado, porque cada vez que se da un crédito TIAVI el banco cancela el título TIAVI a través del cual se originó el crédito, y a razón de veinte millones de pesos o dólares por mes de desembolsos estamos cancelando más de siete millones de pesos por mes de títulos TIAVI, lo cual nos obliga a sacar nuevas series de TIAVI o bien a proponer, digamos, una línea crediticia que lo vaya progresivamente sustituyendo. En esta línea, por otra parte, como ustedes saben, hemos hecho punta en materia de baja de tasas de interés; los créditos TIAVI durante el año pasado estaban a tasas superiores al 12% y progresivamente la hemos llevado al 11%, es decir, que hoy por hoy los créditos TIAVI son créditos de hasta quince años de plazo y con una tasa de interés del 11% fija; esto implica que realmente nos estamos ya acercando a las tasas de interés que se practican en los países más avanzados, que son también del orden del 10 u 11%. La nueva línea de acceso inmediata va a tener la misma tasa de interés, el mismo plazo, pero además va a contar con este sistema de seguro de desempleo.

Para resumírselos más rápidamente, el seguro de desempleo va a cubrir seis meses de cuotas con una opción a seis meses más, la opción de los primeros seis meses va a ser obligatoria y va a tener un costo en términos de prima, de tres pesos o dólares por cada cien dólares de cuota, es decir, que supongamos una cuota de trescientos pesos o dólares, que es la cuota *standard*, di-

gamos, de la línea TIAVI, va a tener un seguro de desempleo que va a costar nueve pesos o dólares por mes, y en el supuesto que el jefe de la familia pierda su empleo, el seguro le va a cubrir enteramente seis meses, el seguro va a pagar la cuota. Va a ser obligatorio para todos los jefes de familia que estén cubiertos por la Ley de Contrato de Trabajo, no va a aplicarse a los trabajadores independientes, no va a aplicarse a las profesiones liberales sino a todos los argentinos cubiertos por la Ley de Empleo, que regula el funcionamiento del Fondo nacional de desempleo. Entendimos que era mucho mejor ceñirnos estrictamente a la cobertura del riesgo laboral de los asalariados, porque primero, es mucho más fácil obviamente, determinar la condición de desempleado y de acuerdo a los cálculos que habíamos hecho en el supuesto de cubrir solamente el riesgo de desempleo de los de los asalariados, podríamos ofrecer primas muchísimo más competitivas. Si debiéramos cubrir el riesgo de ingresos de trabajadores independientes o autónomos, los riesgos hubieran sido muchísimo más altos, y en ese caso las primas hubieran sido extraordinariamente elevadas, incluso para aquellos ciudadanos con bajo riesgo de perder el empleo, entonces hubiera tenido un efecto de redistribución inverso, que entendíamos que no era conveniente. El seguro lo va a asegurar el propio Banco dentro del paquete de seguros que ya viene cubriendo, que como ustedes saben, cubre el riesgo de incendio y el riesgo de vida de la hipoteca. Esto es fundamentalmente la línea individual, después están las líneas de financiamiento de obras, que obviamente son más complejas. Ahí hay cuatro grandes componentes de la línea de financiamiento de obra. En primer lugar, las líneas que financian los programas de construcción de viviendas con provincias, en este caso, como yo ya informé en anteriores reuniones de esta comisión, hemos introducido en los últimos meses cambios importantes, porque fundamentalmente, los acuerdos que vinculan al Banco Hipotecario con las provincias para el financiamiento de viviendas, ya no requieren las garantías de coparticipación federal que se exigían en el pasado. Entendimos, que esas garantías, las provincias las tenían ya suficientemente comprometidas en otras situaciones y que era absurdo e inútil que el Banco Hipotecario fundara sus relaciones económicas con las provincias en base a la provisión de garantías que además, eran de dudosa cobrabilidad dada la situación. Entonces, armamos un programa que estaba básicamente orientado a atender dos necesidades de las provincias. En primer lugar, contar con fondos para reforzar sus políticas de vivienda; y, en segundo término, asistirles en el mejoramiento de la gestión de cobranza de las hipotecas originadas en el pasado por el sistema FONAVI. Lo que ofrecemos a las provincias es un contrato, un convenio, a través del cual, por un lado, el Banco Hipotecario se hace cargo de la gestión de la cobranza de las carteras FONAVI de las provincias; y por otro lado, el Banco Hipotecario le ofrece a las provincias una línea de crédito equivalentes tres veces los flujos anuales que se generan en la administración de esas hipotecas. Por supuesto, que lo que se cobra de las hipotecas de las provincias, es entregado mes a mes al instituto provincial. Con esto lo que estábamos, desde el punto de vista económico, ofreciendo, es una suerte de presecuritización de las hipotecas de los institutos, porque esas hipotecas, de hecho de un valor económico cierto como garantía crediticia, nosotros al ofrecerle un

mejoramiento de la administración de esas hipotecas, las convertimos en un instrumento de garantía crediticia y de inmediato abrimos una línea de crédito en favor de la provincia, que está calzada con los flujos de fondos que esas carteras generan. A la fecha hemos firmado muchos convenios con provincias en el marco de estos programas, tenemos ya dos viejas líneas de créditos funcionando con principios análogos, y que han andado muy bien, en particular, con la provincia de La Pampa y de Formosa, y se han incorporado ya con programas de obra en marcha, la provincia de San Juan, Entre Ríos, Tucumán, Corrientes, y, la semana pasada se firmó con Salta un acuerdo equivalente y ya hay también un acuerdo firmado en este sentido con la provincia de Buenos Aires, y realmente estamos deseosos de poder completar nuestro esquema de acuerdos en base a esta línea y con las restantes provincias. Los programas que ya están comprometidos con las provincias en el marco de estos acuerdos, ya firmados, son realmente muy importantes, superan a la fecha los doscientos cincuenta millones de dólares. Por ejemplo, con la provincia de San Juan los programas firmados y que están desembolsándose y las obras en progreso totalizan alrededor de veinte millones de dólares. Con la provincia de Entre Ríos veintiocho millones de dólares; con la provincia de Buenos Aires van a ser casi ochenta millones de dólares los comprometidos en estos programas; con la provincia de Tucumán se han comprometido prácticamente programas por casi sesenta millones de dólares al totalizarse dos mil viviendas en estos programas que fueron puestos en marcha la semana pasada. Con Salta esperamos tener también programa muy importante en esta materia. Por supuesto, que este esquema está también abierto a todas las otras provincias que todavía no han adherido. En lo que se refiere a resultados concretos de la gestión de cobranza del banco, hay dos casos que están muy avanzados, que es la cobranza de la cartera FONAVI que el Banco está haciendo en La Pampa, que ha significado una mejora de más del 40% con respecto a los índices de cobranza anteriores que son nuevos recursos para la provincia y también la cobranza de la cartera que estamos haciendo en Santa Cruz, que llegó a un 60% con respecto a los niveles que venían cobrando las autoridades provinciales y esperamos poder trasladar estos efectos también a las otras provincias.

Señor senador Aguirre Lanari: ¿Cómo es el efecto? Supongo yo, que la imparcialidad y el desconocimiento del cobrador en este caso lo vuelve más duro y más eficaz, es así?

Licenciado Rojo: Es así. Lo que ocurre es lo siguiente. No se trata de una posición soberbia nuestra de que sabemos cobrar más que las provincias ni nada. Pasa que el Banco Hipotecario Nacional ya atravesó ese período, es decir, el Banco en 1989 cobraba muy mal también su propia cartera. Durante estos últimos seis años produjo un mejoramiento muy sensible de los niveles de cobranza de créditos, que permitió al banco capacitarse en esa técnica, digamos tan singular, que es cobrar créditos hipotecarios. Es difícil establecer el porcentaje que se paga, porque no se nos transfirió el 100% de la cartera de esas provincias, sino que se nos está transfiriendo las hipotecas perfeccionadas que cada provincia va logrando, es decir, es un proceso continuo, en el cual empiezan transfiriendo mil hipotecas, después hacen otras mil más y las transfieren sobre lo que se nos transfiere a nosotros

los niveles de cobranza son del orden del sesenta o setenta por ciento, cuando para esas mismas hipotecas los niveles de cobranza previo eran menores al 50%, y ya es una cifra significativa, porque el Banco administra doscientas mil hipotecas propias en el país, es decir, es lejos el primer administrador hipotecario del país pero ya se nos transfirieron veintidós mil hipotecas de terceros, es decir, el 10% de lo que estamos administrando corresponde a hipotecas de terceros y esperamos que en los próximos dos años estemos administrando un igual número de hipotecas propias que de hipotecas de terceros, es decir, de institutos provinciales. Eso va a ser muy importante porque implica poner en el mercado de capitales doscientas mil hipotecas provinciales, que a suponer que obtengan un promedio de recaudación mensual de cincuenta pesos implicaría una potenciación crediticia enorme que en poco tiempo representaría prácticamente una cifra similar a la que hay que manejar en los programas de vivienda de FONAVI. Así, que ahí tenemos, yo creo, algo sobre lo cual además el Congreso ha sido muy insistente, porque el Congreso partió de la sanción de la nueva ley Federal de Vivienda, ha establecido instrumentos que permitieron la rápida regularización de toda la cartera de créditos otorgados por el FONAVI, y nosotros creemos que estamos contribuyendo a la efectiva regularización de esa cartera crediticia a partir de sistemas de cobranzas standard bien desarrollados, que permitan justamente darle valor a créditos que en el pasado no eran solamente bien cobrados sino que también, estaban mermados en cuanto a su propio valor como capital. Esta es la línea con provincias. Nosotros esperamos que esta línea tenga un desarrollo significativo en los próximos meses, porque ya estamos muy avanzados con otras provincias que desean adherir a este sistema, pero prefiero no decir cuáles para no afectar negociaciones en curso. Acá le voy a entregar a la comisión, el mapa de cuál es el estado de situación en materia de administración de hipotecas de terceros y en materia de programas con provincias. El total está en el propio cuadro.

Otra operatoria muy importante que el Banco puso en funcionamiento hace cuatro meses y que ha tenido un desarrollo interesante, es el programa para pequeños municipios, municipios de menos de cincuenta mil habitantes. Este es un programa que vincula directamente al Banco a los municipios. El Banco ofrece el financiamiento de la construcción de las viviendas a razón de doce mil quinientos pesos por unidad, y por otra parte, la familia que compra esa vivienda lo hace con un crédito del Banco Hipotecario a quince años y al 11% de interés. A la fecha han adherido a este programa y se encuentran efectivamente en obra ciento trece municipios que han comprometido la construcción de mil ochocientos diez viviendas por un monto de veintidós millones de dólares. Los números son bajos, porque nosotros en principio les aprobamos los programas a razón de diez viviendas. Una vez que se terminan esas diez viviendas empezamos con las nuevas, porque como ustedes saben en el pasado en localidades pequeñas se encaraban programas de treinta a cien viviendas después no se termina ninguna. Por lo tanto, tanto el que financia como el propio intendente, que ahí quedan frente a un compromiso. Preferimos avanzar con pasos mucho más cortos pero mucho más seguros. Es decir, ir desarrollando programas a razón de diez viviendas por municipio. Los mu-

nicipios que primero terminen y mejor trabajen, sigan con diez viviendas y así sucesivamente. Están en discusión otras setenta localidades para ingresar a ese sistema, que yo espero que llegue a tener un desarrollo muy importante, porque en realidad hay más de mil quinientos municipios en el país de menos de cincuenta mil habitantes que son técnicamente elegibles para este programa. Es un programa que tiene en la práctica muchas dificultades que yo creo que se vinculan generalmente a tres situaciones. En primer lugar, en muchos municipios es difícil desarrollar proyectos porque no hay tierras con títulos perfeccionados. Al no haber tierras con títulos perfeccionados no se pueden hacer hipotecas y al no haber hipotecas nosotros no podemos financiar, porque nuestra Carta Orgánica nos los prohíbe expresamente. En segundo lugar, hay muchos municipios que carecen de capacidad de gestión tan siquiera para armar un proyecto de diez o quince viviendas. En tercer lugar, en muchas provincias hay incertidumbre sobre el régimen económico financiero del municipio, por inexistencia o por la imperfección de las normas en cuanto a coparticipación provincial. Estos son, yo creo, los tres aspectos que más gravitan sobre el desarrollo de este programa. Yo estoy seguro que muchas provincias están tratando de resolver estos temas incluso, en el caso de Salta, el gobernador se comprometió a que el Instituto de Vivienda les preparase los proyectos técnicos a los municipios salteños que quisieran presentar programas, porque estos municipios carecían del mínimo recurso humano para hacer esto, y los problemas de tierras, de falta de títulos en algunos lugares son pavorosos.

Porque no hay tierras con títulos, es decir, hay mucha tierra pero ninguna tiene título, y esto hace que sea imposible construir con financiamiento porque no hay manera de armar una carpeta crediticia.

Pregunta: ¿Necesita el estudio de títulos 20 años, 50 años...? El título puede existir pero los bancos generalmente exigen un estudio de título para ver si la procedencia del título, para ver, no es cierto, es garantizada.

Licenciado Rojo: No, nosotros no tenemos ningún problema si la tierra está escriturada. Nosotros de inmediato abrimos créditos contra hipoteca contra cualquier proyecto, el problema es que no hay escritura de tierra.

Pregunta: ¿Sin estudio previo de título?

Licenciado Rojo: No, nosotros mientras un escribano acredite que se puede hacer hipoteca porque existe una escritura, nosotros no tenemos ningún problema, en realidad el problema es que no hay escrituras, etcétera.

Pregunta: La única garantía de tierra. La ley que se sacó de titularidad de inmuebles en la provincia de Buenos Aires, en particular, que se está desarrollando ese programa tal vez se facilitaría esto, porque con esa ley con un mecanismo, digamos no tradicional jurídico se puede llegar a la titularidad del inmueble y eso sería suficiente para el desarrollo de este programa. Yo sé que en la provincia de Buenos Aires, le han dado muchísima importancia no solamente a la ya existente sino a las que se pueden realizar, en particular con los terrenos. Eso puede ser importante.

Licenciado Rojo: Yo no soy un especialista en temas, digamos, de esa naturaleza, soy economista, pero uno nota claramente en el mapa de las adhesiones por provincia al sistema que aquellas provincias que tienen más ordenado su sistema catastral y su sistema de propiedad,

tienen una participación mucho más alta en el sistema que las otras. Tuvimos el caso de La Pampa, sobre 113 municipios adheridos, la provincia de La Pampa, cuenta con ocho municipios, es decir, tiene una participación mucho más importante en el programa que lo que derivaría de la cantidad de municipios con que cuenta La Pampa en el total de 1.500 municipios, y otras provincias prácticamente, no han podido presentar programas. Salta, por ejemplo, uno o dos municipios, han logrado adherir al sistema por falta de tierra. No es que la tierra falta físicamente, es que no hay títulos sobre eso. Ahora no obstante eso, yo creo que este programa va a caminar muy bien. Es un programa que se ofreció a partir de noviembre pasado, incluso el anterior presidente de la Comisión del Senado, de Diputados, en aquel momento participaron del lanzamiento, no fue un momento sumamente propicio porque en ese momento, cambiaban las autoridades municipales, entonces los nuevos intendentes necesitaron un cierto tiempo para ponerse al día. De hecho, prácticamente todos los ya adheridos eran intendentes reelectos. Ahora yo creo que vamos a tener un crecimiento muy rápido de esto, porque los nuevos intendentes han tenido tiempo ya desde diciembre pasado hasta este mes de hacerse cargo de la gestión, y entonces de analizar los distintos proyectos e ir resolviendo. De hecho, tenemos como le decía, 70 municipios que ya nos formalizaron la solicitud de adhesión pero que falta ratificación por parte del Concejo Municipal del Municipio, y que nos presente obviamente los proyectos. Pero, yo creo, que hacia mediados de año deberíamos estar con unos trescientos municipios trabajando con nosotros en este programa, lo cual representaría un 20% del total de municipios.

Pregunta: Usted nos puede hacer llegar a través de la Presidencia de la comisión, ¿cuál es la metodología de la Intendencia para adherir a esto? ¿La única garantía que exige el banco es la hipoteca del terreno?

Licenciado Rojo: Absolutamente.

Pregunta: ¿Hay coparticipación?

Licenciado Rojo: ... Es un programa donde de hecho, el municipio no solamente no hace necesariamente aporte de fondos, sino que puede incluso por la arquitectura del programa, tener hasta un pequeño beneficio. Porque en la práctica ¿cómo funciona el sistema? Nosotros damos para construir y desembolsamos de acuerdo a avance físico de obra, 12.500 pesos por cada vivienda, cuando la vivienda se termina va un tasador del banco y fija el precio al que se va a vender. El precio puede ser superior a 12.500, puede ser 20.000, por el valor del terreno, y por el valor agregado por el trabajo. Quiere decir que el municipio tiene que devolver un préstamo de 12.500 que lo hizo el banco, pero va a vender su vivienda a 20.000, es decir, va a ganar, entre comillas, 7.500 por unidad, y la familia que compre esa vivienda, supongamos, a 20 mil pesos, la compra con un crédito del banco, quiere decir, que el banco monetiza todas las operaciones que se realizan en esa cadena y esto puede ser una fuente genuina de ingresos de un municipio, que desee, por ejemplo valorizar los terrenos que tiene, porque es una manera de venderlos, incluso el programa está abierto a que el municipio aporte la tierra del futuro adjudicatario, es decir, si hay una familia en el pueblo, que tiene tierra, puede ser esa tierra donde se construya, porque las viviendas no tienen porqué estar todas

juntas, ni tiene porqué ser un barrio, pueden ser 10 viviendas separadas en 10 lugares distintos del pueblo. Nosotros damos 12.500 para construir, que es básicamente el costo de los insumos.

Pregunta: Como hay municipios que no creo que le solve la plata a ninguno, yo pienso, si el municipio a su vez, no puede hacer un arreglo con un interesado, en el cual el interesado aporte trabajo, nosotros en Corrientes hace muchos años teníamos el sistema de la ayuda mutua, le estoy hablando del año 60 y tanto, aporte de trabajo e incluso de aporte de parte del capital. Si después cuando el tasador llega y le viene a hacer la tasación, lo que le costó 12.500 se lo tasa a 20 mil, el que aportó dinero, no sé si no se siente un poco perjudicado por tener que pagar una cantidad mayor, ¿no se puede contemplar esa situación?

Licenciado Rojo: Nosotros, nos ceñimos a las directivas generales de la Ley Federal de Vivienda. Esta dice que en todos los programas sociales las viviendas deben ser vendidas a su valor venal, así que no hicimos más que aplicar ese principio.

Pregunta: ¿No hablaba de un cierto privilegio o prioridad para el que aporta trabajo o dinero?

Licenciado Rojo: Lo que nosotros decimos es que la vivienda debe ser vendida y escriturada al valor venal, ahora bien, el municipio puede subsidiar, si el municipio es dueño de esa vivienda, nosotros decimos señores, esa vivienda vale 20 mil, ahora si el municipio la quiere vender a 15 mil es problema del municipio. Nosotros no nos queremos oponer a esa decisión del municipio, lo que no vamos a aceptar es a escriturar a 25, porque eso como ha ocurrido en el sistema FONAVI destruye la plataforma económica del sistema de vivienda, porque empiezan a aparecer hipotecas por valores que después la gente no está dispuesta a solventar.

Pregunta: ¿El BHN recupera solamente lo que prestó?

Licenciado Rojo: Sí, lo que prestamos exacto.

Pregunta: ¿Quién es el agente cobrador?

Licenciado Rojo: El banco, y la diferencia se le acredita por supuesto porque el que vende la vivienda es el municipio.

Pregunta: ¿Cómo le reintegra la diferencia al municipio?

Licenciado Rojo: Al momento en que se hace la operación de compraventa. El que vende es el municipio, se paga al contado, es decir el vendedor vende de contado y el comprador paga en 15 años. Pero técnicamente el que vende es el municipio, nosotros somos puros agentes financieros de la operación, es decir no construimos ni vendemos, prestamos la plata para construir y prestamos la plata para comprar.

Claro, que como nosotros damos un crédito hipotecario queremos tasar porque tenemos que estar seguros de que el crédito está bien respaldado por un valor. Ahora, nosotros no tenemos ningún problema en que el municipio, una vivienda que el banco tasó, supongamos en 20 mil, la venda en 15 mil. Respondiendo a la pregunta del señor senador, porque eso es una facultad del dueño de la vivienda que es el intendente, si él quiere por razones sociales regalarla, bueno, uno puede o no compartir esa decisión, pero nosotros somos agentes financieros, nada más, así que no tenemos injerencia en

esa materia. Ahora, eso le permite a los municipios valorizar su propia mano de obra y valorizar sus tierras y nosotros entendemos que una cifra de 12.500 pesos por unidad, tal vez, no en el Gran Buenos Aires, pero sin duda en la mayor parte de las provincias es un valor que cubre generosamente la construcción de una vivienda, que tiene que tener normas de terminación mejores que las del FONAVI, es decir, toda la norma técnica del banco está un escalón por arriba de los que con las normas de terminación del FONAVI, tiene que tener pisos, todo el sistema sanitario, cocina, calefón, revocados, terminaciones de madera, disyuntor eléctrico. No hay un mínimo de metros cuadrados, sino que hay un mínimo de metros cuadrados según el número de ambientes, no puede ser menos de dos ambientes y hay una escala de metros cuadrados en relación a los ambientes.

Pregunta: ¿Está incorporada la vivienda de madera a estos planes o no está contemplada esta posibilidad?

Licenciado Rojo: Nosotros lo que exigimos, es que el sistema constructivo tenga Certificado de Aptitud Técnica, que emite la Subsecretaría de Vivienda. El problema de la vivienda de madera, es que en algunos casos está aceptada y en otros no. Es por una razón vinculada al Código Civil. Este establece que el bien debe estar arraigado al suelo para ser hipotecable, entonces debe haber una combinación del uso de la madera con sistemas que anclen de manera definitiva al suelo, sino no se pueden hipotecar.

Pregunta: ¿Pero suponiendo que se den estas condiciones, el banco tiene una línea de créditos para viviendas de madera, cosa que no parece?

Licenciado Rojo: No hay ningún problema. Nosotros no abrimos juicio sobre la técnica constructiva, siempre y cuando tenga CAT, si lo tiene no hay problema. Ahora en el sector privado, y ese es también un tema de tal vez raigambre legislativa, el problema de la vivienda de madera en relación a la hipoteca no es nuestro sino es en general del mercado, es el tema de los seguros. No hay seguros de incendio en la Argentina sobre vivienda de madera, y esta es una de las razones por la cual, no nosotros, sino los otros bancos son reticentes a hacer hipotecas sobre la vivienda de madera, porque al no estar asegurada no se puede hacer hipoteca, porque ante cualquier problema que tenga la vivienda el acreedor hipotecario queda sin garantía. Yo no sé cómo se resuelve este tema, le confieso que no lo estudié. Pero hay un problema de fondo que hace que el desarrollo de la vivienda de madera, que ha sido tan importante en otros países del mundo, al punto que la mayor parte de las viviendas individuales de E.E.U.U. y Canadá son de madera. Aquí no han tenido ese desarrollo tal vez porque las compañías de seguros, no saben, no tienen series para medir el riesgo de incendio de esas viviendas y este es uno de los factores que inhibe a los bancos para hacer hipotecas sobre las viviendas de madera, porque no pueden obtener un seguro contra incendio, al no haber seguro, no se puede, creo que por norma del Banco Central, hacer hipotecas sin seguro de destrucción e incendio.

Pregunta: Es muy importante la pregunta del señor senador Losada, y se complementa muy bien con el esfuerzo del gobierno nacional de otras áreas como por ejemplo la Secretaría de Industria. La última semana en la región cordillerana de Chubut, en Esquel, culmina el desarrollo de prototipos y la conversión de un polo fo-

restal maderero para que el recurso natural de la madera se convierta en industria y es la vivienda la prioridad número uno, y se aprobó el prototipo y estamos trabajando en el CAT con la Subsecretaría de Vivienda para llevarlo al Banco Hipotecario, pero yo creo que el banco debería estudiar profundamente el desarrollo y la promoción de este uso porque hace a la cultura de importante regiones de la provincia, al costo y a poder convertir el recurso natural del lugar en la satisfacción del problema de la vivienda. Esto sería una evolución, todavía una deuda pendiente en Argentina que usted la comparó con otros países, y que creo que hay que poner técnicas a resolver, porque me parece que es un problema cultural y de la burocracia más que realmente del problema de fondo, por eso la pregunta fue muy precisa y se está trabajando en varias áreas en esa dirección. Yo le dejaría esa inquietud de que el banco sea también transformador como lo está haciendo en otros campos, de lo que ha ocurrido hasta ahora, sería muy importante esto.

Licenciado Rojo: Sí, coincido plenamente, le quería señalar con mi formación que en el marco del plan forestal que el gobierno de la Nación oportunamente lanzó, el banco va a firmar un convenio con la Secretaría de Industria y la Cámara del mueble para incorporar a la vivienda nueva que ofrezca el banco un amoblamiento completo que va a ser cubierto por el crédito hipotecario, esto va a implicar para la familia que compre la vivienda poder equipararla, plenamente, juego de living, comedor, etcétera, incluidos en el financiamiento de la hipoteca. Es decir, en vez de pagar los muebles a tres años y el 25% de interés como ocurre en el mercado, quedan dentro del financiamiento a 15 años y al 11%. Lo que vamos a hacer es, para la vivienda equipada de acuerdo al convenio y de acuerdo a un kit que ofrece la cámara del mueble vamos a llevar el financiamiento del 75% del precio de venta al 80% entendiendo que en ese 5% supletorio de financiamiento, debe ser incorporado el kit de muebles y completar el equipamiento de electrodomésticos. Sin ir al lujo, completando la heladera, televisor color, y lo que va a constituir el standard de base de una familia argentina.

Pregunta: Pero, compatibilizando la política de promoción forestal, si no se establece claramente que esa forestación va a ser para madera y no para pasta celulósica, es distinta la implantación inclusive de la forestación, porque cuando usted implanta para pasta no interesa la calidad de la implantación porque queda en el camino de la pasta celulósica, entonces el manejo de la forestación, que tenga objetivo de aprovechamiento de la madera es distinto, por supuesto, que es mucho mayor el beneficio cuando es aprovechado como madera y no como pasta celulósica, y si se están implantando programas forestales, que compartimos plenamente tiene que tener una línea muy clara de aprovechamiento de la madera, y esa forestación, no de la pasta, que sin duda demora más años, obviamente.

Licenciado Rojo: Sin duda, nosotros creo que aportando al financiamiento del mueble dentro de la industria forestal, tengo entendido que corresponde a las maderas más nobles, vamos a tener una participación importante en reactivar la demanda de madera. Bueno, esto es más o menos la situación en materia de programa municipal, después hay otros dos programas que completan el abanico de opciones de financiamiento a la construcción. Está el programa de financiamiento a ori-

ginantes privados de hipotecas, este es un programa que se basa plenamente en la aplicación de los principios y las normas de la ley 24.441 ha tenido un desarrollo muy significativo en los últimos meses, yo percibo un claro cambio de tendencia en la industria de la construcción, en las últimas semanas incluso, creo que el INDEC ya publicó la estadística sobre despachos de cemento durante el mes de marzo que se incrementó en un 8.5%. El financiamiento al sector privado está funcionando de manera muy fluida, me decía el gobernador de Salta, el señor Romero, que durante su pasaje por el Senado fue uno de los promotores e inspiradores de la ley 24.441, que él temió que los instrumentos financieros de esta ley quedarán fundamentalmente radicados y aplicados en Capital Federal. Me confesó que no, que se había equivocado. Porque justamente la semana pasada se entregaron las primeras viviendas construidas por el sector privado en Salta a través de los mecanismos de financiamiento fiduciarios de la ley 24.441; y en realidad, si tenemos que hacer el balance de cuáles han sido los sectores o regiones más dinámicas en materia de financiamiento al sector privado a través de los mecanismos de la nueva ley, de lejos el interior del país tiene un papel mucho más importante que la capital. Los principales proyectos que se están financiando a través del sector privado y a través de estos nuevos mecanismos, están radicados en el interior del país en donde, provincias como Tucumán, Salta, Entre Ríos, Río Negro, Neuquén, tienen una participación muy relevante en los programas presentados y en ejecución al banco, yo también quiero dejar al presidente de la comisión las estadísticas sobre la cantidad de programas presentados por provincia, si bien provenientes del sector privado, en el marco de la operatoria privada de titularización de hipotecas. La cuarta línea muy clásica del banco a través de la cual éste financia a otros bancos para los emprendimientos inmobiliarios, ha tenido un crecimiento rápido sobre todo en los últimos meses, cuando ya se han superado los efectos de la crisis financiera del año pasado, y ya en estos momentos hay varios proyectos en ejecución que hacen juntamente con el sector bancario, principalmente es la banca cooperativa la que nos está demandando fondos para la construcción de viviendas en el marco de lo que se llama módulo II de la operatoria titularización. Es decir, que en materia de financiamiento intermedio tenemos cuatro instrumentos: los acuerdos con provincias, el programa para municipios, el programa del sector privado de financiamiento fiduciario y el programa con el sector bancario fundamentalmente requerido por la banca cooperativa. Estoy más o menos completa el panorama de lo que es el financiamiento del banco.

Pregunta: (senador Vaquir): ...usted en una comunicación que mantuvo conmigo telefónicamente, donde en realidad me siento muy feliz de que nuestro presidente de la comisión lo haya logrado, se ofreció a venir voluntariamente a charlar con nosotros y me manifestó una cosa muy interesante en relación a los legisladores, me dijo: tengo *in mente* una oferta para hacerle a los legisladores a los efectos de que puedan adquirir una vivienda, un departamento o un inmueble de características de lo que ellos puedan necesitar para el tiempo que estén, que su actividad les demande en el Senado, no sé si dentro de lo que Ud. habla como préstamos al sector privado, está eso, o se refiere a aquel monto oscilante entre los 60 mil

pesos del que tuvimos oportunidad de hablar. Como sé que hay legisladores presentes que en ese momento me presentaron la inquietud deseaba que usted, por favor, se molestara en aclararnos si está dentro de este régimen o sería un régimen especial a discutir con la comisión para legisladores o parlamentarios o estaría dentro de los privados.

Licenciado Rojo: No se trataba de una línea de crédito individual del Banco, en particular la línea TIAVI que está disponible para todos los argentinos, y que por supuesto lo está también para legisladores que requieran vivienda en la Capital Federal. Es una línea que financia hasta 60 mil pesos y que tiene una tasa de interés del 11% para plazos de hasta 15 años. Esa línea está disponible, ustedes ven publicidad probablemente a través de los diarios sobre esa línea. En materia de recursos evidentemente que la expansión tan pronunciada que ha tenido la oferta crediticia durante estos últimos meses, que se retrasa en este primer cuadro que ya les comenté, ha puesto al Banco en una situación de gran exigencia en materia de financiamiento. Hemos tenido durante los últimos meses un comportamiento muy positivo de la recaudación del Banco por su cartera vieja, es decir, por toda la cartera de hipotecas constituidas antes de la convertibilidad. Durante el año 1994 el promedio de recaudación mensual por cartera vieja oscilaba entre los 19 o 20 millones de pesos mensuales y hemos tenido durante los últimos 4 o 5 meses recaudaciones que ya se están estabilizando en torno a valores de los 25 millones de pesos mensuales. Eso sumado a los restantes componentes que hacen a los ingresos del Banco nos ha permitido solventar prácticamente en su totalidad esta expansión crediticia que observé durante los últimos meses; de todas maneras, el Banco en la medida que tiene compromisos financieros crecientes va a recurrir de manera más sistemática a los mercados de capitales. El Banco tiene aprobado un programa de financiamiento de mediano plazo, en los mercados por 500 millones de dólares de los cuales ya se han emitido 75 millones el mes pasado, está a punto de emitir otros 100 millones, y durante el curso del año vamos a completar estas emisiones por 500 millones. Paralelamente estamos preparando, y lo vamos a poner rápidamente a disposición de los argentinos, instrumentos de ahorro tanto en dólares como en pesos.

En particular, estamos preparando la vuelta de las cédulas hipotecarias al mercado local, y proveerles a las familias argentinas un instrumento de ahorro de altísima seguridad, de gran estabilidad y de razonable liquidez; utilizando para eso los instrumentos de la ley 24.441, es decir, ofreciendo un título de ahorro para las familias, en pesos, que esté respaldado por una cartera securitizada y fideicomitida de hipotecas. En realidad a lo que queremos volver es a las mejores y más viejas tradiciones del Banco. Ustedes, muchos lo saben, a principios de siglo y prácticamente hasta la década del 40 y 50 el Banco Hipotecario ofreció a las familias las tradicionales cédulas hipotecarias, que fueron un instrumento de ahorro popular extraordinariamente poderoso. Nosotros vamos a estar nuevamente en el mercado ofreciendo este tipo de papeles ya adaptados a las normas y técnicas financieras y jurídicas disponibles, es decir respaldados por carteras especiales de hipotecas que ofrezcan a los tenedores de esos títulos excelentes condiciones en cuanto a la seguridad, liquidez y estabilidad de esas cédulas.

En la medida que nosotros vayamos incrementando las fuentes de financiamiento del Banco a partir de la colocación de estos papeles, por supuesto, vamos a ir expandiendo la política crediticia. En el marco del plan quinquenal del gobierno nacional, en el sector de vivienda ustedes recuerdan que el Banco Hipotecario tiene un compromiso de financiar a las familias y al sector de la construcción del orden de 4.000 millones de dólares por todo el período. Esto implica prácticamente pasar de los 250 millones que estaba financiando anualmente el Banco en 1994 a los casi 400 millones que financió en 1995, prácticamente 800 a 1.000 millones durante el '96 y estabilizarnos en valores del orden de los 1.100 o 1.200 millones hasta 1999. Esto por supuesto va a exigir que el Banco convertido en mayorista coloque una cantidad importante, ya sea en el bolsillo de los ahorristas locales o de los mercados internacionales. De hecho todos estos instrumentos de captación del ahorro público, están ya en marcha o están siendo de hecho aplicados.

Quisiera terminar dándoles un panorama muy rápido acerca de la situación patrimonial del Banco Hipotecario Nacional.

Ya hemos concluido los balances de 1995 y tenemos los resultados de nuestra actividad en la materia. Durante 1995 el Banco registró utilidades de casi 320 millones de dólares sobre un patrimonio propio que excede los 2.500 millones de dólares, lo que nos ubica entre los bancos más rentables de la Argentina con un porcentaje de utilidades sobre fondos propios superior al 13%.

Básicamente la mejora de la rentabilidad durante 1995 se puede vincular a tres hechos. En primer lugar, el Banco, como les señalaba, mejoró sensiblemente la recaudación de su cartera propia, la cual aumentó fuertemente el flujo de recursos captados por el Banco.

En segundo término, durante el año 1995 hubo una muy fuerte expansión de la oferta de crédito del Banco que creció casi un 70%, pasando a 370 millones de dólares con respecto al año anterior, y en tercer lugar la mejora de los resultados fue el reflejo de la inversión del flujo de fondos, de lo que se refiere al stock de viviendas terminadas. Como ustedes saben, en 1989, cuando el Banco atravesó la crisis que todos conocen, existían contratos firmados para la construcción de 50.000 viviendas. De esas 50.000 viviendas, durante los últimos cinco años se terminaron 43.000 y esperamos que las 7.000 viviendas finales para completar esos compromisos, que el Banco había firmado en el marco de la operatoria Reactivación y otras durante la década del 80, se terminen dentro de los próximos 18 meses.

La terminación de ese stock tan importante de viviendas significó la inversión del flujo de fondos, porque hasta esa fecha nosotros veníamos desembolsando para recuperar un capital invertido muy importante del pasado. En la medida que esas viviendas fueron terminadas se invirtió el flujo de fondos, es decir, los adjudicatarios de esas viviendas empezaron a devolvernos la plata que se había invertido en eso. Ello evidentemente tuvo un efecto muy significativo sobre las cuentas de la institución y eso moduló factores que contribuyeron a que la rentabilidad del banco se recuperara tan fuertemente.

Por otra parte, el banco, el año pasado, que fue un año de grandes variaciones financieras, tuvo una política ex-

tremadamente prudente en materia de crédito interfinanciero y no tuvimos pérdidas por la caída de prácticamente ningún banco y tuvimos una política muy conservadora con respecto a nuestra cartera de títulos, por lo cual hubo ganancias significativas en esa cartera.

Todos estos factores combinados determinaron la generación de resultados extraordinariamente buenos. Como ustedes saben, hubo varias preguntas por escrito sobre este tema. La Tesorería de la Nación, a través de un departamento del Poder Ejecutivo, nos habilitó un pago en concepto de dividendos, un anticipo de dividendos sobre el resultado del banco de \$ 155.000; un banco de Estado que hace buenos resultados tiene que pagar los dividendos a sus accionistas, y creo no tiene nada de particularmente significativo. El banco en el pasado tuvo pérdidas, como ustedes saben, realmente enormes, que fueron solventadas o por el Banco Central o por la Tesorería, así que no hay de hecho razones de ningún tipo para que en el momento que el banco anda un poco mejor se devuelva parte de eso a un accionista que ha sido particularmente benévolo. En el caso del Banco Hipotecario, nosotros sabemos que esos fondos que van a "Rentas generales" son gastados básicamente en el sistema de previsión social, en educación, en salud y en otras actividades diversas que hace el Estado, así que estamos satisfechos de que así sea y no vemos por qué sería mejor gastarlo en vivienda que gastarlo en hospitales, así que no hubo por parte del directorio del Banco ninguna reacción en particular sobre esto. Al contrario, yo creo que es una buena política que en el mediano plazo las pocas entidades comerciales que queden en la órbita del Estado tengan un desempeño económico equivalente al de una institución privada, y si hacen utilidades, que las repartan razonablemente entre todos sus accionistas. Por otra parte, los resultados fueron bastante superiores a los que el Estado nos pidió como dividendos, así que una norma de la capacidad crediticia del Banco hacia adelante ni mucho menos, sino que al contrario, yo creo que le da al Banco una posición que es la que debe tener, es decir, que una institución que si bien es pública tiene que ser rentable y eficiente y, como cualquier institución económica, pagarle a sus dueños una utilidad a criterios mínimamente razonables. Acá, para que ustedes tengan una idea de cuál es la situación del Banco con respecto a otras instituciones financieras que trabajan también en el mercado hipotecario, les voy a dejar un cuadro indicativo sobre nuestra posición con respecto a otras instituciones, como el Banco Nación, el Provincia, Galicia, Río de la Plata, de nuestra participación dentro del mercado hipotecario y también nuestra situación en materia económica y financiera.

Pregunta (senador Gioja): ¿No hay ninguna posibilidad de que, porque hoy por carta orgánica el Banco Hipotecario es un banco mayorista, un banco de primera línea, los préstamos individuales es la operatoria que más hay que promover, porque es la más barata y la más usada? Mientras más préstamos individuales hay se usa más el recurso, no hay gastos intermediarios. Todo este tema que la Argentina sufrió, la patria contratista, y demás, creo que fue muy duro como para poder preferirlo nuevamente, y mientras más préstamos individuales haya, más posibilidades de construcción y mejor usados los recursos. El Banco Hipotecario otorgó estos préstamos a través de entidades de segunda línea que obviamente ese 11% de interés que cobra se aumenta.

¿Cuál es el monto? ¿Estos bancos tienen alguna regla para decir yo cobro el 1% de comisión o el 1,5, o cada banco cobra lo que quiere? En el tema de los superávit que tenía el Banco nosotros hemos hecho una comunicación y habíamos sugerido y coincidimos que el Estado nacional debe usar esos fondos, porque es el accionista principal, es el dueño, y habíamos sugerido que esos fondos sean para atender las deudas que el Estado nacional tiene con los institutos de vivienda provinciales con las provincias por el FONAVI, deuda que llegó a los 160 millones de pesos, creo a principio de año pagó una parte y que hoy está nuevamente en deuda con las provincias, si se pudiera establecer un mecanismo para que, efectivamente los recursos que genuinamente con el tema inmobiliario el Banco gana puedan ser usados y volcados para construir más viviendas en la Argentina y sobre todo en las provincias, que son las que administran estos fondos, no. El otro tema que quería preguntar: en los medios de prensa se ha instalado una operatoria o una forma de actuar y se pondría al Banco Hipotecario como promotor de esto que es el tema del *leasing*. ¿Hay algo, se está estudiando, va a salir? Porque aparentemente y en función de la ley que habrá que reglamentar, ésta es una operatoria apetecible, interesante, que va a servir sobre todo a los sectores medios de la sociedad.

Licenciado Rojo: La ley ha sido muy sabia en disponer que el Banco Hipotecario fuera una institución de segundo piso, nosotros en este momento en la línea de crédito individual trabajamos con 42 instituciones financieras en todo el país, entre ellas las más importantes del mercado: Banco Nación, Galicia y una enorme cantidad de instituciones financieras pequeñas, medianas y grandes. Esto nos permite llegar con nuestras líneas crediticias a todo el país a través de una red de más de 2 mil sucursales que jamás nosotros podríamos tener como banco, porque significaría tal costo que los créditos nunca llegarían a las tasas a las que estamos ofreciendo en la actualidad. Además esta evolución hace a la constitución de un gran Banco Hipotecario mayorista: es lo que se observa en los mercados más avanzados. En los Estados Unidos hay una institución a la que nosotros nos referimos bastante cuando estudiamos los mercados que es *Funny May*, que es una institución pública que durante muchísimos años fue responsable del financiamiento del programa de vivienda extremadamente ambicioso que se iniciaron en Estados Unidos en la posguerra y que fueron la base de la *American Way Of Life*, esa especie de casas muy confortables, muy parecidas unas a otras que se construyeron por millones después de la guerra y que operan también como nosotros como entidad mayorista, ofreciendo financiamiento para la vivienda a través de la red de bancos. Nosotros, por supuesto, que regulamos las comisiones que los bancos que trabajan con nosotros cobran al público; si nosotros sumáramos todas las comisiones que los bancos cobran para los créditos TIAMI, pasaríamos de una tasa del 11% a una del 12,5%, es decir, la participación de la banca privada encarece el 1,5 punto el costo financiero total del crédito, pero hay que pensar que ese punto y medio está cubriendo costos que efectivamente tiene el banco que opera con nosotros. En primer lugar, está autorizado a cobrar hasta 7% sobre cada cuota que se pone al cobro, obviamente este 7% no se suma al 11; no da 18. El cálculo correcto es este que les señalaba que cubre los gastos de envío y procesamiento de cada una de las

cuotas y sin duda también le deja una utilidad al banco y después éste tiene derecho a que el banco que trabaja con nosotros a cobrar una comisión cuando se genera el crédito que no puede ser superior al 3% por los gastos que tiene en materia de análisis de la carpeta de crédito y su procesamiento. No hay que olvidar, que además los bancos que trabajan con nosotros nos garantizan la hipoteca, eso quiere decir por ejemplo: el Banco de Galicia da un crédito TIAMI, él es el avalista de ese crédito, es decir, que si la familia no paga es el Banco de Galicia el que le tiene que pagar al Banco Hipotecario y es el Banco de Galicia el que debe accionar contra el deudor. Esto implica desde el punto de vista de la calidad de nuestros activos, un mejoramiento extraordinario que es justamente el que nos permite tener deudores de una excelente calidad y obtener los financiamientos a menor costo en el mercado de capitales, porque de hecho sobre toda la nueva cartera que nos estamos generando a razón de 30 millones por mes, tenemos doble garantía, la garantía de la hipoteca y tenemos la garantía del banco emisor de la hipoteca.

Esto es propio de una actividad mayorista como la nuestra, pero además es un factor que en el largo plazo mejora extraordinariamente la calidad de los activos del Banco Hipotecario. Porque sobre cartera vieja, nosotros tenemos solamente, la garantía de la hipoteca del bien, pero no tenemos ningún aval sobre eso. Esto va a determinar que el costo de fondeo del banco en el largo plazo vaya disminuyendo por la mejora de la calidad de su cartera activa. Yo creo que el mejor ejemplo de que la ley ha sido sabia en orientar al Banco hacia la actividad mayorista son los resultados que se observan ahora. En este momento el Banco Hipotecario, está originando la mitad del crédito hipotecario que mes a mes origina el sistema financiero. Si el sistema financiero de acuerdo a los números con que nosotros contamos, está originando cada mes entre 50 y 60 millones de dólares de crédito hipotecario individual para familias, descontando lo que es crédito comercial o agropecuario, que también es por hipoteca pero que no tiene como destino la adquisición de una vivienda, sino el crédito hipotecario genuino, orientado a la adquisición de vivienda principal con destino residencial, etcétera. Nosotros estimamos que el monto mensual de crédito que el sistema financiero genera está entre 50 y 60 millones, nosotros estamos originando la mitad de eso.

Este sistema mayorista que dispuso la ley, evidentemente está dando resultados satisfactorios y nos permite llegar a las familias con líneas de un costo extraordinariamente más bajo que los que ofrecen los bancos que no trabajan con nosotros. El costo financiero total es 7 puntos más alto y además estas tasas de interés ya son equivalentes a las que se obtienen en economías como España, Inglaterra, Francia, donde el costo del crédito hipotecario total también está en el orden del 11 o 12%. Cuando se le carga a la tasa de interés todas las otras comisiones o gastos que tienen normalmente la gestión de un crédito y nos permite llegar a un número extremadamente importante de familias en todos lados, porque jamás el Hipotecario podría tener 2.000 sucursales, es decir, de hecho no las tiene ningún banco, el que más tiene es el Nación y tiene 600. La segunda pregunta, era relativa a los recursos FONAVI, yo no tengo nada que opinar sobre eso, si el Estado tiene una deuda con respecto al sistema FONAVI, sería lógico que la pague, y

determinará el Poder Ejecutivo, con qué recursos lo hace. Ustedes saben que nosotros en relación al sistema FONAVI, tenemos un papel muy acotado, nosotros simplemente mes a mes, distribuimos los recursos de FONAVI, de acuerdo a los coeficientes que nos provee la Subsecretaría de Vivienda, ni retenemos fondos ni aplicamos ningún tipo de distorsión sobre esos recursos que estamos distribuyendo y la única relación que tenemos con las provincias es aquella que está definida por los acuerdos o programas que les estaba definiendo.

En relación al leasing, hay una cuestión muy importante, no sé, por qué llama la atención en la conciencia de muchas familias, será porque aparece como un sistema muy accesible sobre todo para las familias que están alquilando. Es muy simple el leasing. La ley 24.441 reglamentó un sistema de leasing, de muy buena calidad, y hay que adecuar la aplicación del IVA y ganancias a este sistema. Si esto no ocurre, es difícil aplicar el leasing, porque nuestro sistema fiscal no estaba pensado para esa figura jurídica que es posterior. Tengo entendido que va a reglamentarse rápidamente ese tema en los próximos días y va a permitir la utilización del leasing no solamente en viviendas sino también en automotores y en bienes de capital. En otros países, el leasing, ha sido un instrumento de financiamiento de los bienes de capital o bienes durables y la vivienda de gran fuerza. En Chile hace un año y medio, se reformó la ley leasing, y esto permitió que una parte importante de las transacciones en vivienda se hiciera con el sistema de leasing. Seguramente una vez que tengamos una reglamentación fiscal en materia de leasing, que yo estoy seguro, va a ser muy pronto, el Hipotecario va a ofrecer dentro de sus líneas de financiamiento individual una línea por leasing, de cuyas características no puedo hablar por no estar la reglamentación fiscal. Esto ya está estudiado en el Banco y cuanto se tenga certidumbre sobre la reglamentación vamos a ofrecer un sistema de leasing para el alquiler con opción a compras de viviendas que haya en el mercado.

Pregunta (senador Sala): En programas como los que usted expresó de los municipios, está en estudio de rentabilidad y de la proyección de la rentabilidad, puede ser tenido en cuenta para un nuevo esfuerzo en la baja de la tasa de interés como el que hizo recientemente el Banco al reducir del 12 al 11 %, teniendo en cuenta la reducción del IVA, pero puede ser dentro de la política del Banco o es una directiva política de los responsables del Banco poder llegar a bajar algo más la tasa en el caso de esos préstamos que tienen un contenido social por el monto, y por el destino de la vivienda, en el programa municipal.

Licenciado Rojo: La ley del Banco dice que sólo podemos intervenir en operaciones rentables, es decir, por ley tenemos vedada la posibilidad de establecer subsidios u operatorias no económicas. De toda maneras, creo que se puede combinar con bastante facilidad el tener operaciones razonablemente económicas con el llegar a tasas de interés muy competitivas, la mejor prueba de ello, son los créditos que hoy existen, tasa de 11 % para plazos de 15 años, son realmente tasas del primer mundo. Además yo no descuento que en el futuro pueda seguirse bajando la tasa de interés en la medida en que vaya consolidándose el sistema financiero. Nosotros por principio aplicamos automáticamente a la tasa de interés toda reducción de costo que tengamos.

El Poder Ejecutivo dispuso reducir el IVA sobre transacciones financieras y suprimir los aportes del sistema financiero a la obra social bancaria y nosotros en dos días analizamos el impacto que eso tenía sobre nuestras cuentas y dispusimos la baja de la tasa de interés. En la medida en que sigan observándose esos mecanismos nosotros lo vamos a seguir haciendo. Quería decirles que esta política de asegurar operaciones rentables para el banco pero muy ajustadas en cuanto a sus costos, nos ha permitido pasar de un patrimonio neto en 1992 de 1.984 millones de pesos a un patrimonio neto de 2.600 millones en 1995 que con respecto al 94, es ya 400 millones más alto. Esto es muy importante para una institución financiera, es básicamente su patrimonio neto, es decir, la diferencia entre sus activos y pasivos; en la medida en que el Banco Hipotecario continúe incrementando su patrimonio neto va a tener cada vez más capacidad para captar en los mercados recursos y poder volcarlos a préstamos, es decir, lo que los argentinos tenemos por delante es el desafío de aumentar el crédito hipotecario ya que la Argentina está totalmente subdesarrollada. La relación al producto bruto en la Argentina de viviendas es del 3 %, es decir, hay aproximadamente 9.000 o 10.000 millones de dólares o pesos en hipotecas de vivienda que representan el 10 % del producto bruto. En Chile es del 15 %, en España del 40 % y, en EE.UU. es probablemente superior el stock de hipotecas al producto bruto americano. La cantidad de viviendas hipotecadas en la Argentina es ridículamente baja, es decir, tenemos por delante una trayectoria con estabilidad económica de enorme desarrollo del crédito hipotecario. Para que el Banco siga liderando ese proceso tiene que ser el banco más sólido, es decir, aquel que por su patrimonio, su rentabilidad, sepa captar la confianza de los ahorristas, y a partir de ese momento absorber ese ahorro y poder volcarlo en este mercado tan dinámico que es el mercado hipotecario. Esto implica que sus operaciones sean rentables porque si no salimos del mercado. Nosotros cómo podemos pedirle a una familia que compra una cédula hipotecaria del Banco que deposite sus ahorros en una cédula hipotecaria, si esa familia no está segura de que el Banco aplica esos fondos de acuerdo a criterios económicos, porque si esa familia sabe que el Banco no los aplica con esos criterios, es decir, que toma los fondos al 11 % y los presta al 5 %, evidentemente no va a prestarle plata al Banco, porque va a decir que esa plata no va a poder ser devuelta.

Pregunta: ... hay ciudades de 10.000 habitantes donde estas reglas económicas son distintas y desde el momento que hay rentabilidad es porque el préstamo al 11% genera superávit, tal vez en esos casos pudiera aprovecharse de beneficiar. Porque en esas ciudades de 10.000 habitantes son mercados muy distintos del resto del país.

Licenciado Rojo: Pero imagínese usted, nuestro objetivo ahí es alcanzar de los 1.500 municipios, supongamos 500, la tercera parte, y construir en cada uno 20 viviendas, 500 por 20 son 10.000 viviendas de 12.000 pesos son 120 millones de dólares, es decir, va a ser una cifra muy considerable dentro de las erogaciones del Banco. Además, van a ser 120 millones de dólares en financiamiento de obra pero suponga que esas viviendas se venden a 15 mil pesos, son 120 millones para financiar la obra pero 150 para financiar a las familias. Además, las tasas en la medida que sean menores al 12% y después el

segundo escalón es bajarlas de dos dígitos a uno, tienen realmente un efecto de achicamiento de la cuota, enorme. Imagine usted que por una vivienda que venda con un crédito de 20 mil pesos la cuota será del orden de los 200 pesos y si la vivienda se vendiera en 15 mil, que probablemente sea el valor más razonable, esa vivienda municipal va a generar una cuota de 160 pesos. Esa vivienda puede ser una vivienda de 67 m², como es la vivienda standard que estamos ofreciendo ahora con terminaciones de madera, sanitarios completos, cocina, calefón, en fin: lo que quiero señalarles es que las operatorias del Banco no están dirigidas a los sectores de muy bajos ingresos. Creo que el legislador no quiso eso cuando armó la carta orgánica del Banco, nosotros estamos dirigidos al segmento medio de la población, que es el que no accede a los programas del FONAVI porque no tiene ganas o porque no le llegan y es que todavía menos accede a los préstamos de la banca privada que va a elegir clientes que ganen 2 mil pesos para arriba; nosotros estamos en una franja de población que estimamos en el 60% de las familias argentinas que no están en el 20% de menores ingresos a las que se destinan casi 900 millones de dólares por año a partir de los sistemas FONAVI, ni están en el 20% de los mayores ingresos que están razonablemente bien atendidos por la banca privada donde hay mucha competencia, etcétera; nosotros estamos en esa franja media, ahí están el 60% de las familias y en esa franja media tenemos por un lado que ofrecer tasas de interés muy competitivas, pero, por otro lado tenemos que ofrecer calidad también porque si nosotros disminuyéramos la calidad para disminuir el precio empezaríamos a competir con el FONAVI, y yo creo que el legislador que nosotros compitamos con el FONAVI que son dos sistemas que están orientados a objetivos distintos.

Pregunta (senador Losada): Me quedó un interrogante, ¿cuando usted informa que han entregado al gobierno nacional, a la Tesorería, recursos del Banco Hipotecario, primero en calidad de qué?

Licenciado Rojo: De dividendos, anticipo por utilidades como lo que establece el decreto.

Pregunta: Es decir, ustedes han hecho, así pormenorizadamente la devolución en función de anticipos.

Licenciado Rojo: El decreto establece un pago a la tesorería en concepto de anticipo de utilidades del banco. El banco ha tenido utilidades de 326 millones de pesos durante el año 1995 y le ha pagado al Estado como pago de utilidades 155, de acuerdo a un decreto del Poder Ejecutivo.

Pregunta: Cuando usted devuelve anticipo, devuelve beneficio, pero como dijo la razón era para hacer hospitales, cosa que nadie puede estar en desacuerdo.

Licenciado Rojo: Yo no dije eso, dije que va a "Rentas generales" y...

Pregunta: Si usted argumentó que era para hacer hospitales, cosa que nadie puede estar en desacuerdo, quiere decir, que hay razones para que ustedes entreguen a "Rentas generales" estos fondos; obviamente, si usted argumenta que estos fondos son para ser usados en hospitales, naturalmente ustedes hacen un seguimiento de estos fondos a "Rentas generales".

Licenciado Rojo: No, de ninguna manera. Nosotros obedecemos un decreto del Poder Ejecutivo, que además...

Pregunta: Quiere decir que entonces, que los hospitales no tienen nada que ver.

Licenciado Rojo: No, lo que yo digo es que eso fue a "Rentas generales", y que "Rentas generales"...

Pregunta: Le hago la pregunta, porque como usted dijo que hacía hospitales con estos recursos, mi pregunta es si ése es el argumento, si también se distribuye a las provincias, porque si usted argumentó que hay un seguimiento de estos recursos a "Rentas generales" y daba como argumento, insisto, para hacer hospitales, me pareció absolutamente loable, pero yo quería saber qué hospitales han sido construidos, es decir, estamos hablando de una empresa que está rindiendo informes, ¿no es cierto?, entonces mi pregunta estaba vinculada. Ahora, si esto es simplemente cumplir con dar los beneficios a uno de los socios, bueno, son las reglas del juego. Entonces no tienen nada que ver los hospitales; los aprovechamientos sociales, porque si no sería bueno, digamos, que esta distribución sea para las provincias, para solventar los déficit de las provincias, etcétera. Mi pregunta está vinculada a que es bueno que se devuelva a "Rentas generales", pero también es saber si "Rentas generales" tiene la equidad de la distribución de estos recursos al conjunto de las provincias.

Licenciado Rojo: Bueno, eso no es competencia del banco. Lo que señale es que eso va a "Rentas generales", porque así lo determinan las normas en esa materia, y que "Rentas generales" solventa los gastos de presupuesto, que a 40% está destinado al sistema de seguridad social y a otros fines que son los que la ley de presupuesto establece cada año y cite como ejemplo, no sólo los hospitales, va a defensa, seguridad a justicia, es decir, va a todos los fines que el presupuesto cubre, lo que yo quería señalar con eso es que no va a ningún fondo especial, porque se trata de un ingreso de capital que tiene el Estado por un activo que posee el Estado, que es el Banco Hipotecario; yo lo único que señalaba es que no va a fondos especiales, sino a "Rentas generales" de la Nación, y ella solventa lo que la ley de presupuesto autorizó gastar cada año.

Pregunta (senador Losada): pero entonces cumple con la condición de dar a un accionista los beneficios, nada más, no hay otra razón. Según algunos usuarios, se pagan las cuotas mensuales, y en la próxima cuota deben lo mismo o más de lo que debían el mes anterior. ¿Hay una especie de indexación en las cuotas o cuál es la razón para que esto ocurra?

Licenciado Rojo: no hay indexación en las cuotas, lo que ocurre es lo siguiente en algunos programas. En algunas operatorias viejas, cuando se sanciona la ley de convertibilidad y luego la de saneamiento financiero del banco que finalmente conduce a su restructuración, se convirtieron todos los créditos anteriores denominados en \$ y sujetos a indexación de capital a créditos denominados en \$ convertibles sin ajuste de capital, en ese momento, el legislador dispuso que la tasa de interés fuera del 9%, es decir, por debajo del 12% que fijó, como todos ustedes recuerdan, la ley de convertibilidad para todas las obligaciones generadas con anterioridad. El banco por razones sociales dispuso que si bien la tasa de interés fuera como marca la ley del 9%, no se pusiera al cobro la totalidad de los intereses sino que de acuerdo a las operatorias se pusiera al cobro el 3% de los intereses, el 5% el 6% etcétera.

Entonces, al no ponerse al cobro la totalidad de los intereses para que la cuota no fuera tan alta, parte de los intereses, obviamente debe ser capitalizada y hay un programa de descapitalización de los intereses, es decir, en los cuales vamos poniendo cada vez más un cachito más de los intereses al cobro. Esto hace que la cuota tenga una evolución mensual imperceptible, prácticamente de un mes para otro. Fijese usted que las cuotas promedio del Banco Hipotecario son de 107 pesos por cartera vieja. Esto puede significar que un mes pague 107, al mes siguiente pague 107,08 y así sucesivamente, como consecuencia del juego de la capitalización de intereses. Nosotros entendimos que capitalizar intereses, es decir, poner al cobro un interés menor que el que la ley fijaba, sin por ello, cancelar el resto de los intereses, sino capitalizarlos era una manera justamente de evitar el fuerte cimbronazo que hubiera significado pasar de los créditos denominados en moneda desapareciente a moneda fuerte, justamente para evitar que alguien que hubiera venido pagando el equivalente de cien en $\$$ pasar a pagar 140 en pesos nuevos, y esto en el curso del tiempo va generando un pequeño aumento de la cuota como consecuencia de ese proceso que fue varias veces informado por el Banco a solicitud de legisladores durante estos últimos cinco años. Nosotros siempre explicamos lo mismo, lo explicamos también a la Auditoría General de la Nación, etcétera, porque puede parecer un poco singular que en el sistema francés las cuotas no sean constantes, pero nosotros entendimos que ése era un buen sistema para evitar un salto muy brusco en el año 91/92, en el monto de las cuotas de cada crédito, y de hecho, está dando resultados porque los niveles de morosidad vienen reduciéndose de manera constante, y si tenemos algunas quejas de algunos particulares es porque, imagínese usted en 200 mil hipotecas que administramos, siempre va a haber dos o tres personas que puedan entender que, bueno, su cuota creció mucho, que hay una diferencia, entre lo que estima que debiera pagar y lo que efectivamente se le pone al cobro, pero todo se origina en este sistema.

Nosotros no hacemos más que aplicar la ley y hacerlo de la manera más benigna posible, si hubiéramos puesto al cobro el 9% de interés en el año 91/92, muchísima gente hubiera quedado en la imposibilidad de solventar las diferencias. Lo hacemos permanentemente, pero lo hacemos frente a cada pregunta. Lo hacemos por escrito y lo hemos explicado en todos los foros. Es que no es fácil de explicarlo, imagínese que a mí, cuando me hice cargo del banco me llevó un cierto tiempo entender cómo funcionaba ese sistema, y digamos que algo entendía antes de tasas de interés, pero yo creo que las autoridades de la época tomaron una muy buena decisión al no poner al cobro la totalidad de los intereses, porque en muchos casos hubiera significado duplicar el monto de las cuotas de un mes para otro, en cambio a través de este sistema se escalona sobre 12 años en los casos de las viviendas de menor valor, esta variación del valor de la cuota, pero claro, da la sensación de que cada vez se paga más y que se amortiza poco, y claro, se amortiza poco porque parte de lo que se amortiza en cada cuota es en alguna medida compensado por la parte del interés que no se paga, que se capitaliza, pero el hecho es que la gente tiene que tener absoluta certidumbre porque esto no es una 1050, si el crédito es a veinte años como toda la cartera del banco, a los 20 años ya no se va a deber nada,

lo que pasa que durante los 20 años va a tener una cierta evolución la cuota: si alguien sabe que en el año 2017 termina de pagar su préstamo eso quiere decir, que en el año 2017 no va a deber nada, no es un sistema de indexación permanente que aumentaba el saldo de la deuda y la haría infinita y que uno nunca terminaba de pagar, esto es un sistema racional de capitalización progresiva de los intereses que si el préstamo está escriturado a quince o veinte años, al cabo de los 20 años la persona no va a deber nada. De eso no puede tener ninguna duda.

Pregunta (senador Martínez Almudevar): ¿Tiene en claro en qué momento se otorgaron los créditos a que están haciendo referencia y en qué condiciones, o son a partir del nuevo período en que el banco se transforma en mayorista?

Licenciado Rojo: no todos esos créditos fueron créditos originados antes de la convertibilidad fundamentalmente en la década del 70 y del 80 y en condiciones crediticias que no siempre fueron las más adecuadas, es decir, sin carpeta de crédito, hubo muchos planteos en esos momentos por el volumen de la cuota, pero estaba vinculada al hecho de que el crédito no fue bien elegido y se otorgó a familias que no acreditaban capacidad de pago, le quiero decir, que mucha gente no sabía que tenía que pagar el crédito.

Pregunta: ¿Qué monto de las 200 mil será de la década del 70?

Licenciado Rojo: Prácticamente la cartera promedio vieja del banco fue de veinte años de duración, así es que seguro que las hipotecas que hoy tenemos de cartera vieja, es decir, hipotecas originadas antes de la convertibilidad, a más tardar se han originado a principios de la década del 70 o si no ya estarían extinguidas. Es decir, estos préstamos ya se habrían cancelado.

Nosotros estamos haciendo cuando se lanzó la operativa un *mayling* general a todos los intendentes a los que se les envió con una nota personal de la presentación de la línea de crédito para los municipios, y después cada vez que yo viajé a una provincia, no menos de dos veces por semana, le pido a la delegación local o al gobernador, si podemos hacer una reunión con todos los intendentes de localidades pequeñas, muchos senadores que me han acompañado en estos viajes lo saben, siempre quiero hablar con los intendentes y después va que este programa es tan grande por la multiplicidad de actores se decide totalmente a nivel local, es decir, el directorio del banco delegó en los gerentes provinciales del banco todas las facultades para autorizar los desembolsos, firma de los convenios, etcétera. Porque era imposible que el directorio del banco tramitara 1.500 carpetas de crédito así que los delegados del banco están bastante bien informados sobre el tema y tienen obligaciones en cuanto a metas, si no les va mal, con respecto a la cantidad de desembolsos que el banco ha fijado en cada una de las líneas, y yo les digo, estoy particularmente satisfecho porque tengamos más de 100 municipios, considerando que los intendentes se han hecho cargo el 12 de diciembre y que pasó un período de vacaciones donde la actividad administrativa se reduce. Muchísimos intendentes recién tuvieron tiempo en estos tres meses de tomar contacto con la gestión total de sus municipios y todavía no han tenido la libertad y el espíritu para ponerse a pensar este tipo de programas. Para mí es un buen dato decir que si nosotros seguimos en la línea ac-

tual vamos a estar con 300 o 400 municipios de este tipo hacia mediados de año y esto implicaría cubrir el tercio de los municipios chicos de la Argentina.

Yo creo que nunca vi un programa integral a todos estos municipios, además hay una situación económica muy favorable para el desarrollo de estos programas porque la valorización general que han tenido, salvo muy pocas excepciones de todos los precios agropecuarios, de todos los precios de las economías regionales están generando un cambio en la distribución del ingreso a nivel nacional y están generándose y volcándose más ingresos hacia las zonas agropecuarias o agroindustriales que es donde se sustentan estos municipios de más de 50 mil habitantes que generalmente son municipios obviamente con una actividad predominante vinculada al sector agropecuario porque si no serían más grandes o estarían en otro lugar. Así que hoy tenemos, yo creo, muy buenas condiciones, un programa de este tipo en el año 92 hubiera sido muy complicado, con precios internacionales tan bajos para los productos agropecuarios. Pero con los precios que hay hoy para los com-

modities regionales y los precios que hay para los productos agropecuarios de clima templado, el momento es excelente, hoy sin duda están volcándose muchos más ingresos en estas localidades pequeñas y medianas muy vinculadas a la economía rural que lo que estaban en el año 91, 92 y 93, de ahí que, yo estoy relativamente tranquilo con que este programa va a funcionar convenientemente y que si tiene problemas no son de difusión o financieros, sino técnicos, es decir, que el municipio tenga capacidad para formular un proyecto y tenga a su vez tierra con títulos perfectos para poder asentar este tipo de programas ahí, yo creo que hay un esfuerzo importante a desarrollar, incluso a nivel de legislación provincial para generar mecanismos rápidos de perfeccionamiento de títulos, algunas provincias tienen estos mecanismos y eso les permite trabajar muy bien; otras provincias no han renovado su legislación con respecto a eso y entonces es muy difícil que un municipio pueda armar un programa porque no tiene tierra donde hacerlo a pesar de que hay sin duda tierras disponibles en los municipios.

PRESTAMOS DEL SISTEMA FINANCIERO

Acumulado a diciembre de 1995

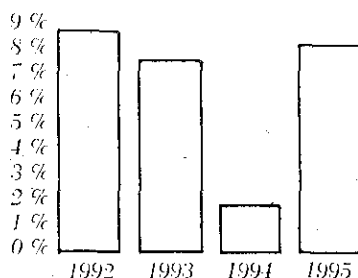
Bancos	Préstamos totales		Préstamos hipotecarios		Hipotecarios total
	Miles de pesos	%	Miles de pesos	%	
Hipotecario Nacional	3.563.583	5,88	3.251.336	32,49	91,24 %
De la Nación Argentina	7.952.852	13,13	2.080.770	20,79	26,16 %
De la Provincia de Buenos Aires	6.110.983	10,09	227.300	2,27	3,72 %
De Galicia y Buenos Aires	3.422.476	5,65	763.560	7,63	22,31 %
Río de la Plata S.A.	3.414.873	5,64	263.668	2,63	7,72 %
Citibank N.A.	2.235.175	3,69	277.172	2,77	12,40 %
Boston	1.953.506	3,23	230.716	2,31	11,81 %

(*) Préstamos brutos de provisiones.

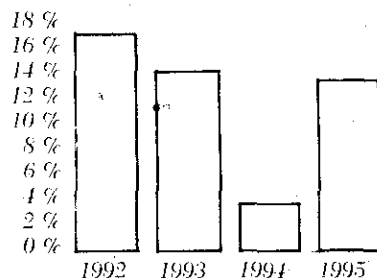
G.E.F. — Depto. Investigación y Estadísticas Económicas

INDICADORES FINANCIEROS

RESULTADO SOBRE ACTIVO



RESULTADO SOBRE PATRIMONIO NETO



Indicadores	1995	1994	1993	1992
Liquidez	3,1	3,4	4,1	0,9
Provisiones sobre préstamos	15,9 %	22,4 %	23,4 %	39,5 %
Ingresos netos por serv. /glos. adm.	56,2 %	61,0 %	56,2 %	105,5 %
Patrimonio neto sobre pasivo	208,5 %	162,6 %	136,9 %	113,7 %

G.E.F. — Depto. Investigación y Estadísticas Económicas

BANCO HIPOTECARIO NACIONAL
GERENCIA DE DELEGACIONES

RUBRO	TEMA
MAYORISTA	MUNICIPIOS

CUADRO 13

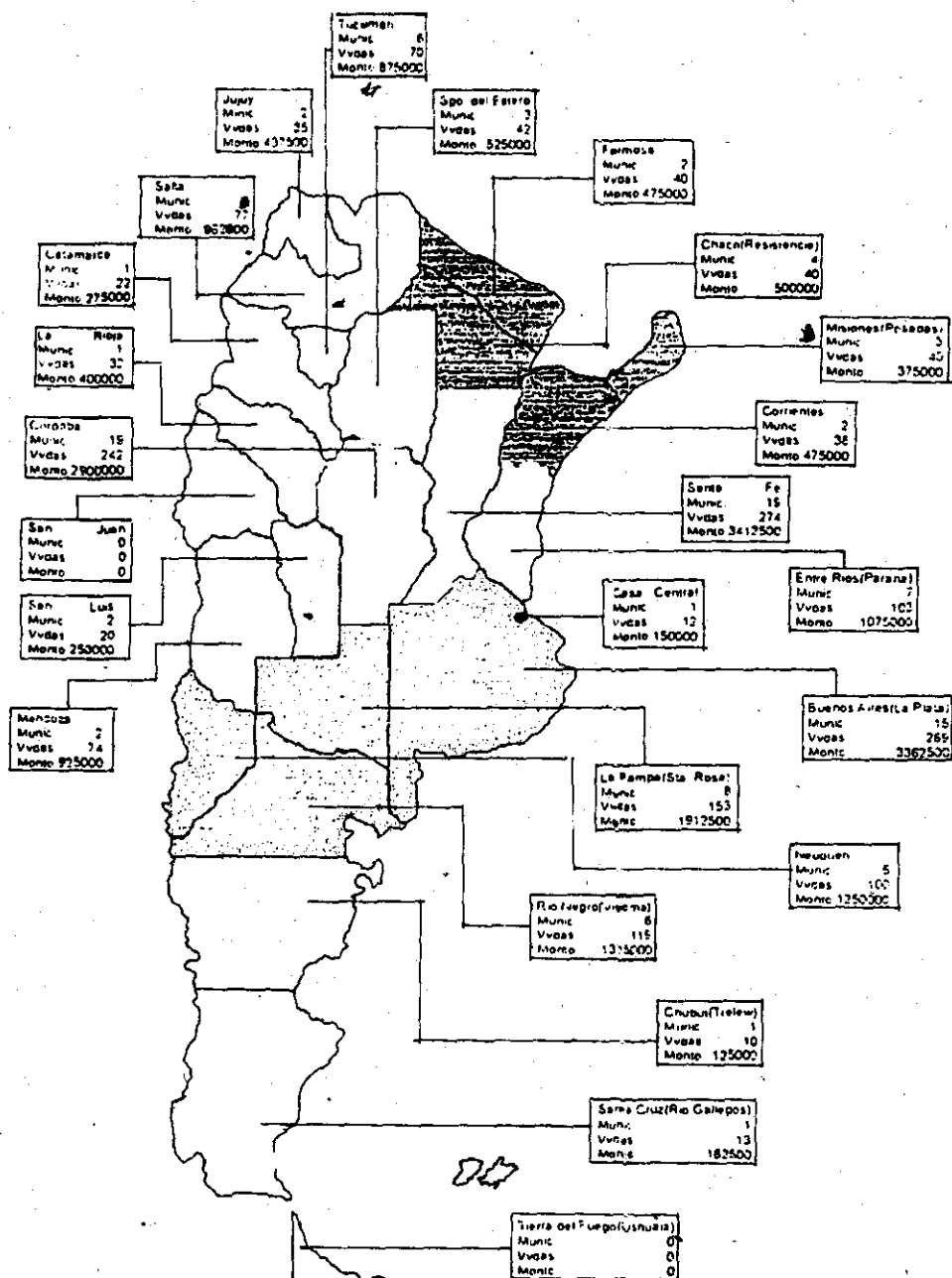
INFORMACION AL 10/04/96

Delegación	Total municipios Incluidos	Operaciones concretadas			Operaciones en vías de concreción			TOTALES		
		Municipios	Cantidad viviendas	Montos acordados	Municipios	Cantidad viviendas	Montos a acordar	Municipios	Viviendas	Montos
La Plata	34	6	123	1.537.500	9	146	1.825.000	15	269	3.362.500
Neuquén	54	5	90	1.125.000	1	10	125.000	6	100	1.250.000
Santa Rosa	64	8	153	1.912.500				8	153	1.912.500
Viedma	22	2	28	237.500	3	76	950.000	5	104	1.187.500
Mendoza	13	1	24	300.000	1	50	625.000	2	74	925.000
San Juan	16							0	0	0
San Luis	62	1	10	125.000	1	10	125.000	2	20	250.000
Paraná	61	7	103	1.075.000				7	103	1.075.000
Santa Fe	354	13	214	2.662.500	6	60	750.000	19	274	3.412.500
Catamarca	33	1	22	275.000				1	22	275.000
Córdoba	247	17	211	2.637.500	2	31	387.500	19	242	3.025.000
La Rioja	18				1	32	400.000	1	32	400.000
Corrientes	64	2	38	475.000				2	38	475.000
Formosa	36	1	10	100.000	1	30	375.000	2	40	475.000
Posadas	75	3	40	375.000				3	40	375.000
Resistencia	68	4	40	500.000				4	40	500.000
Jujuy	21	1	10	125.000	1	25	312.500	2	35	437.500
Salta	58	1	32	400.000	2	45	562.500	3	77	962.500
Stgo. del Est.	26	1	10	125.000	2	32	400.000	3	42	525.000
Tucumán	18				6	70	875.000	6	70	875.000
Río Gallegos	17	1	13	162.500				1	13	162.500
Trelew	24	1	10	125.000				1	10	125.000
Ushuaia	2							0	0	0
Casa matriz	37		12	150.000				1	12	150.000
TOTALES	1.424	77	1.193	14.425.000	36	617	7.712.500	113	1.810	22.137.500
Delegaciones	1.387	76	1.181	14.275.000	36	617	7.712.500	112	1.798	21.987.500
Casa matriz	37	1	12	150.000	0	0	0	1	12	150.000
Resumen										
		Municipios								
		Viviendas								
		Montos								
		113								
		1.810								
		22.137.500								

* Fuente: GERENCIA DE DELEGACIONES

OPERATORIA MUNICIPIOS

Distribución Geográfica

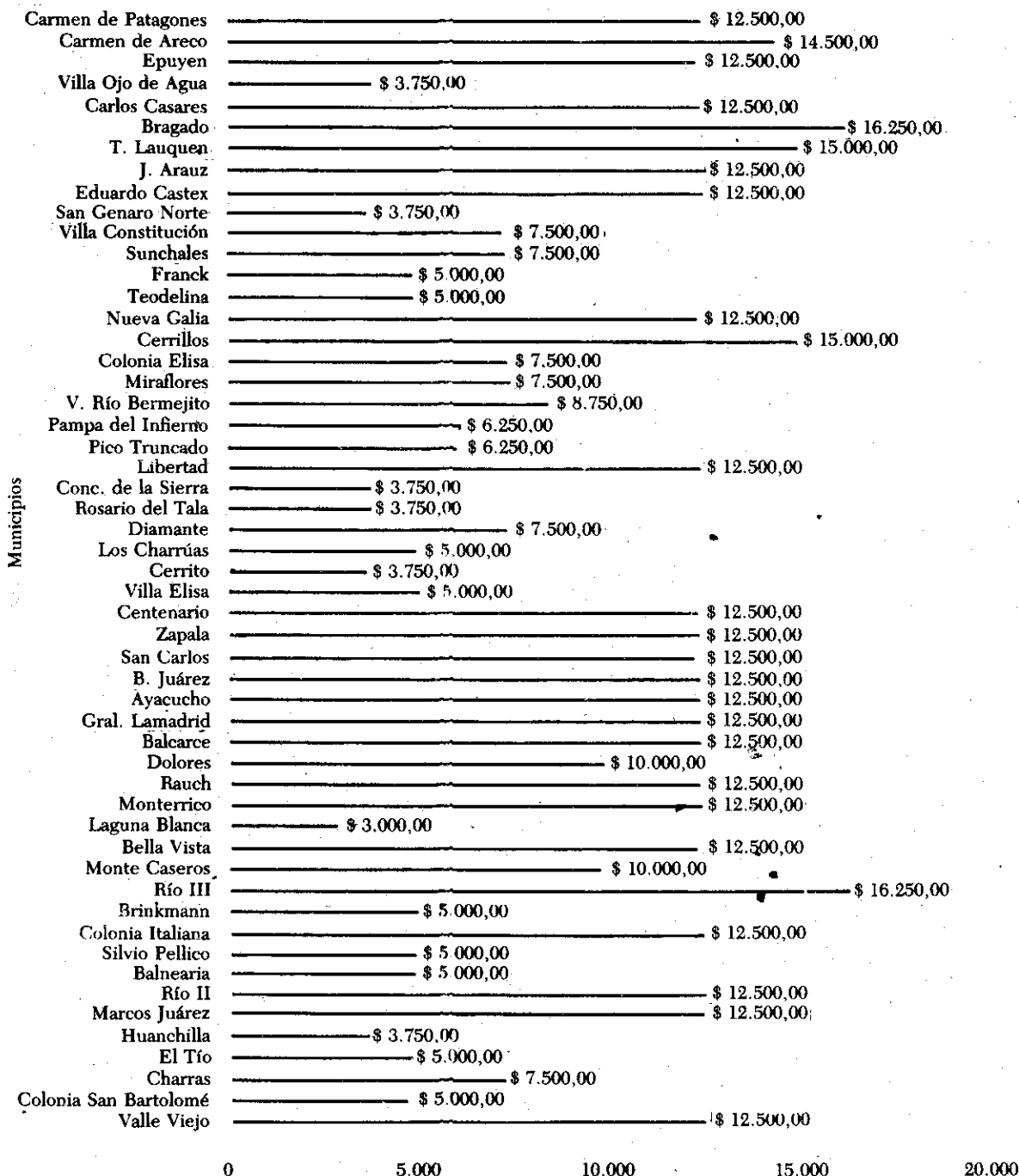


Fuente: Gerencia de Delegaciones
Gráfico: Gerencia de Delegaciones

Resumen	
Municipios	113
Viviendas	1810
Moneda Finc	22137500

CUADRO: 06

OPERATORIA CON MUNICIPIOS Montos desembolsados



Total desembolsado: u\$s 530.150
Total a financiar: u\$s 4.892.500

OPERATORIA: TITULIZACION DE HIPOTECAS, PARA MUNICIPIOS

Esta operatoria, destinada a localidades pequeñas de menos de 50.000 habitantes, se encuadra en las previsiones del artículo 19 de La Carta Orgánica del B.H.N y en el marco del proceso de titulación de hipotecas.

Sus objetivos generales son:

- Dinamizar la economía local.
- Paliar el déficit habitacional en las pequeñas localidades.

- Crear fuentes de trabajo.

- Originar hipotecas estandarizadas.

Los actores que intervienen en esta operatoria son:

- Banco Hipotecario Nacional: como ente rector que, norma, estandariza instrumentos y procedimientos y financia al municipio y a las familias o beneficiarios.

- Municipio: construye y origina las hipotecas y a su vez selecciona a las familias que obtendrán su vivienda financiada con un crédito hipotecario.

- Beneficiarios: familias que adquirirán sus viviendas por esta operatoria.

Dinámica de la operatoria

En el presente sistema pueden diferenciarse tres momentos: la registración, la aprobación e inicio de las obras y la finalización de las mismas.

Con la registración por parte del municipio se inicia la operatoria.

a) Este acto implica el envío de una nota de adhesión manifestando su intención de ser inscriptos en el registro habilitado a tal fin. Dicha nota deberá acompañarse de las autorizaciones pertinentes, según corresponda. Este trámite habilita al municipio a registrar el emprendimiento.

b) La registración del emprendimiento o proyecto constructivo en el registro correspondiente. Para ello deberán presentar: Plano visado, localización del proyecto, disponibilidad del terreno y una ficha con una descripción sintética del proyecto.

El segundo momento incluye la aprobación del emprendimiento y la afectación financiera por el Banco Hipotecario Nacional.

- La firma del acta de compromiso en la que se establecerá la fecha probable de constitución de los mutuos hipotecarios.

- La solicitud del crédito para financiar las obras proyectadas y registradas. La reserva de fondos por parte de B.H.N.

- La constitución del mutuo hipotecario correspondiente al emprendimiento y el pago en concepto de anticipo.

- Y finalmente, el municipio iniciará la construcción de las obras.

El tercer momento se inicia una vez finalizado el proceso constructivo.

- El B.H.N. tasaré y fijará el valor de venta de las viviendas, en base al cual se constituirán los mutuos.

- En el acto de constitución de las hipotecas el B.H.N. retendrá el 15 % del total de los mutuos constituidos en concepto de depósito de garantía.

En esta operatoria se diferencian dos estrategias de financiamiento.

De mediano plazo y de largo plazo.

- La primera de mediano plazo, destinada a financiar los emprendimientos propuestos por los municipios.

- Y la de largo plazo, destinada a las familias para la compra de las viviendas realizadas por el municipio.

- El financiamiento a mediano plazo se cristaliza en la línea especial para emprendimientos constructivos.

- Y la de largo plazo en la línea de crédito para la compra de viviendas.

La línea especial de financiación de emprendimientos define:

- Que el plazo de financiación: considera un plazo total de 54 meses subdividido en tres etapas de hasta 18 meses cada una.

- Cada etapa de hasta 18 meses corresponderá al plazo de obra, y en cada plazo de obra así definido, deberán terminarse, las viviendas autorizadas.

Los desembolsos correspondientes a cada plazo de obra o etapa, se realizarán de la siguiente forma:

- Un anticipo de hasta 10 % con la construcción de la garantía hipotecaria correspondiente al emprendimiento.

- El saldo hasta 4 desembolsos conforme a los criterios que se fijen con el Banco Hipotecario Nacional en función de las características propias de cada emprendimiento.

Las características de esta línea especial de financiación de emprendimientos constructivos son:

- Beneficiarios: municipios con localidades de menos de 50.000 habitantes.

- Destino: construcción de emprendimientos.

- Plazo de obra: hasta 18 meses por etapa.

- Interés: 12,5 anual.

- Moneda: U\$S.

- Monto: U\$S 12.500 por vivienda.

Esta línea posee una doble garantía:

- Hipotecaria a favor de B.H.N.

- La afectación de los fondos de coparticipación provincial

- La cantidad de unidades a construir por esta línea está vinculada con la población del municipio.

- Esta relación es 1 vivienda por cada 1.000 habitantes, y hasta un máximo de 50 y un mínimo de 10 viviendas.

El préstamo deberá cancelarse:

- Al finalizar el plazo de obra establecido, o sea cada etapa constructiva de hasta 18 meses.

- Al constituirse las hipotecas individuales.

Las características de la línea de crédito individual son:

- Plazo: hasta 15 años (subdividido en 8, 10, 12 y 15 años).

- Moneda: U\$S.

- Interés: 11 %.

- Sistema de amortización: de cuota constante.

- Monto del préstamo: 75 % del precio de venta, fijado según la tasación del B.H.N.

BANCO HIPOTECARIO NACIONAL-PROVINCIAS

Situación de administración de cartera
préstamos para construcción

Salta	
Conv Marco	NO
Conv Adminis	NO
-Can Adminis	0
Cant Prov	0
Cant Vvdas	0
Monto	0

Jujuy	
Conv Marco	NO
Conv Adminis	NO
-Can Adminis	0
Cant Prov	0
Cant Vvdas	0
Monto	0

Formosa	
Conv Marco	NO
Conv Adminis	NO
-Can Adminis	0
Cant Prov	4
Cant Vvdas	860
Monto	11626396
Convenio con Pcia y CGT	

Tucumán	
Conv Marco	SI
Conv Adminis	SI
-Can Adminis	0
Cant Prov	0
Cant Vvdas	0
Monto	0

La Rioja	
Conv Marco	SI
Conv Adminis	NO
-Can Adminis	0
Cant Prov	0
Cant Vvdas	0
Monto	0

San Juan	
Conv Marco	SI
Conv Adminis	NO
-Can Adminis	0
Cant Prov	7
Cant Vvdas	296
Monto	8090138

Corrientes	
Conv Marco	SI
Conv Adminis	NO
-Can Adminis	0
Cant Prov	0
Cant Vvdas	0
Monto	0

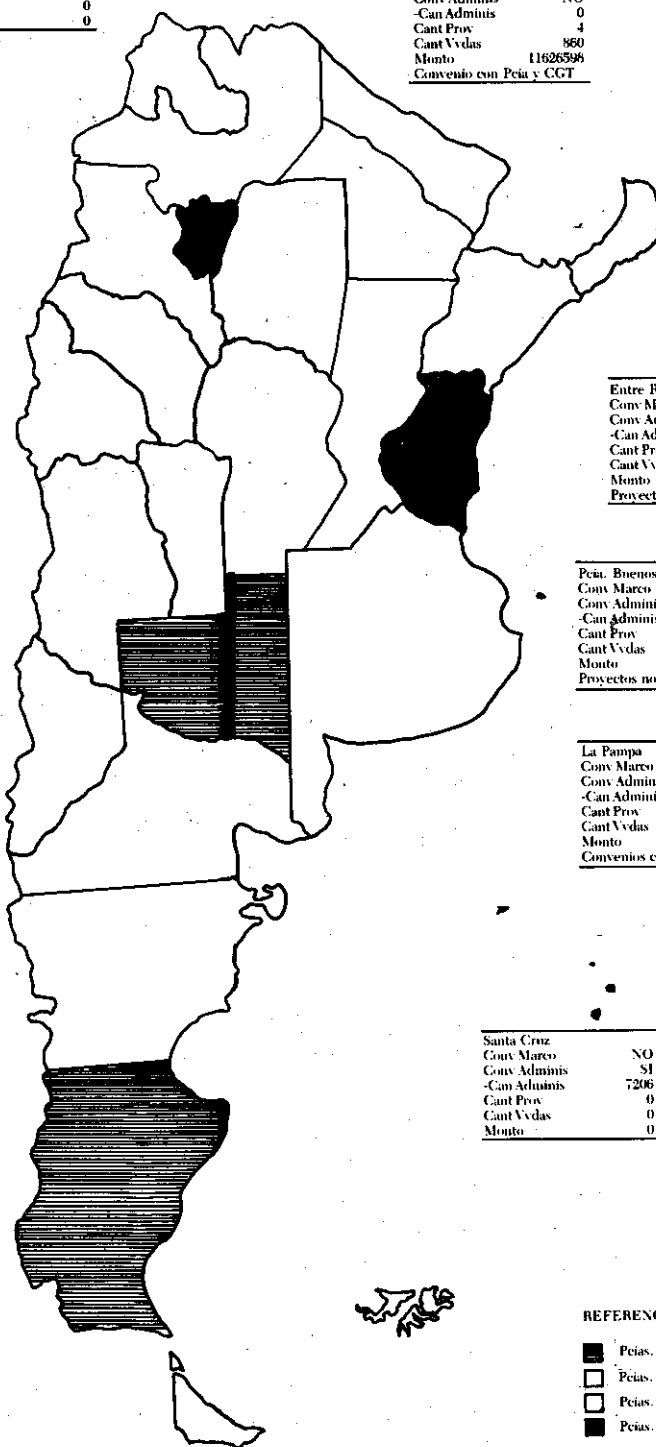
Entre Ríos (Paraná)	
Conv Marco	SI
Conv Adminis	SI
-Can Adminis	0
Cant Prov	9
Cant Vvdas	1045
Monto	29972172
Proyectos no iniciados	

Neuquén	
Conv Marco	NO
Conv Adminis	NO
-Can Adminis	0
Cant Prov	0
Cant Vvdas	0
Monto	0

Pcia. Buenos Aires	
Conv Marco	SI
Conv Adminis	NO
-Can Adminis	0
Cant Prov	5
Cant Vvdas	1235
Monto	37445708
Proyectos no iniciados	

La Pampa	
Conv Marco	NO
Conv Adminis	SI
-Can Adminis	14936
Cant Prov	81
Cant Vvdas	3476
Monto	11626598
Convenios con Pcia y CGT	

Santa Cruz	
Conv Marco	NO
Conv Adminis	SI
-Can Adminis	7206
Cant Prov	0
Cant Vvdas	0
Monto	0



REFERENCIAS

- Pcia. con adminis. solamente
- Pcia. en tratativas
- Pcia. con conv. marco firmado
- Pcia. con conv. marco y adminis. firmado

Delegaciones	Proyectos incluidos			
	Préstamos transferidos	Flujo anual x 3 veces	Viviendas	Montos comprometidos
Buenos Aires			1235	37445706
Formosa				11626598
La Pampa	14936	23827572		46426132
Santa Cruz	7206	32889996		
San Juan			296	8090138
Entre Ríos			1045	29972172
Corrientes				
Mendoza				
Salta				
Jujuy				
Neuquén				
La Rioja				

- Garantía hipotecaria a favor del B.H.N.
- Reconoce comisiones de hasta el 2 % de cada cuota.
- Deberán constituirse seguros de vida y de incendio a contratar con el B.H.N.
- Permitiendo la cancelación total y parcial.

— Esta no deberá ser inferior a 3 cuotas.

Viviendas a construir:

- El tipo de viviendas a construir será económico y bajo las características técnicas definidas por el Banco Hipotecario Nacional.

4

Solicitada por el señor senador Meneghini

PRIVATIZACION DEL BANCO HIPOTECARIO

Señor presidente:

No he querido dejar pasar esta oportunidad sin expresar mi oposición a la venta del Banco Hipotecario, tal y como ha sido prevista por el gobierno nacional, por considerar dicha operación inconveniente para el interés nacional.

Desde ya que mi posición se dirige principalmente contra el núcleo central de esta cuestión, que reside en el hecho de la privatización en sí misma, pues estoy convencido que con ella se está abandonando la idea básica de solidaridad que dio origen al Banco Hipotecario en su momento, esto es acercar la posibilidad de la vivienda digna y propia a los sectores de menores ingresos de la sociedad y, por otra parte, se estaría renunciando a la función de testigo del mercado que este Banco ha desempeñado en los últimos años, impulsando continuamente las tasas de interés hipotecarias hacia la baja.

No obstante esto, y teniendo en cuenta que la mayoría ha manifestado con suficiente claridad su intención de aprobar este proyecto de ley tal como lo hemos recibido, no me extenderé sobre el fondo de la cuestión sino que concentraré mi reflexión sobre una particularidad de este proyecto, que posee casi la misma importancia que la cuestión central, y que es el destino que se dará a los fondos a percibirse por esta privatización.

El proyecto que tenemos en consideración cuenta con algunas previsiones acerca del destino de estos fondos, pero esas previsiones son muy generales y sólo orientan respecto a que los fondos se invertirán en infraestructura en general. En el Anexo I del Proyecto se mencionan como posibles emprendimientos a financiar las redes viales, corredores de interconexión bioceánica, instala-

ciones portuarias, obras hídricas, obras de energía eléctrica, obras de riego, infraestructura ferroviaria, etcétera.

Conocemos la importancia que reviste la posesión de una infraestructura física extensa y en buenas condiciones dentro del proceso de desarrollo y expansión económica de los países, señor presidente, y no es nuestra intención minimizar el efecto benéfico que las inversiones previstas podrían tener sobre la economía nacional, pero también nos preguntamos:

¿Sobre cuál economía argentina tendrán efecto esas inversiones?

¿Sobre la economía de la Argentina central o sobre la de la Argentina periférica?

¿Cuál será el efecto reproductivo de estas inversiones?

Nos preguntamos esto, señor presidente, porque sabemos que así como existen dos Argentinas, o si se quiere una Argentina de dos velocidades, existen también dos economías argentinas.

Una de ellas es la que impulsa hacia arriba las cifras de la macroeconomía nacional. Fábricas idénticas a las del mundo desarrollado que se instalan en los distritos de la Argentina central, crecimiento de las cosechas de cereales y oleaginosas en la Pampa Húmeda impulsadas por los capitales financieros que se vuelcan, a través de los *pool* de siembra, en nuevas extensiones sembradas, equipamiento agrícola de primera, así como en los agroquímicos y el riego artificial que hasta unos pocos años parecían imposibles de aplicar en nuestro país.

Esa es la Argentina de la que nos hablan las cifras optimistas de este gobierno, pero hay otra Argentina, tan real como la anterior pero mucho más preocupante para nosotros, porque es una Argentina doliente, pobre y de-

tenida en el tiempo, que languidece a diario y, lo peor de todo, una Argentina de argentinos que no tienen futuro.

Así, mientras la economía global nacional crecía entre 1991 y 1995 un 18,3% en promedio, la economía de Tierra del Fuego decrecía un 32,4% en el mismo período, la de Jujuy decrecía un 7,7%, la de Salta decrecía un 3,7% y la de Corrientes decrecía un 2,6% (Clarín, 26-5-97, pág. 4, en base a datos del Ministerio del Interior). Otras economías provinciales, como la del Chaco, crecían mucho menos que el promedio, sólo un 3,3%, o la de Río Negro, que crecía un ínfimo 2,5% durante el período considerado.

Esa es la Argentina de los recursos inexplorados, de las clases dirigentes con vocación rentística, del empleo público como único paliativo ante el desempleo masivo, del desánimo generalizado y de la emigración de los jóvenes.

Nos preguntamos con angustia, señor presidente: ¿Qué quedará en nuestras pobres provincias luego de que se completen uno que otro corredor vial, u obra de ingeniería de ese tipo, que sólo servirán para transportar hacia el exterior los productos de la Argentina central, o luego de que se construyan las pocas viviendas que nos toquen en el reparto, que casi nadie podrá pagar por falta de ingresos adecuados y que casi con seguridad serán objeto de clientelismo político, tal como nos indica la experiencia pasada?

¿Cuánto durarán los empleos generados por estas inversiones?

Nada quedará, señor presidente, ningún emprendimiento productivo quedará en marcha en la Argentina periférica y en tres o cinco años todo será igual que ahora, o peor, ya que se habrá desperdiciado una oportunidad que no se repetirá.

No quedará nada porque no se habrá atacado el problema de fondo de las provincias periféricas que reside en la inexistencia de inversiones directas y en la falta de capital para poner en valor los recursos económicos con que cuentan.

La realidad de la Argentina periférica indica que no se dirigen hacia ella los inversores nacionales y extranjeros, asustados tal vez por la falta de seguridad jurídica, la distancia a los centros de consumo y puertos de embarque, y la pobreza extrema de nuestra gente. Sólo nos queda, en teoría, el pequeño y mediano empresario local que intentan recurrir en busca de financiación para sus emprendimientos a los bancos comerciales de nuestras plazas.

Para ellos, esto resulta casi siempre un intento inútil y desilusionante, pues también hay distancia entre las dos Argentinas en lo que respecta al costo y las condiciones de acceso al crédito.

A diferencia de lo que ocurre en las principales plazas financieras de la Argentina central, en nuestras ciudades y pueblos los bancos comerciales exigen tasas de interés que en muchas ocasiones superan el 3 o el 4% mensual.

¿Qué actividad productiva lícita puede nacer y prosperar pagando a los bancos el 4% de interés mensual sobre el capital que han prestado?

Casi ninguna, señor presidente, y eso es lo que tenemos en nuestras provincias: prácticamente ninguna actividad productiva moderna.

Este tema del desarrollo desigual no es nuevo sino que ha sido analizado por distintos y capacitados estudiosos durante los últimos tiempos. La conclusión general es clara: los mecanismos de mercado no resuelven las desigualdades regionales sino que tienden a aumentarlas, por lo que no debemos confiar en esos mecanismos para intentar igualar las velocidades de las dos Argentinas.

La venta del Banco Hipotecario, con todo lo que tiene de inconveniente presenta, sin embargo, la oportunidad largo tiempo aguardada de contar con una masa importante de dinero que permitiría, entre otros objetivos, promover la radicación de actividades productivas en las provincias marginales mediante la disponibilidad de crédito a tasas de interés compatibles con la rentabilidad de las distintas actividades económicas que se podrían impulsar.

Como un esfuerzo dirigido en ese sentido puedo citar la iniciativa que hace ya casi un año y en compañía de cuatro señores senadores de la Unión Cívica Radical presentamos bajo la forma de un proyecto de ley denominado "De Promoción de Inversiones en las Provincias de la Periferia de Argentina", que recibió la numeración S.-1.311/96 y fue despachado a las Comisiones de la Inversión, de la Integración, de Economías Regionales y de Presupuesto y Hacienda, donde seguramente estará durmiendo el sueño de los justos.

En ese proyecto de ley se autorizaba al Poder Ejecutivo nacional a contraer endeudamiento por dos mil millones de dólares de los Estados Unidos (u\$s 2.000.000.000) o su equivalente en moneda local para el sector privado en las siguientes provincias: Tierra del Fuego, Santa Cruz, Chubut, Río Negro, Neuquén, La Pampa, Mendoza, San Luis, San Juan, La Rioja, Catamarca, Tucumán, Salta, Jujuy, Santiago del Estero, Chaco, Formosa, Misiones, Corrientes y Entre Ríos, destinándose cien millones de dólares a cada una de ellas.

Los fondos que se otorgarían en préstamo al sector privado lo serían a un plazo máximo de quince años y con un período de gracia de tres años y llegarían a los destinatarios en las provincias enunciadas a través del Banco de Inversión y Comercio Exterior (BICE) actuando como banca mayorista y los bancos minoristas serían aquellos estatales o mixtos que actúen en cada jurisdicción provincial.

Decíamos al comienzo que no podía confiarse únicamente en los mecanismos de mercado para impulsar el desarrollo económico de las regiones deprimidas, pero esta idea dista mucho de ser una opinión o una concepción personal.

Para demostrarlo, podemos recurrir a la experiencia más acabada de desarrollo integrado de un conjunto de naciones que el mundo ha conocido y que es la representada por la Unión Europea.

No existe en la actualidad, ni ha existido en la historia pasada, un agrupamiento político que nuclea a más de trescientos millones de personas, de quince nacionalidades distintas, y que haya alcanzado los niveles de educación, sanidad y bienestar económico general como los que puede exhibir hoy la Unión Europea.

Sería irrazonable, en vista del tema que nos convoca, citar el caso de la Unión Europea y sus éxitos en el campo socioeconómico obviando la existencia, desde los

inicios de este emprendimiento supranacional, de los programas de promoción económica por ella aplicados y sostenidos durante más de treinta años.

Estos programas, que tuvieron como objetivo en sus orígenes nivelar los distintos grados de desarrollo económico existentes entre los Estados miembros más ricos y los más pobres, y también compensar las brechas de desarrollo entre distintas regiones de un mismo país —como caso notorio, la brecha existente entre el norte y el sur de Italia—, en los últimos años han ido evolucionando hacia el apoyo a la reconversión económica de regiones tradicionalmente dedicadas a actividades económicas en proceso de extinción, como es el caso de muchas cuencas carboníferas europeas o el de zonas en las que la siderurgia, hoy en achicamiento, era la principal actividad económica regional.

En un escenario geográfico distinto, como es el de los Estados Unidos, donde en teoría las fuerzas del mercado son las únicas encargadas de la asignación de los recursos económicos para la inversión, la Tennessee Valley Authority (TVA), creada por el gobierno federal en los años '30 a consecuencia y como paliativo de la Gran Depresión, aún se encuentra en actividad. También este país ha establecido un amplio régimen de promoción para incentivar el desarrollo económico del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, cuyos índices de desarrollo humano están muy por debajo de los del resto de los Estados Unidos.

Uno de los objetivos específicos centrales de estos regímenes de promoción económica ha estado centrado en el intento de reversión de los movimientos migratorios, tanto internos como entre países. Resulta por lo tanto importante recordar la magnitud de este fenómeno social en nuestro país, cuyo comienzo data de casi medio siglo atrás pero cuya persistencia se hace sentir en nuestros días con renovada intensidad.

Debemos mencionar, señor presidente, que los regímenes de promoción económica tienen mala prensa en la Argentina de hoy. Esto se debe a dos motivos principales, uno de ellos intrínseco a la naturaleza de los regímenes aplicados en nuestro país y el otro propio del esquema político-económico actualmente desarrollado por el gobierno nacional.

Los regímenes de promoción económica implementados históricamente en la Argentina se caracterizan por haber estado basados en exenciones o reducciones impositivas, en lugar de fundarse en subsidios explícitos o créditos a tasa preferencial como lo han sido en la mayoría de los países desarrollados que aplican estas políticas. Lo anterior, sumado a una muy escasa capacidad de fiscalización y control por parte de las autoridades responsables, permitió que se cometieran abusos —inclusive delictivos— y que el resultado global de la aplicación de estos planes fuera pobre y, a la vez, costoso para el país todo. Un mínimo de prudencia y razonabilidad exigiría extraer las enseñanzas que la aplicación pasada de estos regímenes brinda y así evitar repetir los mismos errores en el futuro.

Por lo tanto, cualquier régimen de promoción de actividades productivas que se aplique en el futuro debería apoyarse en subsidios explícitos y, si ello resultara imposible por razones económicas, como es el caso argentino, debería recurrirse al crédito a tasas accesibles, con plazos amplios para el repago y período de gracia suficiente, tal como se propugna en nuestro proyecto de ley, lo que permitiría habilitar la efectiva puesta en producción de las facilidades productivas a instalarse antes de comenzar a efectivizar el reembolso de los créditos.

La circunstancia de la venta del Banco Hipotecario, aunque inconveniente para el interés nacional desde nuestro punto de vista, permitiría al Estado nacional, señor presidente, contar con la masa de fondos necesaria para financiar un sinnúmero de nuevos emprendimientos productivos en el interior del país, con la ventaja de no incrementar la ya cuantiosa deuda pública nacional.

Tomada por la mayoría la decisión de aprobar esta privatización, creemos que debe asegurarse que tan cuantiosa masa de fondos no sea despilfarrada. No vemos la posibilidad de que en el futuro se repita una ocasión como la que ahora se presenta. Liquidado ya el patrimonio público acumulado por los argentinos durante casi tres generaciones, no se le presentará en el futuro al Estado nacional una oportunidad como ésta para quebrar el estancamiento en que se debate medio país.

Por todo lo antes expresado, señor presidente, vengo a llamar la atención de esta Cámara sobre lo crucial de la decisión que se va a adoptar. Si se aprueba el destino de los fondos tal como está previsto en el proyecto en tratamiento no existe ninguna certeza respecto a que esto no termine siendo "pan para hoy y hambre para mañana".

Sólo las inversiones en actividades productivas pueden asegurar a nuestras provincias periféricas el horizonte de un panorama económico con futuro, en base a empleo, creación de riqueza y recursos fiscales genuinos que permitirán romper con el diabólico círculo cerrado de pobreza, falta de educación y angustia fiscal en que nos debatimos desde tiempos inmemoriales.

Señor presidente: algún estudioso ha dicho que "la diferencia entre un político y un estadista reside en que el primero piensa en la próxima elección mientras que el segundo piensa en la próxima generación".

Respetuosamente solicito a los señores senadores que pensemos todos en la próxima generación y analicemos con mayor detenimiento la futura aplicación de estos fondos.

Ofrezco con total desinterés la referencia del proyecto de ley que he antes mencionado para que actúe como marco de comprensión e incorpore todas aquellas modificaciones y agregados que los señores senadores consideren de interés incluir en él, para perfeccionar un sistema de aplicación de estos importantes recursos que sirva para que en el futuro no tengamos sino una sola Argentina, donde nuestros compatriotas vivan vidas dignas de ser vividas y contemplen el porvenir sin los temores y ansiedades con que hoy lo aguardan.

Solicitada por el señor senador Avelín

Privatización del Banco Hipotecario Nacional (BHN)

Posición del senador nacional Alfredo Avelín en contra del proyecto de ley de referencia (50-P.E.-96 O.D.-1462).

Señor presidente:

El objeto de mi intervención en este debate es fundamentar mi posición contraria a este proyecto de ley que declara al Banco Hipotecario Nacional "sujeto a privatización" en los términos de la ley 23.696, de Reforma del Estado. (Artículo 15).

Con este propósito, voy a circunscribirme a discutir tres aspectos centrales contenidos en esta iniciativa:

1. La naturaleza y destino del Fondo Fiduciario de Infraestructura Regional, que es el motivo formal o declarado del proyecto.
2. La venta del Banco Hipotecario en sí misma, que está planteada aquí como fuente o aporte de dinero para la constitución de dicho fondo. Y
3. Las circunstancias bajo las cuales se quiere proceder a la privatización del banco.

Paso a fundamentar —muy sintéticamente— mi posición sobre cada uno de estos temas.

1. La cuestión del Fondo Fiduciario de Infraestructura Regional

Señor presidente:

Cuando nosotros, como senadores, venimos a debatir este proyecto lo primero que nos encontramos es una iniciativa cuyo título dice "Ley de Desarrollo Regional y Generación de Empleo".

Uno de los capítulos de este documento es el que establece la privatización del Banco Hipotecario Nacional; y ello se propone aquí con la finalidad —o el argumento— de aportar el producido de su venta a la constitución de un fondo fiduciario para la realización de obras públicas en todo el país dentro del mencionado programa.

Dicho fondo —que se denomina oficialmente Fondo Fiduciario Federal de Infraestructura Regional y tiene carácter extrapresupuestario— constituye la base financiera para sostener el motivo formal de la ley.

Según el texto del proyecto los objetivos básicos declarados del programa de desarrollo regional y empleo son tres:

1. Financiar obras públicas de infraestructura económica y social.
2. Aumentar el empleo. Y
3. Desarrollar el mercado de créditos hipotecarios.

Como consecuencia de lo dicho, el primer problema que se presenta es que el proyecto plantea la privatización del Banco Hipotecario —que constituye el objetivo concreto e inmediato de esta iniciativa— como un subproducto de una ley de desarrollo regional y generación de empleo.

En mi opinión, esta formulación legal implica una cierta deshonestidad de procedimiento porque aquí es-

tamos frente a dos cosas diferentes: por un lado, un proyecto de ley que propone la creación de un fondo de financiamiento de obras públicas; y por otro, una ley complementaria a la Ley de Reforma del Estado por la cual se autoriza la venta del principal banco oficial de créditos para la vivienda del país.

El hecho de plantear la privatización del Banco Hipotecario como un objetivo secundario dentro del proyecto no sólo está confundiendo la presentación del problema sino que está distorsionando la cuestión de su venta.

Porque en esto hay un problema de forma y una cuestión de fondo:

—por un lado, está el aspecto central de la venta del Banco Hipotecario Nacional, que va a ser discutida en el punto II, pero

—paralelamente, está la cuestión de que se trata de presentar esa venta del banco como producto de necesidades de obras públicas que sólo están expresadas en forma genérica, sin compromiso de proyectos específicos.

En este sentido, el anexo es una mera lista indicativa, lo suficientemente amplia y genérica como para abarcar cualquier obra pública. Esto es, un enunciado de trabajos redundante o innecesario como parte del cuerpo de la ley.

Es una contradicción hablar de "obras a ejecutar prioritariamente" cuando el listado corresponde tan sólo a rubros indicativos y no a proyectos concretos de obras públicas.

Esta falta de especificación, esta simple enunciación de eventuales destinos de fondos —para lo cual se pide vender el principal banco hipotecario del país— carece de la seriedad que debe tener un proyecto de ley de la nación.

Es lo mismo que decir, simplemente, que se quiere vender el banco "para tener plata", que luego va a ser aplicada a cualquier obra pública.

Tal formulación general, aparte de lo singular que resulta para una ley que se está pidiendo con urgencia al Congreso, corrobora la sospecha que el proyecto que estamos discutiendo tiene relación con las necesidades de gobierno en un año electoral.

Y el hecho que este fondo específico se reparta además entre todas las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires —que tienen las mismas o peores urgencias coyunturales que la Nación— hace que la iniciativa conlleve un alto riesgo de atomizar el destino de los fondos y un peligro cierto de que los mismos sean aplicados sin adecuado retorno sobre la inversión para el Estado.

Dicho en otras palabras: se está pidiendo vender el Banco Hipotecario con la excusa de usar el dinero de esa privatización para obras públicas que no están siquiera especificadas y que corresponderían a proyectos que no se conocen en concreto y cuya decisión final va a estar, en más de la mitad de los casos, en manos de jurisdicciones no nacionales.

Se ha propuesto ya una gran diversidad de destinos para el fondo fiduciario resultante de la venta del Hipotecario: desde la exigencia del Fondo Monetario Internacional y la propuesta de parte del equipo económico — concretamente, del jefe de asesores del Ministerio de Economía, Carlos Rodríguez — en el sentido de asignar los fondos al pago de la deuda externa, hasta la idea de destinar ese dinero a inversiones de largo plazo en educación y salud; desde financiar proyectos conjuntos de obras públicas a cargo de grupos contratistas privados (Proyecto Hipotenusa) a la descentralización directa de las decisiones sobre ese tipo de obras a través de las respectivas autoridades provinciales.

La política económica, el F.M.I. y la venta del Banco Hipotecario Nacional

En el "Memorando de Política Económica", enviado por el ministro de Economía Roque Fernández al señor Camdessus director gerente del F.M.I. el 20-12-96, se dice —entre otros puntos— que: "El gobierno también está considerando la posibilidad de destinar parte de los recursos obtenidos mediante la posible privatización del Banco Hipotecario Nacional al financiamiento de un programa de inversiones en infraestructura, no obstante, efectuará consultas con el F.M.I. sobre las medidas que resulten necesarias para compensar los efectos de dicho programa sobre el gasto público".

La intención del gobierno manifestada al F.M.I. significa:

1º La venta del B.H.N. se origina, no en la preocupación por financiar obras públicas de infraestructura económica y social y aumentar el empleo, sino en el compromiso expuesto en el memorando citado que representa —una vez más— la continuidad del programa económico de liquidación del patrimonio nacional.

2º Parte —y sólo parte— de los recursos derivados de la venta se destinarán al financiamiento de un programa de obras públicas.

3º La ejecución de este programa dependerá de la aprobación del fondo a fin de que no se aumente el gasto público.

Pregunta: ¿Qué seguridad tendrá el país de que los recursos que se obtengan no terminen absorbidos por los pagos de la deuda externa?

Al respecto dijo el jefe de asesores del Ministerio de Economía, Carlos Rodríguez: "La Argentina debería utilizar la venta de activos públicos, como el B.H.N., para la reducción de su 'muy alta' deuda externa". ("La Nación" 23-4-97). Opinión que comparte el economista de la U.C.R., Ricardo López Murphy (expuesta en "La Nación" 4-5-97).

Pareciera que aquí se ha tomado primero la decisión de vender el banco y luego se empezaron a proponer destinos a los fondos pertinentes para justificar esa enajenación de patrimonio del Estado.

No es "saludable" que el manejo de una decisión tan importante como es la privatización del principal banco de crédito hipotecario del país quede planteada en estos términos.

Yo me pregunto: ¿si el Congreso sienta hoy este mal precedente de vender el Banco Hipotecario con el argumento de crear un fondo para financiar obras públicas,

con qué fundamentos se va a resistir mañana la privatización del Banco Nación Argentina, igualmente exigida por la banca internacional?

Este problema de la falta de fundamentos en la necesidad y urgencia de la privatización de la entidad tiene una gravedad en sí mismo.

Con esto —aun en el supuesto que no se cuestionase la venta del banco— se corre el riesgo cierto de que el producido de la operación se malgaste o bien que se atomice entre múltiples y disímiles destinos que terminen diluyendo en la práctica los objetivos declarados, precisamente por ser tan abiertos o genéricos.

De esta manera, el país puede llegar a liquidar su principal institución oficial de créditos para la vivienda para terminar repartiendo los fondos sin que queden muestras concretas y efectivas de un uso alternativo en materia de obras públicas.

II. La venta del Banco Hipotecario Nacional

Señor presidente:

El Banco Hipotecario es una institución más que centenaria en la Argentina, que a lo largo de su historia ha sembrado cientos de miles de unidades de vivienda en todo el país.

Desde su fundación, por ley 1.804 del año 1886, hasta el presente —son 111 años de vida— este banco oficial ha venido cumpliendo una función primordialmente social.

Esta ha sido la finalidad, la razón de ser de la entidad, y esa debe seguir siéndolo: la de otorgar préstamos para la vivienda a tasa subsidiada para la población de medianos y bajos recursos.

Si se vende esta institución, si se privatiza el banco como una sociedad anónima más, abriéndola al capital privado mayoritario, se liquida en la práctica dicha función social; que constituye —repito— la razón de ser del Hipotecario.

Y además de eliminar esa función de ayuda, que sólo es propia del Estado, se entrega con ello —de un "plumazo"— la mayor parte del mercado nacional de créditos hipotecarios, que hoy maneja este banco oficial, para que la banca privada, nacional e internacional, expanda su campo de negocios.

Actualmente el Banco Hipotecario Nacional posee más del 33 % del mercado de créditos inmobiliarios de la Argentina: tiene una cartera de 3.600 millones de dólares, lo que lo convierte en la primera institución de préstamos para la vivienda del país.

Durante el año 1996 el banco dio 900 millones de pesos en nuevos créditos para la construcción de casas y durante el corriente año está previsto que dé préstamos por 1.000 millones.

El total del viviendas financiadas por el Hipotecario en el período 1983-1989 fue de 53.000 y en el período 1990-1995, de 38.400; aclarando que estas cifras comprenden la suma de las principales líneas de operatorias, sin incluir otro tipo de préstamos individuales.

La privatización del primer banco oficial de préstamos hipotecarios de la Argentina les eliminaría así a los operadores privados la principal competencia en este mercado.

Un mercado que hoy mueve en total más de 11.000 millones de pesos en créditos bancarios, y que tiende a expandirse.

Y a esta posición dominante de mercado se suma la fuerte situación patrimonial del banco.

El Banco Hipotecario Nacional es la entidad con mayor patrimonio en la Argentina: tiene activos por 4.400 millones de pesos contra deudas del orden de los 1.600 millones, lo que significa un patrimonio neto de 2.800 millones.

La entidad tiene un superávit de 300 millones de pesos por ejercicio y aporta al Tesoro 100 millones anuales por concepto de impuesto a las ganancias y pago de dividendos.

Además, posee una alta capacidad prestable, siendo el único gran banco del país que no financió su política de préstamos con deuda: la relación pasivo sobre patrimonio es de sólo 0,60 (1.600 millones dividido 2.800), mientras que para la mayoría de los bancos de plaza este coeficiente es muy superior.

La cartera de créditos irregulares (en mora) es relativamente alta, de 1.200 millones de pesos (de los cuales 520 millones están previsionados), pero estos préstamos tienen garantía hipotecaria y el banco posee facultades especiales, por ser ente oficial, para efectivizar su cobro.

Estas cifras —sobre las cuales no me voy a extender porque la situación favorable del Hipotecario es bastante conocida— creo que son suficientes para comprender que aquí no estamos frente al caso de una entidad pública que se vende porque dé pérdidas, esté mal administrada, carezca de fuentes de financiamiento para la vivienda, sino todo lo contrario: estamos frente a un banco que —en principio— ha cumplido y está cumpliendo bien su labor específica, que es rentable en su gestión y que ocupa un lugar dominante en el mercado, como entidad testigo, para evitar que la ausencia de un ente con finalidad social deje sin cobertura las necesidades habitacionales de los estratos de medianos y bajos ingresos del país.

Porque aquí, en este proyecto de ley, está ausente esa garantía concreta y final del Estado como moderador de los negocios bancarios privados.

El Banco Hipotecario es hoy un banco mayorista, o "de segundo piso", que tiene una finalidad primordial de fomento. No es un banco ordinario ni su objetivo central es lograr la máxima utilidad sino cubrir las necesidades de vivienda de la Argentina.

Y este tipo de funciones no las cubre la banca privada, cuyo objetivo es el lucro y el negocio de créditos hipotecarios.

Son dos cosas sustancialmente diferentes: por un lado, el sistema bancario privado, que busca —normal y naturalmente— maximizar sus utilidades financieras; y por otro, el Estado, que cubre y ampara las necesidades de la población en materia de viviendas.

No se trata de finalidades incompatibles, pero ambas —repito "ambas"— tienen que coexistir, porque la primera (la del capital privado) debe ser moderada y regulada por la segunda (la del Estado, en orden al bien común).

La finalidad del Banco Hipotecario —cualquiera que sea el grado de cumplimiento real de esta función hoy—

es financiar vivienda digna a sectores de medianos y bajos recursos a través de créditos baratos.

Si desaparece el Banco Hipotecario Nacional ello significará que toda la problemática habitacional del pueblo argentino pasará a depender, en los hechos, del mercado privado de préstamos bancarios: que lo que hoy es competencia de una política social del Estado pase a ser solamente un rubro más de negocio.

Y todo ello en manos de un sector bancario privado ya fuertemente concentrado como para hacer pesar sus presiones oligopólicas en materia de condiciones de créditos y, sobre todo, de altas tasas de interés.

Un interrogante muy profundo, una nueva fuente de incertidumbre, se abre así acerca de cómo y a través de quiénes se van a financiar en el futuro las necesidades habitacionales de los argentinos.

Esta reserva está avalada, entre otras fuentes, por un reciente informe del Defensor del Pueblo —doctor Jorge Luis Maiorano— en el cual se recogen numerosas inquietudes de prestatarios del Banco Hipotecario que ya han resultado perjudicados por el recálculo de saldos de deuda y cuotas de amortización cuando la entidad pasó a ser banco mayorista, y que ahora suman fundados temores ante la eventualidad de quedar en manos de una institución privatizada.

Porque, seamos claros señor presidente: nadie le va a imponer —ni a través de cláusulas menores de la ley ni mucho menos en la práctica— una función social a los bancos privados.

Por este motivo, me opongo a este proyecto de ley porque el mismo no garantiza el mantenimiento de esta función social del Estado en materia de vivienda.

III. Las condiciones de la privatización

Señor presidente:

Hasta aquí, yo me he referido al cuestionamiento del fondo fiduciario y al problema de la venta del Banco Hipotecario.

Ahora voy a tocar un tercer punto, que en la práctica es tan importante como los otros dos, y que se relaciona con las circunstancias y la forma de esta privatización.

Habiendo ya planteado que el fondo fiduciario aparece como excusa o argumento de la venta del banco y que el objetivo genérico de dicho fondo es la financiación de obras públicas, cabe preguntarse si —aun aceptando como válidos tales supuestos— se estarían cumpliendo o no los requisitos básicos para que esta gran operación de venta de patrimonio público sea rentable para el Estado.

Y aquí se plantean varios interrogantes que no están respondidos satisfactoriamente ni garantizados en el interés público a través de este proyecto de ley:

1. El primero, es el monto incierto de la operación.

Estamos frente a una cifra estimada de venta del Banco Hipotecario que oscila entre los 3.000 y los 2.000 millones de pesos, pero que no solamente no es producto de una valuación técnica sino que tampoco es un monto con garantías de realización en el mercado.

El valor económico del banco ha sido estimado en función de sus datos de balance pero no se conoce un estudio técnico que avale importes concretos de tasación, ni de valor de venta.

Esto es muy importante y delicado porque, si bien esa valuación técnica se hace formalmente a posteriori de la aprobación por ley de la privatización respectiva, aquí se está tratando primero de la constitución de un fondo fiduciario, esto es, de un fondo con supuesto destino específico, para lo cual se vendería el banco.

Pero ocurre que no sabemos en cuánto se va a vender el banco. El proyecto ya adelanta la detracción de fondos a cuenta de dicha venta: 100 millones de pesos para la creación de un departamento hipotecario en el Banco Nación y otros 100 millones para líneas de créditos hacia provincias pobres o de baja población. Y además se establece un sistema de reparto entre Nación y provincias, incluyendo dentro de la primera la resta de un 6 % para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, lo que conducirá seguramente a una atomización y dispersión del destino de los fondos.

Por último, cabe hacer reserva de que —como es sabido— el valor de venta puede, a su vez, no corresponder a la valuación de la institución, cosa que ahondaría aún más la diferencia entre lo previsto y lo real.

Por todo ello, no solamente se desconoce el importe de la privatización sino, lo que es peor, no se puede tener idea cierta de cuánto será el monto del fondo fiduciario, que se presenta como motivo de la venta del Banco Hipotecario.

Es decir: una cosa es aprobar una ley que autorice la privatización de una empresa del Estado sin fijar exactamente su valor —como ha venido ocurriendo dentro del actual marco legal— pero otra cosa, en principio irregular, es crear un fondo con destino específico sin determinar el monto de ese fondo ni —como hemos visto antes— establecer tampoco los proyectos concretos a los cuales ese dinero sería aplicado.

Resulta así que el Congreso estaría autorizando la constitución de un fondo fiduciario por monto incierto, con un destino de dinero impreciso y, a la vez, aprobando la venta de un banco oficial sin tasación fija ni aproximada.

Todo esto sea dicho también como advertencia, ya que nuestro país tiene muy mala experiencia en materia de valuación de empresas públicas, como los casos ENTEL, YPF, Aerolíneas Argentinas, Centrales Nucleares y otras.

En el caso del Banco Hipotecario, esto se agrava aún más puesto que al haberse eliminado en diputados —con justa razón— la no transferencia al banco privatizado de la facultad de ejecutar créditos por vía extrajudicial (ex artículo 28), se adelanta ya que la ausencia de esta cláusula de privilegio va a disminuir el valor de venta neta del banco.

Tiene sentido, entonces, la expresión de “negociado” a la que hizo referencia el diputado nacional Maqueda, del Partido Justicialista, en el reciente debate de la Cámara baja, cuando se refirió al artículo 28 (que a raíz de ello fue eliminado) debido a la facultad que confería a la institución privatizada de ejecutar deudores morosos por vía extrajudicial, ya que la diferencia del precio total del banco resultaría muy diferente con esta cláusula o sin ella.

En definitiva: que no tenemos idea cierta ni garantía aproximada de cuánto será el monto de la privatización ni del consecuente fondo fiduciario que propone el proyecto de ley.

2. Un segundo interrogante se relaciona con el tipo de operación en la que se está pensando por medio de esta iniciativa.

Porque mientras se propone la privatización del Banco con ciertas prerrogativas especiales en relación al resto del sistema financiero (caso de presencia del Estado en el directorio, tratamientos impositivos especiales, inclusión de operaciones conexas, etcétera) parece soslayarse la ventaja esencial que se les ofrece a los compradores para adquirir la institución.

Y esto es así porque la venta del Banco Hipotecario no implica, estrictamente hablando, una operación de riesgo privado.

Se trata de una “empresa en marcha”, un banco que tiene más de un tercio del mercado de créditos inmobiliarios de la Argentina.

Existe una gran diferencia entre comprar un banco que tiene una tradición más que centenaria, que posee ya una vastísima cartera de clientes y que mueve operaciones totales por varios miles de millones de pesos, frente a la eventual alternativa de una inversión nueva, creando otro banco de préstamos inmobiliarios, o sea, partiendo de “foja cero” en el país, y teniendo que ubicarse en este nuevo mercado en competencia con otros bancos y, en especial, con una fuerte institución oficial existente.

Precisamente, la liquidación de esta entidad bancaria del Estado es la clave de la operación, con lo cual la concentración financiera privada en la Argentina, local pero sobre todo transnacional, va a llegar a su apogeo.

Todo esto significa que el “paquete” que realmente se vende no es sólo un banco oficial, sino la principal entidad bancaria del país, con gran parte de sus prerrogativas y con una sustantiva participación en el mercado de créditos: lo que se ofrece es un mayúsculo negocio al sector privado, con muy bajo riesgo, y vendiendo parte del patrimonio del Estado que es producto del aporte de muchas generaciones de argentinos.

3. Un tercer punto dentro de los interrogantes abiertos por este proyecto es el de los eventuales efectos económicos de la venta del Banco Hipotecario a través del uso del fondo fiduciario.

Esto es, ¿en qué revertiría el uso de los fondos de la privatización desde el punto de vista del desarrollo económico?

Porque no está claro quién va a ser el beneficiario real del destino de tales fondos.

Ya hemos advertido que la dispersión de proyectos —citados sólo en forma indicativa— no garantiza su aplicación concreta.

Pero, desde el punto de vista de su posible aplicación a la construcción de viviendas (que es el tercer objetivo declarado del fondo) se abre aquí un interrogante adicional.

Paradójicamente, el proyecto de ley establece que el destino de los fondos no será el de viviendas sino el de obras públicas, definidas genéricamente como de infraestructura.

Aquí se presentan, entonces, dos hechos previsibles:

—Uno, que se legaliza la no aplicación de la masa principal de fondos de la venta del Hipotecario al rubro vivienda.

Esto significa no sólo el abandono del mercado de préstamos para la vivienda por el Estado y su traspaso total a la banca privada, sino además el no intervenir en este mercado siquiera con fondos extraordinarios.

—El otro hecho, que hay que tener en cuenta, es que si los fondos se destinan efectivamente a obras públicas de infraestructura —como está previsto en el proyecto— dándole prioridad a la construcción de rutas, autopistas, puentes, conexiones viales y ferroviarias, provisión de agua potable, instalaciones educativas y sanitarias, etcétera, el resultado macroeconómico previsible es el aumento general del valor de los terrenos y propiedades.

Este proceso de inversión pública tenderá así a valorizar el precio de los inmuebles y, consecuentemente, los negocios privados ligados a este mercado: léase compraventa de propiedades y créditos hipotecarios.

Ello significa que, en definitiva, muchas de las obras de infraestructura que genéricamente se proponen por esta ley (una ley que veda precisamente la aplicación directa de sus fondos a la vivienda) terminarían revalorizando todo un rubro de mercado, deviniendo en la práctica una suerte de "subsidio" o "nuevo piso" para la futura actividad inmobiliaria y los préstamos privados con este destino.

Esperemos que no sea ésta una de las finalidades encubiertas de la ley al favorecer a la banca hipotecaria privada.

4. Un último interrogante es el que toca a qué clase de negociación financiera dará lugar este proyecto de ley si es aprobada la venta del Banco Hipotecario Nacional.

Las autoridades han adelantado que no prevén la venta de un paquete total del capital sino una venta escalonada de las acciones de la entidad. Y el subsecretario de bancos y seguros —Francisco Susmel— habló de conversaciones que actualmente se llevan a cabo con importantes bancos de plaza, locales e internacionales, para gestionar un préstamo-puente con el objeto de lograr el anticipo de fondos a cuenta de la privatización completa del banco.

La idea sería que los bancos privados que prefinancien la operación de venta otorguen un crédito por concepto de adelanto de fondos —del orden de los 2.000 millones de dólares— y que, además, puedan tener ciertos derechos preferenciales para poder canjear después esa deuda por acciones del banco, pasando así a la alternativa de convertirse en dueños del mismo.

Esto significa, en buen romance, que —como parece que en la Argentina toda ocasión es buena para endeudarse— resulta que la venta del Hipotecario nos significaría, en lo inmediato, la contracción de más deuda pública, esta vez con la excusa del adelanto de fondos a cuenta de la venta.

De este modo, la aprobación del presente proyecto de ley conllevaría el riesgo cierto de un nuevo negociado financiero de deuda, sin que existan razones objetivas que justifiquen la necesidad ni la urgencia de la privatización.

En conclusión:

Señor presidente:

Resumo mi posición contraria a la venta del Banco Hipotecario Nacional en tres razones principales:

1. No estoy de acuerdo con la privatización del Banco porque ello implica eliminar una función social propia del Estado, sin que se establezca un mecanismo equivalente en materia de financiamiento para la vivienda popular.

Como agravante, la falta de fundadas razones que justifiquen la necesidad de venta de una institución, que hoy cumple con sus finalidades específicas y que da ganancias, hacen presumir que el objetivo real de dicha operación es favorecer a los grandes bancos privados, locales y transnacionales, para que controlen la totalidad del mercado de créditos inmobiliarios de la Argentina.

Desde el punto de vista del interés nacional en materia de viviendas no sólo es inconveniente que el Estado se desprenda de una institución básica de préstamos hipotecarios sino que, con este hecho, se desposee además de una herramienta fundamental de regulación económica dentro del mercado de créditos a largo plazo.

2. El Fondo Fiduciario de Infraestructura Regional, que constituye el objetivo formal o aparente del proyecto de ley, es cuestionable tanto en lo tocante a su naturaleza como en cuanto al destino de los fondos previstos.

En los términos en que está armada esta iniciativa no existen garantías reales sobre la correcta y productiva utilización de los recursos provenientes de vender al Banco Hipotecario.

3. Las circunstancias y la oportunidad de la venta del Banco son tan cuestionables como el motivo argumentado para su privatización.

No existen razones técnicas valederas que justifiquen la conveniencia del presente proyecto de ley. Las motivaciones de esta privatización son políticas e ideológicas antes que decisiones de finanzas públicas.

Detrás de esta nueva enajenación de patrimonio nacional existe un mayúsculo negocio que abarca todo el mercado de préstamos a largo plazo con garantía inmobiliaria en el país. Y el Estado va a favorecer así a la banca privada en detrimento de sus funciones propias y directas.

Por último, destaco el hecho de que esta privatización del Banco Hipotecario se proponga en oportunidad de un año electoral —como una medida de apuro tomada a la luz de las urgencias políticas y las presiones financieras internacionales— lo que constituye, a mi juicio, sólo un intento de mostrar una esperanza de reactivación a través de obras públicas y generación de empleo que actúe como paliativo del fracaso del actual modelo económico.

Por las razones expuestas, dejo constancia de mi oposición total a este proyecto de ley.

Alfredo Avelín.

**CONSIDERACIONES A LA PROPUESTA
DEL PODER EJECUTIVO NACIONAL
PARA LA PRIVATIZACION
DEL BANCO HIPOTECARIO NACIONAL**

INTRODUCCION

El presente es un trabajo de análisis político y técnico sobre la media sanción de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación del proyecto de privatización del Banco Hipotecario Nacional denominado Desarrollo Regional y Generación de Empleo, realizada el pasado 7 de mayo sobre un proyecto del Poder Ejecutivo nacional —Mensaje N° 1.153—, organizado de la siguiente forma:

Una primera parte donde se efectúa una breve reseña sobre la coyuntura económica argentina, cómo se proyecta en el tiempo y cómo nos visualizan los inversores externos. Asimismo se hace una síntesis sobre la situación actual del sistema financiero en general y del mercado de créditos hipotecarios en particular a fin de intentar conocer y comprender las razones que motivan a los inversores e instituciones bancarias y financieras a participar en forma creciente en el mercado inmobiliario. La cual a efectos de su exposición se la dividió en 2 capítulos:

Capítulo I: El contexto macroeconómico en el que se inserta el proyecto.

Capítulo II: Criterio de oportunidad sobre esta privatización. El mercado inmobiliario.

La segunda parte en cambio, se destinó a entrar específicamente a la problemática, describiendo al banco tal como se encuentra patrimonialmente y analizar el proyecto en cuestión. Para ello a su vez se subdividió en dos capítulos:

Capítulo III: Ordenamiento legal vigente y la propuesta de privatización.

Capítulo IV: Consideraciones al proyecto de desarrollo regional y generación de empleo.

En el desarrollo de este trabajo, este proyecto intenta mostrar la existencia de una conjunción de intereses económicos y políticos que motivan el fondo de la propuesta de privatización del Banco Hipotecario Nacional, mediante la cual se privará a la Nación de una herramienta estratégica fundamental para el desarrollo e implementación de la política de vivienda en la República Argentina.

PRIMERA PARTE

**Realidad política y económica.
Motivación del proyecto**

CAPÍTULO I

*El contexto macroeconómico
en el que se inserta el proyecto*

1.1. Síntesis Macroeconómica de Coyuntura

La economía argentina arrastra desde la iniciación de la convertibilidad dificultades propias del modelo ma-

croeconómico implementado, algunas de las cuales no han podido ser superadas como la alta dependencia del flujo de fondos de capitales.

Con el proceso de privatizaciones de activos del Estado y con el objetivo de agilizar el movimiento de capitales desde y hacia el exterior se modificó la Ley de Inversiones Extranjeras N° 21.382 (t.o. 1993, modificado por leyes números 23.697 y 23.760), y el Poder Ejecutivo sancionó con fecha 2-9-93 el decreto 1.853/93, que otorgaban a los inversores del exterior, entre otros:

— Los mismos derechos y obligaciones que la Constitución y las leyes acuerdan a los inversores nacionales (artículo 1° ley 21.382 —t.o.—);

— La posibilidad de transferir al exterior las utilidades líquidas y realizadas provenientes de sus inversiones, así como repatriar su inversión (artículo 4° ley 21.382 —t.o.—);

— El acceso a las empresas locales de capital extranjero para hacer uso del crédito interno con los mismos derechos y en las mismas condiciones que las empresas locales de capital nacional (artículo 7° ley 21.382 —t.o.—);

— El derecho de efectuar inversiones en el país sin necesidad de aprobación previa, en iguales condiciones que los inversores domiciliados en el país (decreto 1.853/93);

— Entendiendo por actividades de índole económica o productiva, a los efectos de la Ley de Inversiones Extranjeras, a todas las actividades industriales, mineras, agropecuarias, comerciales, financieras, de servicios u otras vinculadas con la producción o intercambio de bienes y servicios país (artículo 4° decreto 1.853/93).

El denominado "efecto tequila" dejó en evidencia la dependencia del modelo económico del flujo de capitales externos, con importantes caídas en el nivel de depósitos en el sistema financiero y éxodo de capitales, que produjeron entre otras consecuencias, la ruptura de la cadena de pagos, el cierre de empresas y una abrupta disminución en el nivel general de la actividad económica y financiera.

La recesión viene superándose lentamente a partir del segundo semestre del año 1996, adquiriendo un ritmo más importante en el primer semestre del año 1997, destacándose entre los indicadores del primer semestre de los años 1996/1997 (Fuente: FIEL) que:

— La actividad industrial ha logrado un incremento del 7,8 % con relación al mismo período del año pasado, aunque el mismo fuera un tanto dispar (automotores 50,3 %, cemento 23,3 %, neumáticos 22,2 %, agroquímicos 18,9 %, caucho -13,2 %, químicos minerales -12,2 %, tractores -5,7 %, hierro y acero -5,4 %, etcétera).

— De acuerdo a FIEL en el mes de mayo la industria tuvo la suba histórica más alta 142,6 puntos, registrándose los récords anteriores en octubre/96 de 123,2 puntos y en noviembre/94 de 122,9 puntos.

— En bienes de consumo, también fue heterogénea su evolución, mientras que los bienes durables de uso doméstico presentaron aumentos considerables en distintos rubros, los bienes de consumo no durables rubro

alimentos mostraron una disminución del 0.9 %, en el período considerado.

—La utilización de la capacidad instalada en el primer trimestre de 1997, comparado con igual período de 1996, fue de 73,8 %, 2,1 puntos porcentuales superior, en tanto que comparando de marzo/96 y marzo/97, la utilización fue de 76,5 %, 2,5 puntos porcentuales superior.

Como era de esperarse la reactivación productiva provocó un importante crecimiento en las importaciones, un 28,3 % en los tres primeros meses, retornando al dé-

ficit en la balanza comercial natural del "pretequila". No obstante hay que remarcar que el déficit de aproximadamente \$ 785 millones, se produjo a pesar del aumento de las exportaciones 18,5 % (ver cuadro siguiente).

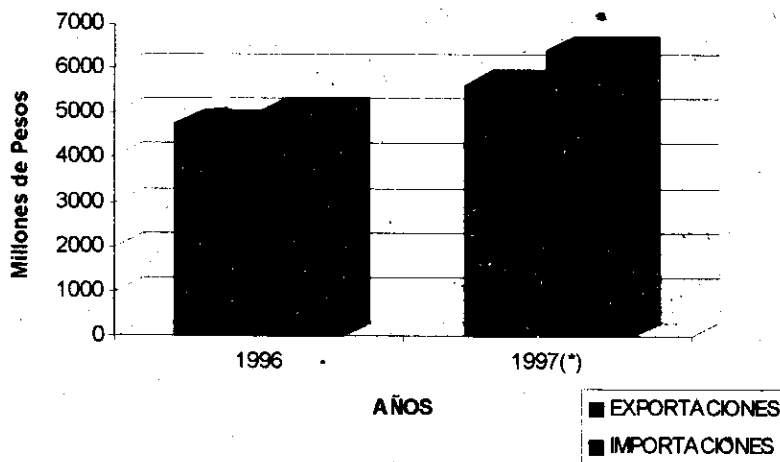
Se remarca muy especialmente la evolución del sector externo porque incrementa el déficit en la cuenta corriente del balance de pagos, generando una mayor dependencia de la financiación externa, y además porque, el crecimiento del nivel de actividad económica en nuestro país necesariamente impulsará al aumento en las importaciones por la dependencia del proceso productivo local de insumos externos.

COMERCIO EXTERIOR POR GRANDES RUBROS

Enero-Marzo
en millones de pesos

RUBRO Denominación	Valor		Variación %
	1996	1997(*)	
EXPORTACIONES	4,738	5,613	18.5%
Productos Primarios	1,057	1,613	52.6%
Manufacturas de Origen Agropecuario	1,780	1,768	-0.7%
Manufacturas de Origen Industrial	1,277	1,439	12.7%
Combustibles y Energía	624	793	27.1%
IMPORTACIONES	4,987	6,398	28.3%
Bienes de Capital	1,161	1,725	48.6%
Bienes Intermedios	1,910	2,122	11.1%
Combustibles	144	185	28.5%
Piezas y Accesorios para Bienes de Capital	812	1,144	40.9%
Bienes de Consumo	734	916	24.8%
Vehículos Automotores de Pasajeros	222	303	36.5%
Resto	4	3	-25.0%
SALDO BALANZA COMERCIAL	(249)	(785)	-215.3%

FUENTE: INDEC (*) - Cifras Provisionales



En el aumento de las exportaciones se destacan los rubros de productos primarios 53 %, combustibles 27 % y manufacturas de origen industrial 13 %, mientras que las manufacturas de origen agropecuario cayeron un 13 %.

En cuanto a la situación fiscal la recaudación aumentó considerablemente en el segundo trimestre del año. En el mes de abril de 1997 los ingresos fiscales fueron superiores en un 21,4 % con relación a igual mes del año anterior, en tanto que, en general, la recaudación aumentó debido a los vencimientos de las exposiciones anuales del impuesto a las ganancias de personas físicas y sucesiones indivisas y a los bienes personales.

Los ingresos fiscales producidos por el impuesto al valor agregado alcanzaron para el mes de abril/97 la suma de \$ 1.613,2 millones, casi el 41 % del total de los recursos tributarios, equivalente a un 8,5 % respecto de igual mes de 1996¹.

Es importante distinguir que el IVA recaudado por parte de la DGI registró una caída del 4,8 %, en tanto que el recaudado por la ANA (Administración Nacional de Aduanas) aumentó un 37,6 %, ambos respecto a abril del año pasado¹. Esto refleja cierta retracción en la demanda interna y/o un incremento en la evasión.

A pesar de los cambios de vencimientos y el incremento en la recaudación el gobierno no alcanzó a cumplir las metas comprometidas con el FMI, aun así se iniciaron conversaciones sobre un plan de facilidades ampliadas con alcance hasta 1999. Se menciona esta situación porque la alta dependencia al ingreso de capitales y financiamiento de esta administración influye directamente en las negociaciones con el FMI y como consecuencia en la estructura económica nacional. Como prueba de ello se mencionan los siguientes aspectos:

- Justicia: creación de un fuero judicial especial para atender a los morosos de entidades bancarias y otras instituciones financieras².

- Reforma tributaria: monotributo y eliminación del impuesto a los bienes personales.

- Administración tributaria: fortalecer la fusión y las funciones de fiscalización.

- Régimen de coparticipación federal de impuestos: delegación a cada provincia de la administración de la base imponible.

- Presupuesto: reducción gradual del déficit.

- Reforma laboral: búsqueda de un acuerdo político para modificar la legislación.

- Obras sociales: libertad de afiliación a cualquiera de las compañías de seguro médico.

A mediados del mes de junio de 1997 se recibió como parte de un crédito stand-by \$ 148 millones, quedando pendiente cerca de \$ 300 millones a la espera del cumplimiento de las metas fiscales para el segundo trimestre.

También debe considerarse que la demora en la recuperación de la oferta y demanda de la economía argentina se debe a la dispar distribución de la renta nacional. En nuestro país el quintil más bajo de la sociedad recibe sólo el 4,3 % del ingreso nacional, y el más alto el 52 %³.

I.2. Sistema financiero en la coyuntura

Debido a la dependencia del modelo económico del flujo positivo de capitales externos, el Poder Ejecutivo debió tomar una serie de medidas a fin de facilitar el ingreso como egreso de capitales desde y hacia el exterior.

Entre las medidas más trascendentes tomadas por la administración del presidente Menem, se encuentra el decreto 146/94 (B.O. 21-2-94), por el cual el Poder Ejecutivo nacional eliminó el criterio de reciprocidad del artículo 13 de la Ley de Entidades Financieras 21.256, por el cual un banco extranjero que solicitase la autorización para funcionar en la República Argentina debía esperar la apertura de un banco de capital nacional en su país o viceversa.

En la mayoría de los países los bancos centrales ponen límite al ingreso de bancos extranjeros, en el nuestro no. La reforma de la Ley de Inversiones Extranjeras 21.382 (t.o. 1993; modificada por leyes 23.697 y 23.760), la derogación del criterio de reciprocidad descripto anteriormente, juntamente con otras medidas monetarias implementadas por el Banco Central de la República Argentina (BCRA), transformó al sistema financiero argentino en el más abierto del Mercosur y uno de los más liberales de América, por ejemplo en:

- México: los bancos extranjeros sólo pueden adquirir hasta el 20 % del capital de una entidad local de gran tamaño;

- Brasil: existe una prohibición constitucional para la instalación de bancos extranjeros; y

- Chile: hubo una reconversión del sistema financiero en la década del '80 y todo quedó en poder de banqueros chilenos.

Esto ha favorecido el desembarco masivo de los bancos extranjeros, los cuales con sus capitales, tecnología y management se constituyen, juntamente con el sistema financiero local, y con la política de encajes y exigencias de capital del BCRA, en el reaseguro a los inversores extranjeros sobre la estabilidad financiera local. Asimismo es importante recordar los \$ 2.500 millones de préstamos tomados por nuestro país con destino al salvataje bancario organizado por las autoridades monetarias ante el efecto tequila, a lo que debemos adicionar otros \$ 6 000 millones recibidos este año como colchón de reaseguro de la convertibilidad ante eventuales shocks externos.

La vertiginosidad con que se realizan las fusiones bancarias y el crecimiento de la participación de los capitales externos en el control de los bancos privados que operan en nuestro país, ponen en evidencia la existencia de una estrategia hacia el mercado local y probablemente el Mercosur, bien clara por parte de los inversores del exterior. La pregunta de rigor es ¿qué observan esos capitales externos?

¹ Secretaría de Estado de Hacienda - Informe Económico de Coyuntura CPCECF, Junio de 1997, página 20.

² Michel Camdessus, Acto de Cierre, 7ª Convención Nacional de Bancos '97 ADEBA.

³ Dr. Raúl Cuello, Conferencia Bienestar Económico e Inequidad en los Ingresos IAEF. Buenos Aires, junio de 1997.

Si bien la globalización y la apertura económica de varios países latinoamericanos y del Este europeo lanzaron a los capitales del Primer Mundo en busca de opciones de alta rentabilidad en mercados emergentes, es evidente que en esta región del planeta Argentina parece haber conformado una estructura suficiente para irradiar garantías a los que manejan el dinero en el mundo.

Para Roland Berger, consultora alemana asesora de multinacionales y bancos europeos, prevé que el modelo iniciado con la convertibilidad perdurará, y que nuestro país crecerá en forma sostenida en un 4% anual acumulado promedio hasta el año 2005, remarcando también la existencia paralela de conflictos sociales. Concretamente en la siguiente matriz se expone cómo nos ven:

COMO NOS VEN
FUENTE: CONSULTORA ROLAND BERGER

ITEM	10 AÑOS ATRAS	AHORA	EN EL FUTURO
DEMOCRACIA	En Duda	Consolidada	Consolidada
ECONOMÍA	Protegida	Abierta. Crecimiento Genuino	Crecimiento Consolidado
MERCADO	Atractivo	Atractivo	Atractivo
RIESGO PAÍS	Alto	Significativo	Relativo
INVERSIÓN EXTRANJERA	En Baja	Creciendo	Crecimiento con Moderación
INFLACIÓN	Alta y Creciente	Baja	Baja
SECTOR FINANCIERO	Regulado	Reestructurado	Concentrado
PROBLEMAS SOCIALES	Ambiente con Protección Social	Conflictos en Alza	Conflictos que Crecen en Seriedad

"Nos ven un país rico, como un proveedor de alimentos de valor agregado, de energía, de petroquímicos y de minerales (...)"⁴

Los banqueros extranjeros, movilizados además por la garantía de un fondo de contención, superior al éxodo de capitales ocurrido en 1995 con la crisis mexicana, en lo que va del presente año 1997 llegaron a la Argentina casi \$ 60.500⁴ millones, con un crecimiento de casi \$ 7.000⁴ millones desde enero. Es evidente que tanto los inversores externos como el público local minimiza el riesgo bancario y no espera ningún cambio en la paridad de \$ 1 = u\$s 1 fijada por la convertibilidad.

El mayor porcentaje de ese ingreso de fondos fue destinado a plazos fijos nominados en pesos, creciendo más del doble que las colocaciones en dólares. Verificándose que del total de depósitos en el mes de mayo 49,2% era en pesos y el 50,8% restante en dólares; provocando una caída de las tasas de interés en pesos⁵.

Todo ello está motivando un relanzamiento bancario en el mercado, sobre todo en el segmento más rentable del mismo: los créditos hipotecarios. Entre abril de 1996 y el mismo mes de 1997, los préstamos totales del sector privado crecieron en \$ 5.300 millones, distribuidos de la siguiente forma:

CRECIMIENTO DE CREDITOS DEL SECTOR PRIVADO

Entre 4-96 y 4-97. En millones de pesos
Fuente: Asociación de Bancos Argentinos (ADEBA)

PRESTAMOS	IMPORTE	%
Hipotecarios	1,295	24%
Personales	1,189	22%
Documentos a Sola Firma	1,155	22%
Otras Colocaciones	1,661	31%
TOTAL	5,300	100%

⁴ Guillermo Acuña. Presidente de la filial argentina de Roland Berger. Diario "Clarín", pág. 25, lunes 16-6-97.

Con la nueva composición de capital de los bancos que operan en la City, el 37,4% del sistema financiero es de la banca extranjera, con lo cual se puede concluir que "ninguno de los grandes países latinoamericanos tiene tanta penetración extranjera como Argentina"⁵. Es importante tener en cuenta que nuestro sistema financiero

"...el 10% de los depósitos lo gerencian 10 bancos extranjeros (...)"⁶.

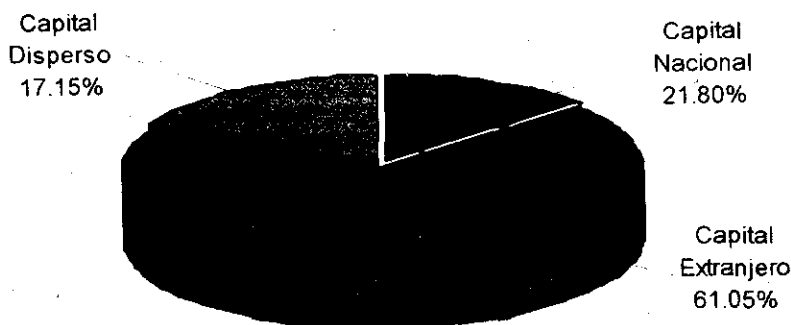
En el cuadro siguiente, se puede observar cómo 9 de los 10 primeros bancos privados que operan en nuestro país están controlados por capitales extranjeros:

**COMPOSICION ESTIMADA DE CAPITAL
DE LOS 10 PRIMEROS BANCOS PRIVADOS QUE OPERAN EN ARGENTINA**
Elaboración propia en base a datos del BCRA

BANCOS	NACIONAL	EXTRANJERO	DISPERSO	TOTAL
Galicia	4,233	-	3,606	7,839
Río de la Plata (*)	-	5,770	662	6,632
Citibank	-	4,628	-	4,628
Boston	-	4,256	-	4,256
Francés (*)	-	1,173	2,737	3,910
Roberts	-	3,654	-	3,654
Crédito Argentino(*)	-	3,578	-	3,578
Deutsche Bank	1,474	1,877	-	3,351
Bansud	-	2,130	-	2,130
Nazionale del Lavoro	-	2,028	-	2,028
TOTAL	9,156	25,645	6,405	42,006

(*) Estimación de acuerdo a las últimas operaciones de venta de instituciones bancarias.

**Composición del capital de los 10 primeros bancos
privados en la República Argentina**



Al mismo tiempo mejoraron las carteras disminuyendo la situación irregular de los créditos sobre el total de financiaciones en el sistema, pasando del 21,10% al 16,65%. La regularización más importante de las carteras crediticias correspondió a los bancos públicos que

pasaron del 32,52% de irregularidad en los préstamos al 25,22% en el último año⁷.

La creciente liquidez de la plaza impulsó las tasas hacia abajo:

⁵ Diario "Clarín", sección Política Económica, pág. 2: "Los bancos tienen un récord de depósitos", informe en base a un trabajo de la Fundación Capital, domingo 8-6-97.

⁶ Diario "Clarín", sección Economía, pág. 25, "Extranjeros, a la pesca de más oportunidades", lunes 16-6-97.

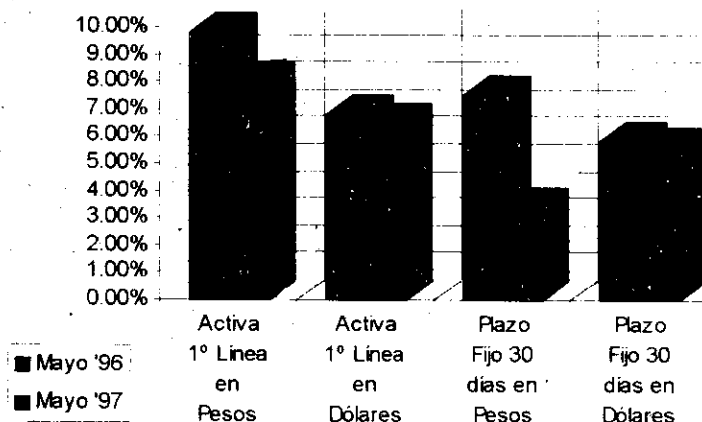
⁷ Asociación de Bancos Argentinos - ADEBA.

EVOLUCION DE TASAS

Entre 5-96 y 5-97

Fuente: Fundación Capital

TASAS	Mayo '96	Mayo '97
Activa Primera Línea en Pesos	9.75%	7.92%
Activa Primera Línea en Dólares	6.80%	6.50%
Plazo Fijo 30 días en Pesos	7.50%	3.40%
Plazo Fijo 30 días en Dólares	5.79%	5.58%



Es importante remarcar que los principales componentes de la tasa de interés son el grado de morosidad y factores vinculados al gobierno como el riesgo país y las regulaciones en exigencia de capital y encajes.

No obstante, para los bancos internacionales, la Argentina es hoy un paraíso. Las proyecciones que manejan los economistas como Ricardo Arriazu, marcan un crecimiento del sector financiero del orden del 15% anual, cifra que encuentra consenso entre los principales banqueros⁸.

Ocurre que la Argentina es uno de los países menos bancarizados del mundo. Los depósitos son apenas el 20% del PBI frente a coeficientes sensiblemente más grandes en otros países latinoamericanos, lo que asegura un futuro de crecimiento⁹. "Aunque la economía no crezca nada, el sector bancario va a crecer"⁹.

Entre otros, los factores que motivan la instalación de bancos extranjeros son:

- El sector financiero argentino es uno de los más abiertos del mundo.

- La Argentina es uno de los países menos bancarizados en términos absolutos.

- Existe cierta saturación en algunos mercados de países desarrollados.

- La rentabilidad en los países desarrollados es 2 o 3 veces menor que en mercados emergentes.

- En los países centrales los bancos tienen capacidad ociosa ante la competencia de los fondos de pensión y fondos comunes de inversión.

- En algunos países los fondos de pensión y fondos comunes de inversión manejan más dinero que los bancos.

- La Argentina tiene uno de los sistemas financieros más abiertos del mundo, donde además podrán abrir todas las sucursales que quieran.

- Posición débil de los bancos españoles para competir en Europa con moneda única.

- Disposición de los banqueros argentinos para salir del negocio ante las perspectivas de crecimiento y voracidad de la banca internacional.

- Ante el complicado desafío de competir con entidades de capital externo superiores, y las exigencias patrimoniales exigidas por el BCRA, los banqueros locales se verían compelidos a realizar fuertes aportes de capital para mantener su nivel de competitividad.

Otro elemento interesante a desarrollar particularmente es la visión de los clientes del sistema bancario, que tienen una visión favorable al arribo de los bancos extranjeros y a la concentración del sistema financiero.

En general el 41% de la gente piensa que la compra de los bancos nacionales por extranjeros mejorará el sistema, y además aportarán mayor seguridad financiera el 54% y mejores servicios el 51%. Asimismo existe mayor número de personas que piensan que habrá más agilidad y rapidez, eficiencia, y mejor trato personal, al tiempo que disminuirán los costos y las tasas de interés.

⁸ Diario "Clarín", Suplemento Económico, pág. 2, 1-6-97.

⁹ Carlos Gómez López, Asesor del Banco Paribas. Diario "Clarín", Suplemento Económico, pág. 3, 1-6-97.

¿QUE MEJORARA CON LOS BANCOS EXTRANJEROS?¹⁰

Qué cree que va a mejorar a partir de la compra de bancos nacionales por extranjeros

	DE ACUERDO	NI DE ACUERDO NI EN DESACUERDO	EN DESACUERDO	DUBITATIVO "TODAVÍA NO SE"
MEJORARA EL SISTEMA FCIERO.	41%	25%	23%	11%
MAYOR SEGURIDAD FINANCIERA	54%	19%	15%	12%
MEJORES SERVICIOS	51%	23%	15%	11%
MAYOR AGILIDAD Y RAPIDEZ	48%	29%	14%	9%
MAYOR EFICIENCIA	47%	22%	18%	13%
MEJOR TRATO PERSONAL	44%	29%	16%	11%
MENORES COSTOS	42%	19%	26%	13%
MENORES TASAS DE INTERÉS	32%	19%	22%	27%

Fuente: Eduardo D'Alessio & Asoc. Muestra realizada el 3 y el 5 de junio de 1997.

Sin duda, la opinión del mercado potencia la radicación de bancos extranjeros en nuestro país, los cuales ven multiplicada sus potencialidades competitivas por su fortaleza económica y financiera, que los posicionará en mejores condiciones que la banca local al momento de desarrollar productos y mercados debido a la baja concentración del sistema.

1.3. Concentración financiera, oportunidad de crecimiento

La bancarización de la población —pago de sueldos por cajeros automáticos, créditos hipotecarios y personales, otros productos— y la tendencia de concentración del mercado financiero posicionan a la banca extranjera, con mayores recursos, tecnología y *management* que los bancos de capital local, con una ventaja significativa al

momento de desarrollo de nuevos productos, captación y consolidación de mercados.

La Argentina aparece como el sistema más desconcentrado de América, la medición correspondiente a diciembre de 1994 arrojó 396 HHI (indicador especial de concentración bancaria de la Reserva Federal de Estados Unidos, 0 [cero] mercado altamente atomizado y 10.000 mercado, altamente concentrado = mercado monopolístico), en tanto que en diciembre de 1996 el HHI fue de 510, considerando como un mercado concentrado aquel que tiene un HHI superior a 1.800¹¹.

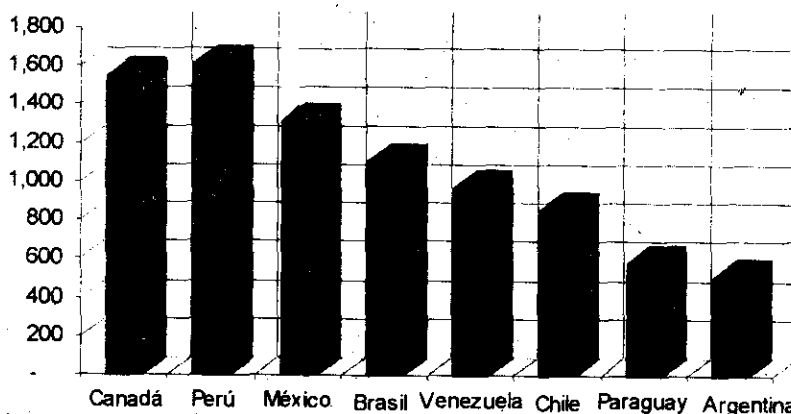
Inversamente, los Estados Unidos de América tienen el nivel de concentración bancaria más alto y no para de crecer, el nivel de HHI trepó de 1.423 en 1989 a 1.602 en 1994. En otros países de América se muestran los siguientes valores:

NIVEL DE CONCENTRACION BANCARIA EN AMERICA

Fuente: BCRA — J. L. MACHINEA

Países	HHI
Canadá	1,550
Perú	1,614
México	1,313
Brasil	1,100
Venezuela	972
Chile	857
Paraguay	587

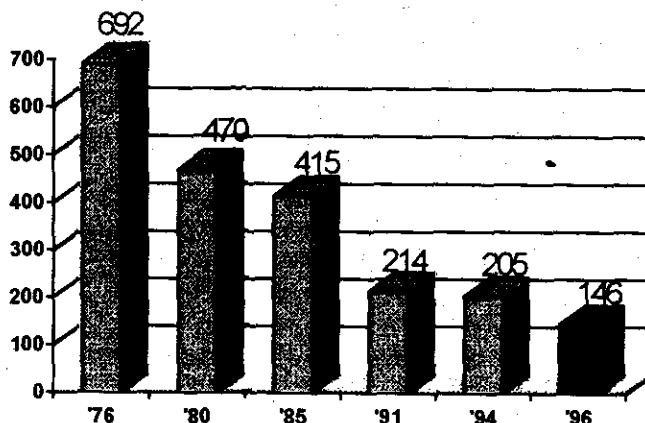
¹⁰ Infografía diario "Clarín", sección Política Económica, página 4, domingo 8-6-97.



El sistema financiero argentino tiende a la concentración bancaria, mientras en 1976 existían 692 bancos; a fines de 1996 ese número era de 146, casi un 79% de en-

tidades en el sistema. El sistema pasó de 205 bancos a 146 durante el año 1996, lo que implica una reducción de poco más del 28% en sólo ese año.

EVOLUCION DEL NUMERO DE BANCOS EN EL SISTEMA FINANCIERO ARGENTINO

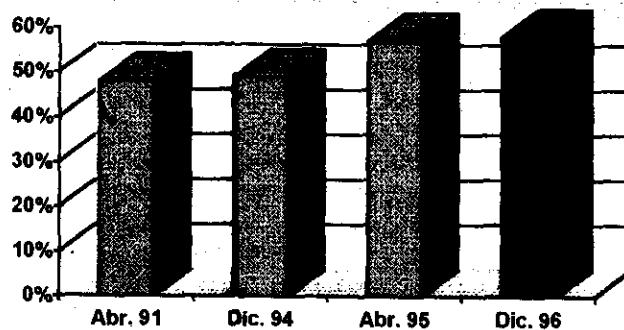


Fuente: BCRA

El sistema financiero no sólo ha tendido a la concentración en el número de bancos, igual sentido siguió en el volumen de depósitos, 10 primeros bancos argentinos

en abril de 1991 concentraban el 48% del total de los fondos, y el 58% en diciembre de 1996.

EVOLUCION DE LOS DEPOSITOS DE LOS 10 MAYORES BANCOS DEL SISTEMA FINANCIERO ARGENTINO PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL DE DEPOSITOS



Fuente: BCRA

CAPÍTULO II

Criterios de oportunidad sobre esta privatización. El mercado inmobiliario

En el Capítulo I, se intentó exponer situaciones de contexto que favorecen la inversión de extranjeros en la República Argentina, en el desarrollo de este Capítulo se mencionará algunas posibles razones que podrían movilizar a invertir en el mercado inmobiliario por sistema de hipotecas en forma directa o de securitización a través de titularización de hipotecas.

II.1. Por qué crece el negocio inmobiliario en Argentina

La enorme disponibilidad de dinero que hay en la aldea global financiera, obliga a quienes desean invertir en inmuebles a estar permanentemente en la búsqueda de mercados, y la Argentina tiene para ofrecer un potencial de crecimiento difícil de obtener en los mercados más desarrollados.

El alto grado de monetización, la estabilidad económica y la coyuntura de liquidez internacional han contribuido a mejorar las condiciones de acceso al crédito. La gente está dejando de dudar a la hora de endeudarse

para concretar una compra. Los planes de financiamiento de los bancos son más razonables que en el período "pre-tequila".

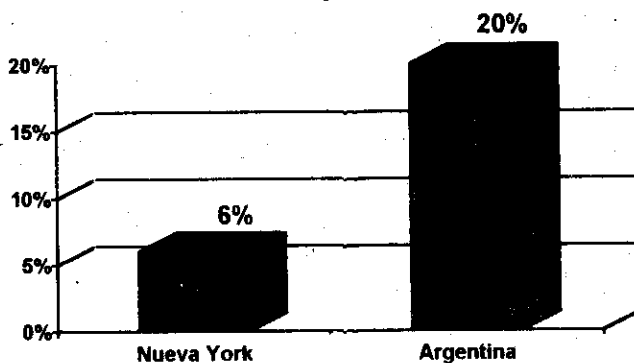
En las 2 últimas semanas de junio de 1997, los anuncios sobre ampliación de facilidades en los créditos hipotecarios y reducción de las tasas activas de interés de los mismos, vienen a fortalecer la tendencia iniciada en el presente año, donde los créditos hipotecarios ya superan los once mil doscientos millones de pesos (\$ 11.200 millones).

La razón de la ampliación de la cartera hipotecaria de bancos e inversores privados es obvia: su alta rentabilidad. Ha existido en consecuencia un cambio objetivo para que exista el negocio.

Uno de los cambios trascendentes para el mercado e inversores locales es que "durante 10 años los precios de los departamentos estuvieron por debajo del costo de la construcción. Ahora se puede ganar un margen del 10% al 15%"¹².

Las ganancias que resultan de vender o alquilar edificios, que se pueden comprar o construir a precios más bajos que en el mundo desarrollado, versus los márgenes de rentabilidad 3 veces superior de Argentina respecto de Nueva York¹³, por ejemplo, sin duda definen las decisiones y localización de las inversiones:

RENTABILIDAD EN EL MERCADO
INMOBILIARIO DE
NUEVA YORK Y ARGENTINA¹³



El dinero extranjero que ingresa a la Argentina tiene algunas prioridades:¹⁴

Negocio de renta fija: apunta a comprar y levantar edificios de oficinas para alquilar. El retorno anual de ganancia estimado es de 15% promedio.

Negocio de riesgo abierto: comprar tierras y luego apostar a desarrollos inmobiliarios, en particular viviendas, tanto horizontales como verticales. Como se trata de un negocio con un final menos previsible que el anterior, la renta es mayor, y oscila en una ganancia estimada del 25% anual por lo menos.

Negocios de las tierras: para levantar plantas industriales y alquilarlas, negocio novedoso para nuestro país, que deja una ganancia estimada con un piso del 30% anual.

El crecimiento de la demanda inmobiliaria se refleja por la venta de unidades en pozo, y por los registros de despachos de cemento que crecieron un 27,4 %, si se compara diciembre de 1995 con el mismo mes de 1996. Comparando febrero de 1995/1996, el registro también fue expansivo: la producción de hierro redondo creció el

¹¹ Infografía Diario "Clarín", sección Política Económica, pág. 3, Domingo 8-6-97.

¹² Eduardo Elstein, socio de IRSA, Diario "Clarín", sección Economía, pág. 19, lunes 16-6-97.

¹³ Diario "Clarín", sección Economía, pág. 18, lunes 16-6-97.

¹⁴ Luis Donaldson, de la firma Richard Ellis (compañía inglesa con sede en Londres fundada en 1776), Diario "Clarín", sección Economía, pág. 20, lunes 16-6-97.

37%, la pintura el 16,1%, y las ventas de vidrio el 11,3% entre otras¹⁵.

La movilidad del mercado inmobiliario también se reflejó en el fuerte aumento de las escrituras anotadas, comparando marzo y abril de 1997 en Capital Federal se hicieron un 31,3% más de escrituras, y en provincia de Buenos Aires un 35,6 % más¹⁶. En 1991, considerado el mejor año de venta de propiedades, se realizaron 115.528 escrituras y se estima que será ampliamente superado por 1997¹⁶. La oferta de inmuebles en Capital Federal también creció: en el rubro casas el 51,8% y en departamentos el 39,2%¹⁶.

Ante la movilidad de capitales y flujo de fondos desde el exterior, los bancos realizan un esfuerzo importante en la actualidad para posicionarse y ganar mercado en el sector inmobiliario. Una agresiva campaña publicitaria acentuando sus diferencias e informando sobre plazos, comisiones, tasas de interés, moneda de la transacción y porcentaje a prestar sobre el valor total de la propiedad, son entre otras, las variables utilizadas en la batalla mercadotécnica entre las instituciones bancarias y financieras.

Un elemento adicional que potencia el mercado inmobiliario es la incorporación al negocio de las Administradoras de Fondos de Pensiones y Jubilaciones (AFJP); otro elemento que acelera al mercado es el mecanismo de securitización de hipotecas.

11.2 Qué porción del mercado tienen y cómo se pelean los bancos

Con la mayoría de los bancos lanzados a la caza de clientes el abanico de créditos hipotecarios es hoy más amplio que nunca. Se ofrecen tasas fijas y variables, en pesos y en dólares, y hasta 25 años de plazo.

El boom crediticio es hoy tan importante que según datos del BCRA para principios de junio de 1997 el stock existente de préstamos inmobiliarios era de \$ 11.229 millones. Esto representa una quinta parte del total de créditos otorgados por el sistema financiero argentino y da, sin lugar a dudas, una magnitud de la importancia que ha adquirido el crédito hipotecario.

El Banco Hipotecario Nacional, con la política de transformarse en banco mayorista y prestar por intermedio de otras entidades, era quien imponía la iniciativa y forzaba al mercado a seguirlo, transformando al mercado de créditos hipotecarios en un mercado oligopólico. Aunque en los últimos días los cambios fueron trascendentes.

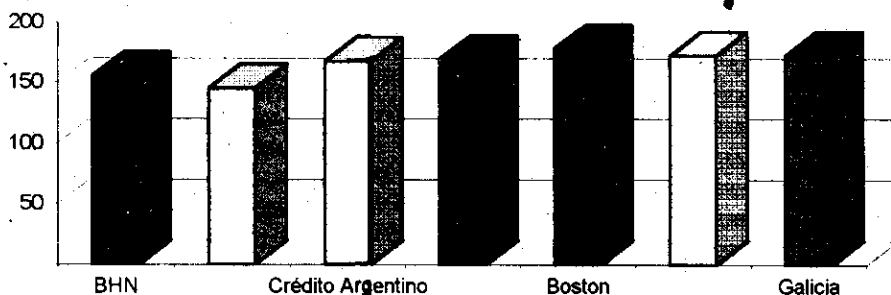
El Banco Provincia de Buenos Aires, hasta el momento agente comercializador del producto "Acceso Inmediato" del BHN, se lanzó el 20 de junio del corriente, al mercado a tomar la iniciativa ofreciendo beneficios y plazos hasta entonces irrisorios.

Las tasas ofrecidas en el mercado para créditos inmobiliarios en dólares y pesos a 10 años de plazo es estimativamente la siguiente:

PRESTAMOS CON TASA FIJA EN DOLARES
10 AÑOS DE PLAZO

ENTIDAD	Cuota c/10.000	T.N.A.
B.H.N.	155	11,00%
Provincia de Buenos Aires	145	9,75%
Crédito Argentino	167	14,50%
Río de la Plata	169	14,50%
Boston	178	14,80%
Lloyds	172	15,00%
Galicia	172	14,40%

Fuente: "Administración & Negocios", relevamiento de datos al día 21-6-97.



¹⁵ Según la Cámara Argentina de la Construcción (CAC).

¹⁶ Departamento de Investigación y Estadísticas del Banco Hipotecario Nacional (BHN).

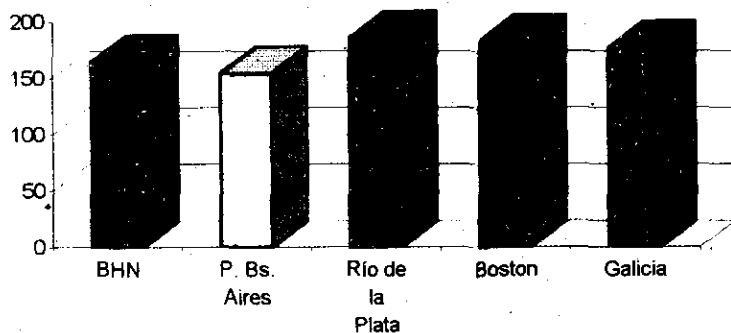
En todos los casos las entidades ponen como limitación que el valor de la cuota no debe superar el 30% de los ingresos del grupo familiar. En tanto que los porcen-

tajes que prestan oscilan entre el 70% y el 100% de acuerdo a la entidad, y si el inmueble es nuevo o usado.

Préstamos con tasa fija de pesos
(10 años de plazo)

ENTIDAD	Cuota c/10.000	T.N.A.
BHN	164	12,5%
Provincia de Bs. Aires	154	11,0%
Río de la Plata	185	16,9%
Boston	182	15,9%
Galicia	176	14,9%

Fuente: Administración & Negocios, relevamiento de datos al día 21-06-96.



De un total estimado de \$11.229 millones, los bancos oficiales, Banco Hipotecario Nacional, Banco Nación Argentina y Banco Provincia de Buenos Aires se encuen-

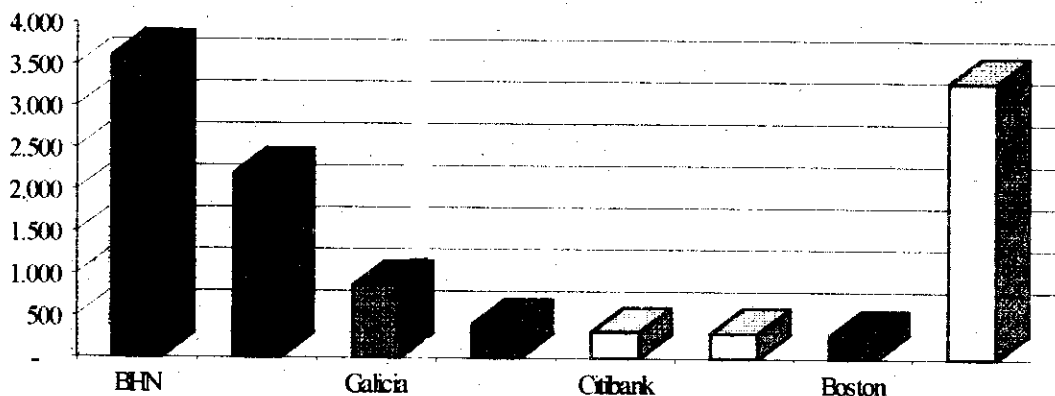
tran entre los 7 primeros en el mercado, con un monto total en préstamos hipotecarios de \$6.087 millones.

Quién maneja el negocio hipotecario en Argentina¹⁷
(Importes en millones de pesos)

BANCOS	IMPORTE
B.H.N.	3.598
B.N.A.	2.187
Galicia	857
Río de la Plata	402
Citibank	314
Provincia de Buenos Aires	302
Boston	276
Resto de Entidades	3.293*

¹⁷ Diario "Clarín", sección Economía, página 20, lunes 14-4-97.

Mercado de préstamos hipotecarios
(Participación en millones de pesos)



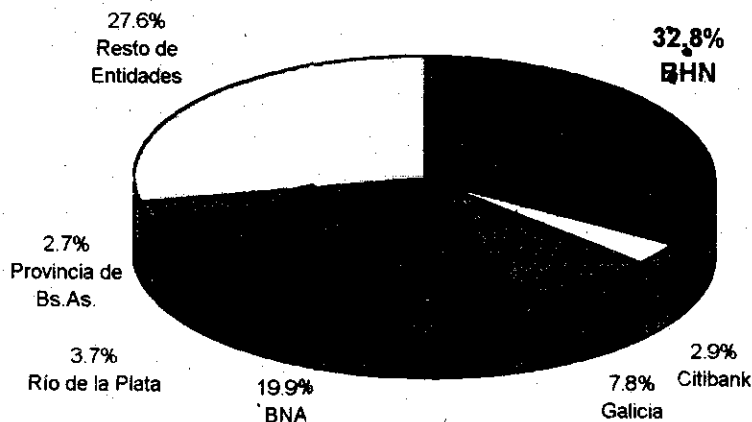
Es importante destacar que el BHN controlaba el 50% del mercado, llegando al cierre de 1996 con una participación que alcanzó al 33%¹⁸. Según el BCRA, los bancos oficiales ubicados entre los 7 primeros del sistema en

créditos hipotecarios, concentran el 54,2% del total de los préstamos, en tanto que el mayor banco privado participa con el 7,8% del mercado.

Participación de los 7 primeros bancos en el mercado de créditos hipotecarios¹⁹

BANCOS	PARTICIPACION
BHN	32,8%
BNA	19,9%
Galicia	7,8%
Río de la Plata	3,7%
Citibank	2,9%
Provincia de Buenos Aires	2,7%
Boston	2,5%
Resto de Entidades	27,6%

Mercado de préstamos hipotecarios
(Participación en términos relativos)



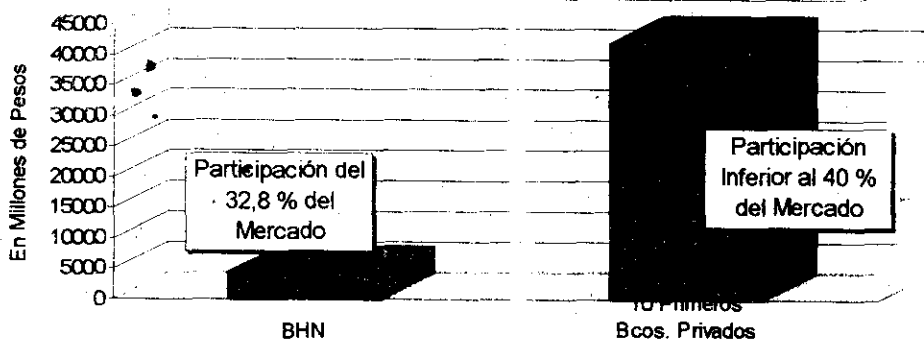
¹⁸ Pablo Rojo, presidente del BHN.

¹⁹ BCRA para diario "Clarín", sección Economía, página 20, lunes 14-04-97.

Esta situación, sin duda, no satisface a los 10 bancos privados más importantes del país, cuyo capital es de más de \$42.000 millones y en conjunto no llegan a participar del 40% del mercado de créditos hipotecarios. Mercado en el cual sólo el Banco Hipotecario Nacional,

con un patrimonio neto de \$2.713,6 millones y activos por \$4.361 millones, poco más del 10% del capital de esos bancos, tiene una participación del 32,8% y un prestigio comercial con una historia de más de 100 años.

Capital de los 10 primeros bancos privados y el BHN
(Participación en el mercado inmobiliario)



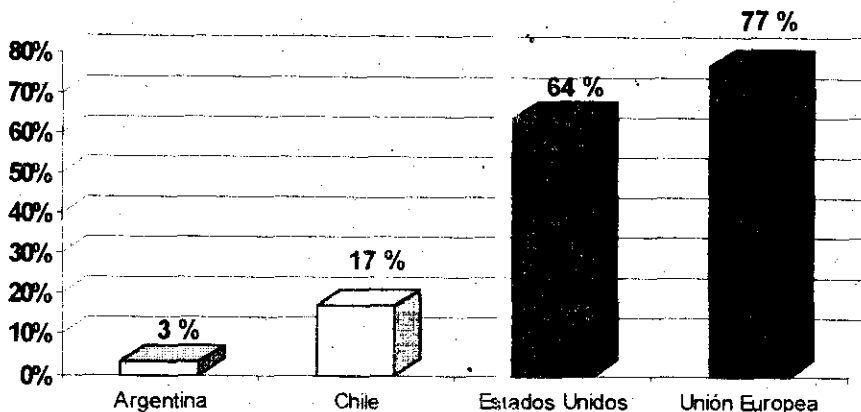
II.3. ¿Es conveniente comprar el BHN?

La pregunta de rigor es hasta dónde les conviene a los bancos privados comprar el Banco Hipotecario Nacional, si hasta lo expuesto en el trabajo, aparentemente el mercado es tan amplio que alcanzaría para que cada uno despliegue sus productos en su segmento objetivo.

Además de lo expuesto es importante destacar que la Argentina es un mercado a desarrollar casi totalmente en operaciones de bienes raíces, desde créditos individuales hasta el mecanismo de securitización hipotecaria. Otros países tienen mucho más desarrollados los sistemas de créditos hipotecarios, a tal punto que si lo comparáramos sobre PBI se obtendría la siguiente relación:

Créditos hipotecarios sobre PBI

ARGENTINA	3%
CHILE	17%
ESTADOS UNIDOS	64%
UNIÓN EUROPEA	77%



Al mismo tiempo debemos recordar que el sector financiero no ha realizado un ajuste estructural que per-

mita hacer más eficiente y mejorar su estructura de costos. Se estima que si un banco toma dinero al 0%

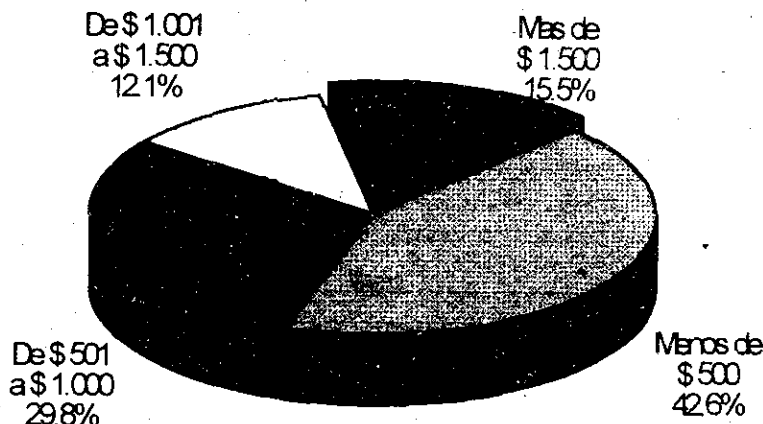
(cero por ciento) para no perder debería comercializar sus créditos entre el 3% y el 5%. Esto significa que algunos bancos que están tomando dinero del mercado internacional al 6,75% no lo pueden vender a menos del 9,75%.

La respuesta a la pregunta planteada por lo obvia es simple: todo lo que se construya debe ser vendido y para ello es necesario un comprador. Esto que parece redundante es de singular importancia en un país donde la distribución de la renta se encuentra altamente concen-

trada entre los que más tienen —el quintil más alto percibe el 52%²⁰—. Incluso inmuebles.

Pero el segmento más tentador para el negocio inmobiliario es el que está conformado por la clase media argentina, aquellos que tienen internalizada su necesidad de vivienda propia como objetivo liminar de sus decisiones básicas luego de la alimentación, salud y educación, los que poseen un ingreso familiar superior a \$1.500.

SEGMENTO	SALARIO
Menos de \$ 500	42.60%
De \$ 501 a \$ 1.000	29.80%
De \$ 1.000 a \$ 1.500	12.10%
Más de \$ 1.500	15.50%



Si sólo el 15,5% de la población que trabaja en relación de dependencia posee un ingreso mensual superior a los \$1.500, cuando la canasta básica fijada por el INDEC es de \$1.605, es evidente que la potencialidad del mercado se reduce.

SEGUNDA PARTE

UNA OPCION INEXISTENTE ¿POR QUE?

CAPÍTULO III

El Banco Hipotecario Nacional hoy

El saneamiento del Banco Hipotecario Nacional con la compensación de acreencias con el Banco Central de la República Argentina, con la cual surgió una deuda de 702 millones a favor de este último, y que serían canceladas en 240 cuotas mensuales con un interés del 2,6% anual, por el cual actualmente paga aproximadamente unos \$ 3,8 millones mensuales, adeudándose estimativamente a fin de junio/97 unos \$ 425 millones.

Con el decreto 2.341/91, por el cual se dispuso el cierre de sucursales del interior, reducción de personal, redimensionamiento de estructuras y la orientación del banco hacia el mercado mayorista, hasta tanto se apro-

bara la reforma a su Carta Orgánica. La ley 24.143 de reestructuración y saneamiento del Banco Hipotecario Nacional, consolidó su rol de banca mayorista, transformándola en una entidad antárquica del Estado con autonomía presupuestaria y administrativa, cuyo objetivo sería la satisfacción de necesidades de la Nación en materia de viviendas, edificación y desarrollo urbano, con políticas y pautas de la Secretaría de Vivienda y Calidad Ambiental, e imponiéndosele la obligación de coordinar su accionar con la política económica y financiera establecida por el Poder Ejecutivo.

Un elemento importante a destacar es el mecanismo de securitización iniciado por el Banco Hipotecario Nacional, logrando la desintermediación entre quienes demandan recursos y los inversores que actúan en el mercado bursátil, emitiendo para ello títulos representativos de los inmuebles construidos. En pocas palabras "ladrillos" por "papeles" de gran rentabilidad y garantía.

Si bien existen dudas sobre el patrimonio neto del Banco Hipotecario Nacional, que no se dispieron en oportunidad del Informe N° 17, brindado por el jefe de Gabinete de Ministros al Congreso de la Nación, en el

²⁰ Raúl Cuello, conferencia en el Instituto Argentino de Finanzas para Ejecutivos (IAFE).

Honorable Senado de la Nación el 25 de junio del corriente, por el cual confirma los balances publicados por la institución.

Las dudas razonables sobre el tema se basan en:

— La suspensión de las ejecuciones que realiza el banco y reconducción de todos los créditos morosos, incluso aquellos en gestión judicial, con lo cual se recupera la cartera artificialmente y no se efectúan provisiones de incobrabilidad, mejorando el activo en detrimento del

pasivo. Se estima la cartera morosa en 1.203 millones y las provisiones realizadas fueron hechas por 500 millones; y

— La actualización y ajustes de los créditos otorgados, generando en algunos casos amortización negativa de los mismos, favoreciendo al activo artificialmente.

No obstante lo dicho, según la información distribuida por la entidad la situación patrimonial del banco es buena:

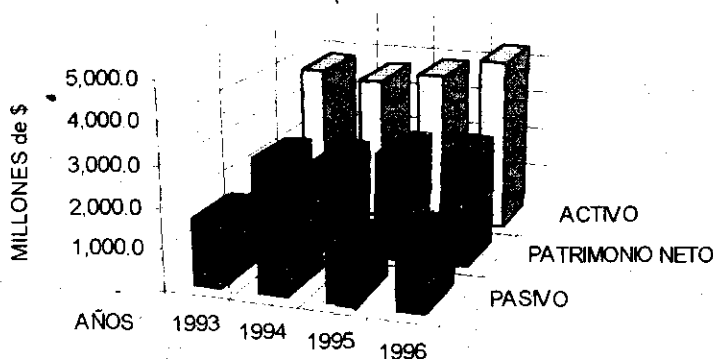
Evolución de la situación patrimonial del Banco Hipotecario Nacional

(En millones de pesos)

Fuente: Elaboración propia sobre datos del Banco Hipotecario Nacional

RUBRO	1993	1994	1995	1996
Activo	3,820.2	3,672.2	3,890.7	4,361.0
Pasivo	1,612.7	1,398.6	1,261.3	1,647.4
Patrimonio Neto	2,207.5	2,273.6	2,629.4	2,713.6

Situación patrimonial del B.H.N.



Tal como se encuentra operando actualmente el Banco Hipotecario Nacional recibe en concepto de cobro de cuotas de créditos otorgados aproximadamente \$ 25 millones, el que adicionándole comisiones, seguros y otros rubros rondaría en los \$ 28 a \$ 30 millones²¹, lo cual ronda una ganancia anual de \$ 360 millones, que luego de pagar la deuda al Banco Central de la República Argentina, dejaría un saldo de \$ 310 millones. Destacando

que la ganancia del banco en el ejercicio 1996, se produjo con sólo cobrar las cuotas mensuales de los créditos ya otorgados, sin contar nuevas operaciones.

Si observamos las nuevas operaciones de préstamos llevadas adelante en el año pasado respecto de su inmediato anterior, se observa un crecimiento acumulado del 183 %, pasando de \$ 245.6 millones en créditos individuales a \$ 695.2 millones.

Evolución de la cartera de préstamos del Banco Hipotecario Nacional

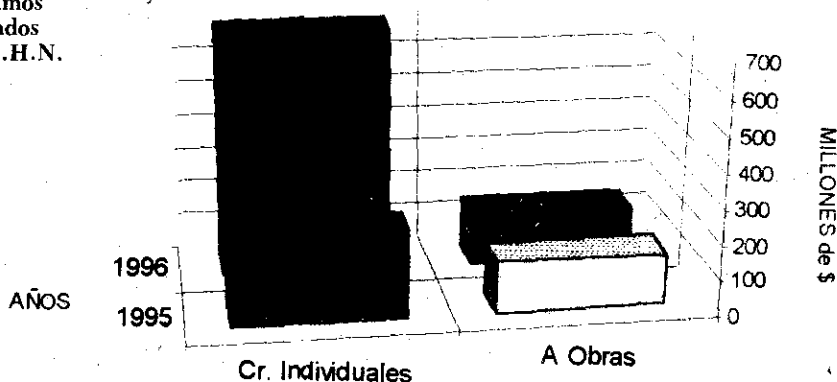
(En millones de pesos)

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Banco Hipotecario Nacional

PRESTAMOS	1995	1996	36/95
En millones	245.6	695.2	183.06%
A Cuentas	145.3	148.7	2.34%

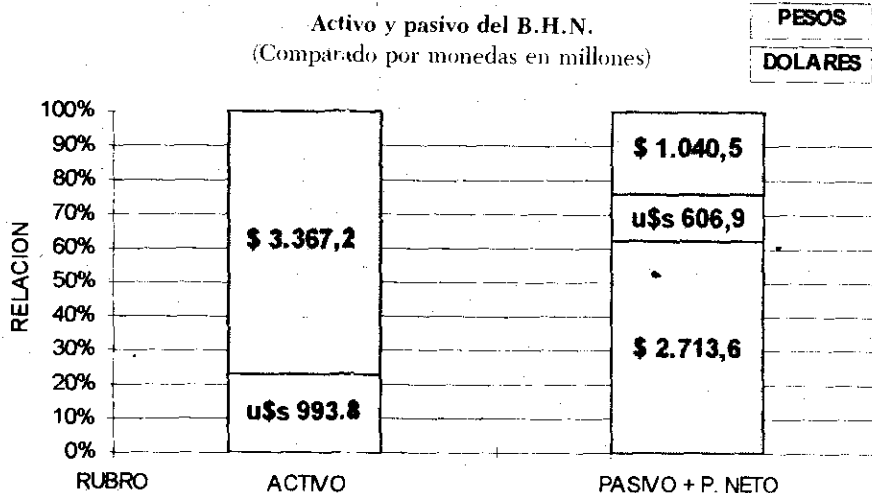
²¹ Centro Argentino de Ingenieros, *El rol del Banco Hipotecario Nacional*, página 8, octubre de 1996.

**Préstamos
otorgados
por el B.H.N.**



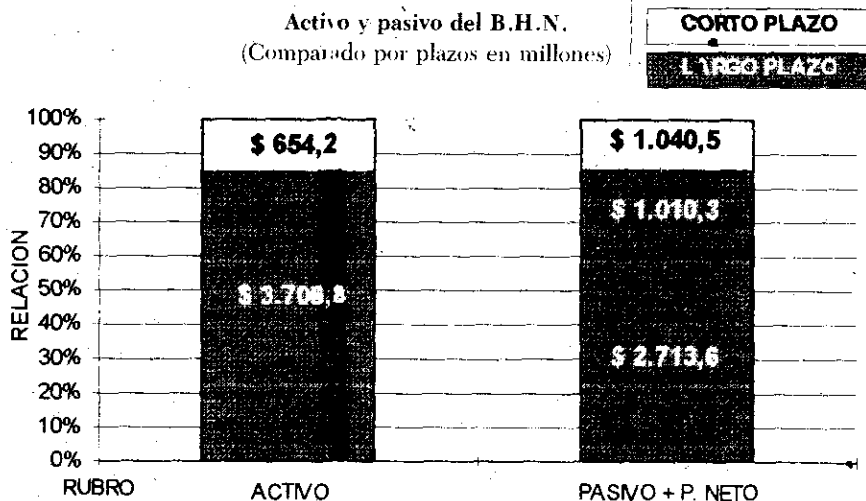
Sintéticamente según el balance 1996 del banco, el mismo posee un activo total por \$ 4.361, de los cuales \$ 3.367,2 millones se encuentran activados en pesos y \$ 993,8 millones en dólares estadounidenses. En cuanto

al pasivo de \$ 1.647,4 millones, obligaciones contraídas en dólares ascienden a \$ 606,9 millones y en pesos \$ 1.040,5 millones. El patrimonio neto se expresa en pesos (ver cuadro siguiente):



Otro elemento importante a tener en cuenta es la exigibilidad de las obligaciones respecto de los derechos a cobrar en el tiempo. En tal sentido podemos observar

que el activo se realiza suficientemente para cubrir el 100 % del pasivo en el corto plazo (ver cuadro siguiente):



No surgen hasta aquí elementos que puedan justificar la venta del Banco Hipotecario Nacional. Una institución

que, en la actualidad, se encuentra comercializando con éxito los siguientes productos y servicios:

PRODUCTOS Y SERVICIOS

(en millones de pesos)

PRODUCTOS MINORISTAS	
Anteriores a 1990	
CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA FINANCIAMIENTO DE EMPRESAS	228.70
CONSTRUCTORAS.....	
CRÉDITOS HIPOTECARIOS PERSONALES PARA LA VIVIENDA.....	2,991.20
TOTAL AL 31-12-96	3,219.90

PRODUCTOS MAYORISTAS	
Posterior a 1990	
LÍNEA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS INDIVIDUALES	387.20
TIAVI	
Acceso Inmediato	
PROGRAMA DE TITULIZACIÓN DE HIPOTECAS	67.60
Compra Futura de Hipotecas	
Sector Privado	
Provincias	
Financiación de la Construcción	
Sector Privado	
Provincias	
Préstamos a Pequeños Municipios	
Otros Programas	
TOTAL AL 31-12-96	454.80

SERVICIOS

Administración de Hipotecas
Servicios de Cobranzas
Seguros
Ahorro Postal

FUENTE: elaboración propia en base a datos del BHN.

CAPÍTULO IV

La opción inexistente

A simple lectura de lo expuesto en capítulos anteriores, surge indubitable el probable interés privado de adquirir el Banco Hipotecario Nacional; lo que aún no se comprenden son las razones de Estado.

El proyecto de desarrollo regional y generación de empleo que se intenta financiar sea en forma:

—Directa: distribuyendo el producido de la venta entre la Nación y las provincias para ser aplicado al programa; o

—Indirecta: recomprando deuda pública e invirtiendo la rentabilidad devengada de los títulos rescatados en cartera, no logrará más que mejorar en forma transitoria y coyunturalmente la situación financiera y empleo en las distintas regiones del país.

La construcción de las obras realizadas por empresas privadas traerá aparejado un veranillo económico y social relativamente corto. Los fondos de los certificados de obra cobrados se aplicarán en parte en la zona (sueldos, insumos perecederos, etcétera), pero secundariamente a través de mecanismos de distribución de la renta nacional sostenido por la política económica de este gobierno nuevamente se concentrará en pocas manos.

Lo que hoy es 100% de todos mañana puede brindar beneficios:

— Por el trabajo desarrollado duramente la construcción a quienes alcancen a emplearse en ellas.

— Por el aumento del consumo transitorio, mientras duren las obras, a los comerciantes.

— A los empresarios, constructores, permisionarios o concesionarios futuros, bastante:

— Por el uso de las obras concesionadas y pagando por ello, a unos cuantos.

— Definitivamente, al corto tiempo a unos muy pocos que concentran la renta nacional.

Sintéticamente, si el Estado nacional no modifica la política de distribución de ingresos el beneficio no se derramará a la totalidad del pueblo, cortando o limitando el proceso multiplicador y su desarrollo. Si finalmente se vende el banco y su producido es bien invertido en este escenario y con esta política económica probablemente tengamos más puertos o autopistas, pero cada vez menos gente que las pueda utilizar y tener una vivienda.

IV.1. Consideraciones al proyecto de privatización

IV.1.1. Artículo 1º

El artículo 1º, que fija el alcance y utilidad del proyecto sinópticamente, crea un programa nacional de alcance nacional para:

Desarrollo regional e integración territorial

Intercambio comercial

- Obras públicas nacionales y provinciales.
- Mejorar la eficiencia de la producción nacional.
- Preservación del medio ambiente.
- Bienestar general.
- Utilización de mano de obra intensiva.

Disminuir desequilibrios socioeconómicos, produciendo alto impacto en

- Niveles de empleo.
- Distribución del ingreso.

Mejorar las condiciones de acceso a la vivienda a sectores de ingresos medios y medios bajos con

- Desarrollo del mercado hipotecario.
- Fomentando el ingreso de capitales nacionales e internacionales.

Sin duda el objetivo que se expone respecto de la inversión de los fondos producidos por la venta del BHN y los créditos externos es deseado por todos. No obstante el origen inicial de esos recursos, su administración e inversión final generan dudas importantes sobre cuáles son las obras públicas nacionales o provinciales previstas para el presente año y el futuro; o, ¿quién fijará y decidirá sus prioridades dado el carácter extrapresupuestario del fondo creado?

Sobre el mejoramiento de la eficiencia en la producción nacional no define en qué consiste su alcance; las dudas a priori que existen se deben a que desde hace tres años se viene reduciendo la asignación presupuestaria del INTI e INTA e incluso se los incorporó en listas de organismos para disolución o fusión.

Tampoco es clara la política sobre ecología y medio ambiente; no conocemos su estrategia. Ultimamente, ante desastres ecológicos producidos por derrames de petróleo, la Nación tuvo que asistir financieramente a las provincias, en tanto que las empresas minimizan el daño y adeudan hasta las regalías por explotación. Entonces el fondo será utilizado para qué. ¿Para superar los daños que las empresas no pagan?

Pomposamente se hace referencia a una mejor distribución del ingreso; en el mensaje del Poder Ejecutivo al Congreso de la Nación nada dice cuáles serán los mecanismos a utilizar; ni siquiera infiere qué variables macroeconómicas corregirá. Siendo éste uno de los ejes importantes en que basan el proyecto, porque ni siquiera se menciona esto en el mensaje.

Una administración que se hizo cargo de un Estado con \$ 63.000 millones de deuda externa y que actualmente tiene contraída una deuda próxima a los \$ 100.000 millones luego de haber vendido casi todos los activos del patrimonio público por casi \$ 28.000 millones debe mostrar algo más que una simple expresión de buena voluntad para que se considere la posibilidad de vender el Banco Hipotecario Nacional.

Quizás para algunos sea una venta más a cambio de posicionamiento electoral. Los argentinos con memoria recordamos cómo el producido por la venta de bienes de capital fueron destinados a cubrir erogaciones corrientes. Con estos antecedentes, y considerando que el Poder Ejecutivo nacional:

— Luego de la venta de las empresas públicas no produjo una reducción equivalente en el presupuesto de la administración nacional.

— Por la creación del nuevo sistema de jubilación pasando del reparto a la capitalización estimó presupuestariamente para el año 1997 un déficit de \$ 3.600.

— Ha endeudado a la Nación en estos últimos 2 años a un ritmo de \$ 1.300 millones mensuales.

— Ha favorecido al sector financiero, entre otros, con derogaciones de impuestos como transferencias de divisas y débitos bancarios entre otros, que le cuestan en conjunto \$ 4.500 millones.

— Tiene en el BCRA \$ 2.500 millones tomados durante el "efecto tequila" para el salvataje de bancos, a los cuales sumo —por si acaso— otros \$ 6.000 millones en el presente año, pagando de interés por tenerlo inmovilizado \$ 30 millones mensuales.

Deberíamos preguntarnos, si la actual gestión no ha hecho lo que promete con este proyecto anteriormente, y luego de haber privatizado casi la totalidad de los activos productivos del Estado, ¿cuál es la razón por la que cumplirían en esta oportunidad?

En pocas palabras no se entiende esta política de endeudar a la Nación para salvar bancos, y vender empresas y bancos del Estado nacional para atender a las necesidades de la Nación.

IV.1.2. ARTICULOS 2º, 3º Y 4º

Estos artículos deben necesariamente ser analizados en conjunto.

Constitución del Fondo Fiduciario:

En los últimos 2 años el Poder Ejecutivo nacional cada vez que ha querido disponer de fondos públicos eludiendo la fiscalización de los órganos de contralor ha creado un fondo fiduciario. Basta con recordar al Fondo Fiduciario de Capitalización Bancaria y al Fondo Fiduciario para el Desarrollo Provincial. En ambos casos primero veto la posibilidad del contralor parlamentario por intermedio de una comisión bicameral, y posteriormente luego de la insistencia del Congreso Nacional bloqueo políticamente la conformación de la misma.

—El Fondo Fiduciario de Capitalización Bancaria fue constituido:

“...con el objeto de asistir a las entidades —bancarias privadas o del Estado—, que se empeñan en el proceso de capitalización y fortalecimiento del sistema financiero argentino²².”

Actualmente se han ampliado los plazos de funcionamiento del mismo por casi 4 años²³, y a raíz de fondos conseguidos mediante un préstamo externo con el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF o Banco Mundial). Este fondo ha servido según el Poder Ejecutivo nacional:

“...un mecanismo eficaz para la consolidación del sistema financiero en defensa del crédito y los depositantes²⁴.”

Dinero destinado a salvar bancos y mejorarlo para sus futuros dueños privados en lugar de haberse destinado a obras de infraestructura económica y social como se desea en el presente proyecto.

—El Fondo Fiduciario para el Desarrollo Provincial, fue constituido para:

“aquellas provincias que asumieron el compromiso de avanzar en la reforma de sus administraciones, propendiendo a la privatización de la banca de provincia y de sus empresas de servicios públicos²⁵.”

Básicamente tuvo como objetivo regularizar la situación financiera de empresas y los bancos de provincia para privatizarlos, saneando carteras y las responsabilidades políticas de sus respectivas crisis. Además también fue destinado a:

²² Decreto de necesidad y urgencia del Poder Ejecutivo nacional 298/97 del 31 de marzo de 1997, considerandos, primer párrafo.

²³ Decreto de necesidad y urgencia del Poder Ejecutivo nacional 298/97 del 31 de marzo de 1997, artículo 1º.

²⁴ Decreto de necesidad y urgencia del Poder Ejecutivo nacional 298/97 del 31 de marzo de 1997, considerandos, sexto párrafo.

“...estimular el mejoramiento de las cuentas públicas provinciales a través de medidas coordinadas con el gobierno nacional²⁵.”

Quizás el instrumento más importante sea del decreto 298/97, sancionado cuando el proyecto que nos ocupa ya se encontraba en consideración de la Honorable Cámara de Diputados, sin duda la operatoria de dichos fondos ya eran amplias pero no suficiente para el Poder Ejecutivo nacional que deseaba mayor “libertad para asignación de los fondos”, por ello estipula en el mismo:

Artículo 3º: Autorízase al señor ministro de Economía y Obras y Servicios Públicos a prorrogar el contrato de fideicomiso suscrito con el Banco de la Nación Argentina, quedando autorizado a modificar los términos y condiciones actuales.

Artículo 4º: Autorízase al señor ministro de Economía y Obras y Servicios Públicos a transferir recursos, provenientes del Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento en concepto de tercer tramo del denominado préstamo para la Reforma del Sector Bancario, entre el Fondo Fiduciario de Capitalización Bancaria y el Fondo Fiduciario para el Desarrollo Provincial, en la medida que las necesidades operativas de dichos entes así lo exijan.

Estos recursos provenientes de deuda externa son asignados y distribuidos entre las jurisdicciones provinciales sin control, probablemente como los ATN. Sobre la forma en que se distribuirá este fondo también hay dudas pero es motivo de análisis en el desarrollo de los artículos 7º y 8º.

Extrapresupuestariedad del fondo:

La extrapresupuestariedad del fondo prevista en el artículo 4º de proyecto es sumamente grave. En principio viola la Constitución de la Nación Argentina y varias leyes nacionales.

Artículo 75: Corresponde al Congreso:

(...)

8. Fijar anualmente conforme a las pautas establecidas en el tercer párrafo del inciso 2 de este artículo, el presupuesto general de gastos y cálculo de recursos de la administración nacional en base al programa general de gobierno y al plan de inversiones públicas y aprobar o desechar la cuenta de inversión.

(...)

El fondo que se crea destinado a financiar obras públicas, tendría un funcionamiento extraño a todo mecanismo de control instituido por la Constitución y las leyes de la Nación al Estado. Incluso al propio Congreso.

Por otra parte, dejaría de existir de hecho la ley 24.354 de inversiones públicas, la cual establece todo un mecanismo de selección y coordinación de obras a ejecutar.

²⁵ Decreto del Poder Ejecutivo nacional 286/95 del 27 de febrero de 1995, considerandos, primer y segundo párrafos.

De igual forma desaparecerían de las decisiones los representantes del pueblo cuando al sancionar las leyes de presupuesto, nacional o provincial, no podrían definir la inversión a iniciar, ni fijar prioridades o montos de máximos de concreción de las obras, etcétera, todo por la extrapresupuestariedad otorgada en este proyecto.

Asimismo, el carácter de extrapresupuestariedad podría dejar abierta la posibilidad de evitar el régimen de contrataciones del Estado. Esto es mínimamente

— La reserva de los fondos: *preter los recursos necesarios para la contratación a fin de invertir sólo aquello previsto conforme al presupuesto, ya que una obra excedida en un lugar podría paralizar la construcción de otras en una o varias provincias.*

— El proceso licitatorio: *adjudicar al mejor proyecto, precio y empresa, evitando discrecionalidad y cohecho.*

Hace a la esencia del gobierno republicano disponer y facilitar el control de la administración de fondos públicos en razón del compromiso que se asume en nombre del pueblo. No obstante el Poder Ejecutivo se excede en este proyecto las atribuciones que le concede nuestra Carta Magna.

Contratar empréstitos

El artículo 2° del proyecto prevé la posibilidad de "...contratar empréstitos para el cumplimiento de los fines previstos en el capítulo II de la presente ley...". Sin duda la autorización sumamente delicada en cualquier circunstancia, más aún teniendo en cuenta la extrapresupuestariedad del fondo. Con esta redacción, quienes administren el fondo podrán tomar deuda pública en nombre del pueblo y las futuras generaciones sin rendir cuentas, fuera del control del sistema institucional de la República y sin límites.

Basta con recordar el ritmo de crecimiento de la deuda externa argentina con la actual administración, más de \$ 1.300 millones mensuales en los 2 últimos años, como para reconocer la inviabilidad de la autorización solicitada.

Financiación hasta el 95 %

El artículo 2° contempla la posibilidad de "...la creación en el ámbito del Banco Hipotecario Nacional de una reserva destinada a constituir una línea de créditos que financie hasta el noventa y cinco por ciento (95 %) de las viviendas".

Varias contradicciones. Con la aprobación de este proyecto el Banco Hipotecario Nacional pasaría a ser Banco Hipotecario S.A. con lo cual:

1. Se estaría constituyendo un fondo especial en una entidad bancaria inexistente; o
2. La constitución del fondo especial con dinero público será para los futuros dueños privados, y mejorar su posicionamiento en el mercado.

Habría que imitar la política comercial del Banco Provincia de Buenos Aires, que el 20 de junio próximo pasado lanzó líneas de crédito al 9,75 % variable en dólares y de 11 % en pesos, financiando hasta el 100 % de las viviendas sin solicitar fondos especiales al Estado nacional.

No es menos importante observar que "hasta el 95 %" es facultativo, si realmente existiera la decisión política

de financiar las viviendas en un 95 %, la redacción debió ser "...línea de créditos que financie no menos del 95 %".

El monto a financiar para la adquisición de viviendas requiere de un cálculo complejo, ligado no sólo al contexto inmediato del mercado financiero e inmobiliario sino también macroeconómico. Un experto de la Tokio Marine & Fire Insurance, Kozo Kusakari, sostuvo que "...en Japón ante una baja en el precio de los inmuebles en los últimos años, desencadenó una gran quiebra del sector financiero. Por eso, a la hora de financiar la compra de viviendas las entidades financieras deben preparar un colchón que les permita seguir adelante pese a la caída de precios"²⁶.

El problema de nuestro país es que nosotros deseamos que la gente acceda a un crédito para comprar su vivienda pero además que los precios bajen. Si las entidades financieras privadas que se dedican a vender créditos hipotecarios influyen sobre el mercado inmobiliario para minimizar sus riesgos, el precio de los inmuebles, a pesar del aumento de la oferta de bienes, tendrán una rigidez a la baja. Para entonces el Estado ya no tendrá la BHN, con su 32,8 % del mercado hipotecario como herramienta política para influir a favor de la gente.

Modificación de la Carta Orgánica del BNA

Preocupa la inclusión en la presente ley de la modificación de la Carta Orgánica del Banco Nación Argentina, la cual si se vende el BHN sin duda será necesaria. Esta inquietud radica en que el contexto en que fue incluida hace referencia al destino de recursos.

La pregunta es: ¿cuánto piensa gastar el Poder Ejecutivo nacional en la reforma de la Carta Orgánica del BNA, un hecho de poca relevancia económica pero colocado al mismo nivel de la capitalización del banco?

IV.1.3. ARTICULO 5°

El Poder Ejecutivo nacional, buscando concentrar el poder de disposición de fondos, pretende designar la totalidad de los miembros del consejo de administración, incluso los nominados por la Asamblea de Gobernadores del Consejo Federal de Inversiones (CFI) es un atropello que violenta el artículo 121 de la Constitución Nacional:

Artículo 121: Las provincias conservan todo el poder no delegado por esta Constitución al gobierno federal, y el que expresamente se hayan reservado por pactos especiales al tiempo de su incorporación.

Si los gobernadores, representantes de las provincias, eligen a 2 personas para integrar el consejo de administración del fondo, el Poder Ejecutivo nacional no es superior a tal decisión y debería aceptarlo aun a disgusto.

Otro punto incongruente y discrecional es el número. ¿Por qué 7 y tan sólo 2 para todas las provincias? Quizás lo ideal hubiese sido incorporar un miembro por región

²⁶ Disertaciones en el Seminario Internacional de la Asociación Panamericana de Finanzas. Kozo Kusakari, ejecutivo de Tokio Marine & Fire Insurance.

del país (NEA, NOA, Cuyo, Patagonia y Pampeana) designados por la Asamblea de Gobernadores de CFI.

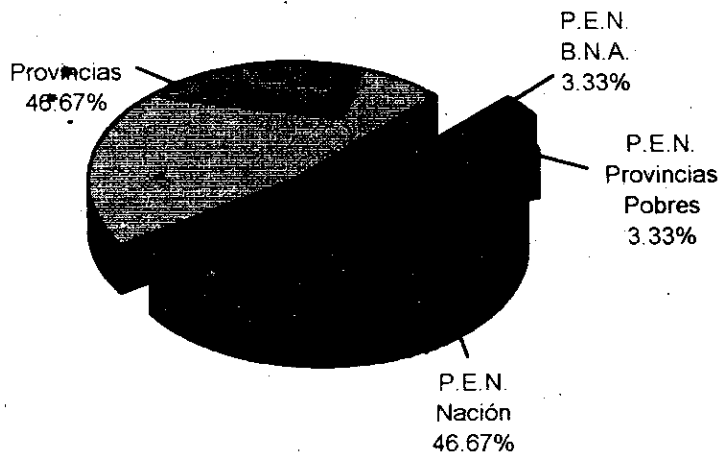
IV.1.4. ARTICULO 8°

El gobierno espera recaudar con la venta del BHN unos \$ 3.000 millones, o sea el equivalente al valor de su patrimonio neto (\$ 2.765 millones) y un año de rentabilidad (\$ 281 millones en el ejercicio 1996), que espera distribuir de la siguiente forma:

En términos concretos dada las características del consejo de administración del fondo el Poder Ejecutivo na-

cional controlará y dispondrá de la asignación de los recursos correspondientes a las provincias de menor densidad poblacional y menor desarrollo relativo, ya que no se especifica cuáles ni cuánto, y del fondo destinado al Banco Nación Argentina, cuyas autoridades dependen del mismo. Además de los recursos que le correspondería por esta ley.

En tal sentido, cualquiera sea el monto de los fondos a distribuir, el Estado nacional decidiría sobre la disposición del 53,33 % del total de los recursos.



Primera distribución teórica anunciada:

Si los recursos que se obtienen por la venta del Banco

Hipotecario Nacional son distribuidos directamente conforme al presente artículo, resultaría:

Distribución directa sobre \$ 3.000 millones

DESTINO	IMPORTE	REL. %
PROVINCIAS DE MENOR DENSIDAD POBLACIONAL Y MENOR DESARROLLO RELATIVO	100	3.33%
B.N.A. PARA CAPITALIZACIÓN DE SU ÁREA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS	100	3.33%
PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA PROPUESTOS POR LA NACIÓN 50 %	1,400	46.67%
PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA PROPUESTOS POR LAS PROVINCIAS 50 %	1,400	46.67%
TOTAL	3,000	100.00%

A fin de entender el mecanismo de distribución propuesto, es importante que el mismo se incluya en este proyecto a fin de encontrar un mecanismo de distribu-

ción del producido de la venta que no genere una discusión abierta sin fin con las provincias.

La distribución primaria del 50 % correspondiente a las provincias sería:

Distribución primaria a las provincias

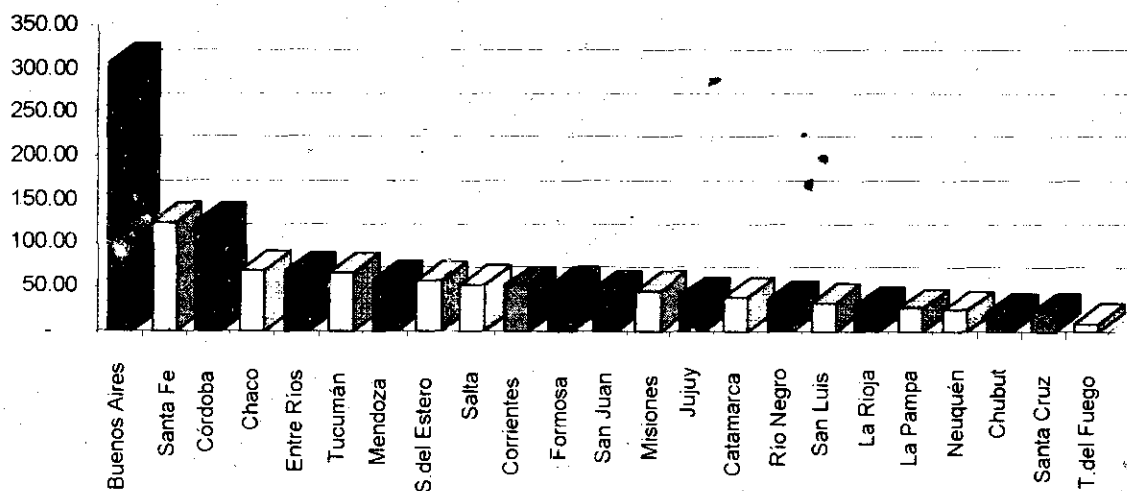
LEY N° 23.548	% DE LEY	DISTRIB. %	IMPORTE
ARTÍCULO 3° INC. B)	54,660%	95,8141%	1,341.4
TIERRA DEL FUEGO (*)	0.388%	0,6801%	9.5
ARTÍCULO 3° INC. C)	2,000%	3,5058%	49.1
TOTAL	57,048%	100,0000%	1,400.0

(*) Artículo 9° de la ley 23.549, decreto P.E.N. N° 2.456/90

Distribución secundaria a las provincias

PROVINCIAS	ART. 2º INC. B) Y ART. 9º	ART. 2º INC. C) Y ART. 4º	TOTAL
BUENOS AIRES	1.5701%	38.5	19.93% 267.3 305.9
CATAMARCA			2.86% 38.4 38.4
CÓRDOBA			9.22% 123.7 123.7
CORRIENTES			3.86% 51.8 51.8
CHACO			5.18% 69.5 69.5
CHUBUT	0.1433%	3.5	1.38% 18.5 22.0
ENTRE RÍOS			5.07% 68.0 68.0
FORMOSA			3.78% 50.7 50.7
JUJUY			2.95% 39.6 39.6
LA PAMPA			1.95% 26.2 26.2
LA RIOJA			2.15% 28.8 28.8
MENDOZA			4.33% 58.1 58.1
MISIONES			3.43% 46.0 46.0
NEUQUÉN	0.1433%	3.5	1.54% 20.7 24.2
RÍO NEGRO			2.62% 35.1 35.1
SALTA			3.98% 53.4 53.4
SAN JUAN			3.51% 47.1 47.1
SAN LUIS			2.37% 31.8 31.8
SANTA CRUZ	0.1433%	3.5	1.38% 18.5 22.0
SANTA FE			9.28% 124.5 124.5
SANTIAGO DEL ESTERO			4.29% 57.5 57.5
TUCUMÁN			4.94% 66.3 66.3
TIERRA DEL FUEGO(*)	0.3880%	9.5	0.00% - 9.5
TOTAL		58.6	100.00% 1,341.4 1,400.0

Distribución estimada de mayor a menor



Debe ponerse especialmente de manifiesto que con la redacción actual de la media sanción —artículo 45— le correspondería a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires,

el 6 % sobre el 50 % correspondiente a la Nación, equivalente a la suma de \$ 84 millones para este ejemplo.

Segunda distribución teórica

La teoría de la segunda distribución surge de:

—Las palabras del director gerente del Fondo Monetario Internacional, don Michel Camdessus, en oportunidad de la Convención Nacional de Bancos '97 de la Asociación de Bancos Argentinos (ADEBA), en la que sostuvo que el dinero del producido de la venta del Banco Hipotecario Nacional sería destinado al rescate de la deuda pública externa; y

—Palabras del doctor Carlos Rodríguez, principal asesor del ministro Roque Fernández, asegurando que lo que conviene es recomprar deuda pública. Punto sobre el cual me extenderé más adelante.

Luego de las manifestaciones del doctor Carlos Rodríguez sobre la posibilidad de existencia de conflictos al momento de distribuir el producido de la venta del Banco Hipotecario Nacional, declaraciones de Pablo Rojo, actual presidente del Banco Hipotecario Nacional, y del secretario de Transporte y Obras Públicas, Armando Gubert, ya no quedan dudas sobre el destino del dinero del fondo fiduciario a constituirse.

Tal como está redactada la media sanción el artículo 10 prevé la posibilidad de adquirir deuda pública nacional o provincial, redacción coincidente con la opinión de Carlos Rodríguez²⁷ que sostiene:

—El fondo se va a invertir en títulos públicos y la renta del fondo se aplicará, cuando el gobierno nacional y los gobiernos provinciales lo crean necesario, al otorgamiento de subsidios destinados a hacer viable la ejecución de proyectos de infraestructura pública por parte de concesionarios privados.

—Retirar deuda pública del mercado, aunque quede en mano de una agencia pública paraestatal como el Fondo Fiduciario Federal de Infraestructura Regional, el precio de nuestros bonos va a subir y el riesgo país va a bajar, apuntalando la tendencia que se viene evidenciando en los últimos meses. Lo más importante es que, al evitar que el capital del fondo sea transferido directamente a la Nación y las provincias para ejecutar proyectos de inversión pública, la capacidad de hacer obras de infraestructura aumentará notablemente.

—Cae de maduro que en el caso del Banco Hipotecario Nacional lo que hay que repartir no es el capital del fondo sino su renta.

Presentada la idea a través de una compleja ingeniería financiera, se propone²⁷:

—El fondo podría endeudarse a tasas bajas contra garantías de los títulos rescatados y aprovechar el, diferencias de tasas entre deuda nueva constituida y títulos recomprados²⁷.

—Si por cada \$ 1.000 millones de capital el Fondo obtiene préstamos por \$ 4.000 millones a un costo anual del 7% (tasa fácilmente conseguible en el mercado internacional de repos) y adquiere \$ 5.000 millones de títulos de la deuda pública a largo plazo que rinde el 10% anual, la renta del Fondo se eleva al 22% anual (10% sobre capital propio y 3% de *spread* sobre capital prestado)²⁸.

—Es decir, habría \$ 220 millones todos los años para que la Nación y las provincias financien cánones o subsi-

dios destinados a viabilizar proyectos de infraestructura pública sin que se reduzca el capital del Fondo²⁸.

Es importante destacar que con esta propuesta el Fondo no financiaría la construcción de las obras de infraestructura, la que quedaría integralmente en manos de concesionarios o permisionarios privados que cobrarían un canon por el uso de la obra pública.

El Fondo se limitaría al pago de un subsidio para que el privado realice la obra a fin de nivelar el valor presente neto del flujo esperado. En pocas palabras, que el emprendimiento se realice aun si no resultara conveniente en términos económicos y financieros para el concesionario de la obra, en tanto que el pueblo pagaría siempre el precio que se pacte para el uso de la misma.

En este caso la distribución o asignación de fondos se haría en forma similar a la anterior, pero sobre \$ 220 millones anuales, con lo cual a la provincia del Chaco le corresponderían anualmente \$ 5,1 millones en lugar de \$ 69,3 millones. En pocas palabras, el pueblo del Chaco debería esperar casi 14 años para realizar las obras que podría si se aplica la primera distribución descrita.

IV.1.5. Artículo 9°

Este artículo incorpora dos aspectos sumamente delicados. El primero de ellos institucional y el segundo económico.

En el aspecto institucional, el inciso c) de este artículo dice: En cada jurisdicción los fondos recibidos (del Fondo Fiduciario) integrarán una cuenta especial que no formará parte del Fondo Unificado nacional o provincial ni a ningún otro mecanismo similar vigente o a crearse, guardando total autonomía operativa y funcional".

La Nación ni las leyes del Congreso de la Nación pueden avanzar sobre las autonomías provinciales expresamente resguardadas por el artículo 121 de la Constitución Nacional: los fondos que reciban las provincias tendrán el destino que las legislaturas provinciales indiquen, sea por ley de presupuesto o leyes especiales, pero en ningún caso podrán ser autónomos ni operativa ni funcionalmente. Esta ley no debería sugerir que la extrapresupuestariedad que este proyecto tiene en el artículo 4° para la Nación sea imitada por las provincias.

Esta redacción agravia al federalismo y degrada el funcionamiento institucional del país. Los recursos que reciban las provincias podrán no estar en el Fondo Unificado y podrán tener un destino específico, pero invariablemente deberá estar contemplado en el presupuesto provincial, su administración, cronograma, monto y flujo requerido para cada inversión.

En el inciso d) se hace con remisión al anexo I, donde se discriminan indicativamente los tipos de obras de infraestructura a realizar. Se incluye por esta vía la posibilidad de subsidiar a las empresas privatizadas, realizando mejoras u obras que debían realizar por contrato las empresas.

Debemos destacar que esta política ya se encuentra implementada por el Poder Ejecutivo nacional. En el presupuesto general de la administración pública nacional para el ejercicio 1997, en la jurisdicción 91 - Obli-

²⁷ "El Cronista Comercial", jueves 5-6-97, página 3.

²⁸ FUENTE: "El Cronista Comercial", jueves 5 de junio de 1997, página 3.

gaciones a cargo del Tesoro, asistencia financiera para la promoción económica, grupo 01, con destino a operadores privados de ferrocarriles y subterráneos se previó un subsidio de \$ 338,6 millones para todo el año, igual a \$ 927.700 por día.

La Argentina no sólo parece ser el único país del mundo que privatizó subsidiando a las empresas privadas que se hicieron cargo del servicio, sino que además en todos los casos modificó las condiciones contractuales previstas en los pliegos licitatorios, reduciendo las inversiones comprometidas y mejorando las condiciones generales para sus dueños privados.

La mayor parte de las empresas ferroviarias no han cumplido con el cronograma de inversiones comprometido; al 31 de diciembre de 1996 habían realizado únicamente el 30% de las inversiones incluidas en los contratos. Ahora con esta redacción se abre la posibilidad de subsidiar las construcciones o de realizar las mejoras que debieron realizarse a riesgo y cuenta del capital privado.

IV.1.6. Artículo 10

Se contempla la posibilidad de rescatar títulos de la deuda pública previamente calificados, de la Nación y las provincias con fondos que no se hallen temporariamente asignados.

Es por este artículo que se deja abierta la puerta para el rescate de la deuda externa explicada en este trabajo cuando se consideró el artículo 4º en el punto *Segunda distribución teórica*. Con esta redacción el gobierno podrá comprar deuda en lugar de distribuir los recursos, como se comprometiera con los gobernadores de provincia.

En el supuesto caso que comprar títulos de la deuda, como se trata de fondos asignados conforme a una distribución prevista en el artículo 8º del proyecto, se eluden los detalles sobre cuántos títulos de la Nación se comprarán, cuántos de la provincia de Buenos Aires, La Rioja o Salta, etcétera. Lo único que se indica es que esos títulos deben estar debidamente calificados.

Es importante saber que la mayoría de los títulos de la deuda de las provincias no tiene mercado secundario y no cotizan en Bolsa; con esto quedarían virtualmente excluidos de ser rescatados por el Fondo, ya que seguramente no estarán "debidamente calificados".

En su caso, a qué calificación se refiere, quién la realizará y cuáles serán sus parámetros; si todos los títulos son respaldados generalmente con la coparticipación federal que recibe la provincia emisora.

Además, existe otro elemento importante. Si supuestamente todos los títulos calificaran, ¿qué proporción de cada provincia adquirirá el Fondo, sabiendo que ello representa un ingreso financiero adicional para la jurisdicción emisora en detrimento de otras, ya que los recursos son escasos? Por lo expuesto esperamos que la asignación de recursos del Fondo para el rescate de títulos de deuda no se haga con el criterio con que se distribuyen los adelantos del Tesoro nacional, donde, por ejemplo, La Rioja se lleva más del 30% de los recursos y Catamarca no llega al 1%.

IV.1.6. Artículo 11

Nuevamente nos encontramos ante una delicada situación institucional. En el segundo párrafo del artículo

dice "Las provincias podrán adherir al fondo y...", continuando luego en el tercer párrafo "Las transferencias de los créditos a las jurisdicciones se harán en forma automática para su administración delegada por las provincias, las que garantizarán con su coparticipación federal de impuestos el cumplimiento del plan de inversiones, el cronograma de obras y la devolución de los créditos y sus intereses".

Al enunciar que se trata de una ley-convenio las jurisdicciones provinciales no podrán ingresar o salir fácilmente del Fondo, además delegan la administración a terceros cuya gestión es garantizada por su coparticipación, generando una relación sintéticamente inadmisibles. Por un lado es excluyente porque no incluye a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y por el otro porque institucionalmente la provincia estaría garantizando algo sobre lo cual no tiene gestión directa.

IV.1.7. Artículo 13

Nuevamente se crea una comisión bicameral para que ni siquiera se constituya, como ocurrió en los casos del Fondo Fiduciario de Capitalización Bancaria y el Fondo Fiduciario para el Desarrollo Provincial.

La opción política que podría asegurar la constitución de esta Comisión es que todos los actos del Fondo sean considerados nulos de nulidad absoluta hasta tanto no funcione la misma.

IV.1.8. Artículo 18

La atomización de la propiedad de las acciones del BHN, juntamente con los privilegios otorgados en el artículo anterior y el artículo 28, consolidará la concentración oligopólica del crédito hipotecario, hoy en manos del Estado, en manos privadas.

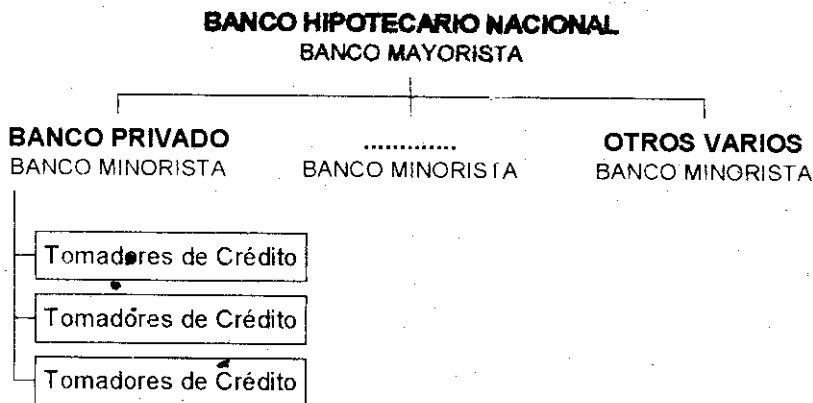
El hecho de que ningún privado pueda tener más del 5% del capital social, lo que intenta es aumentar el valor de venta del banco, porque con los privilegios cedidos en desmedro de la seguridad jurídica de la población, motivará que los bancos privados pugnen por obtener un sitial alrededor de la mesa de directorio del BHN, lugar donde se decidirán todas las condiciones generales del mercado hipotecario (plazo, tasas, valuaciones, monto a financiar, seguros a cobrar, etcétera).

Con esta redacción se revierte el sentido piramidal operativo de la actualidad. El BHN a través del producto acceso inmediato llega a los demandantes de créditos hipotecarios a través de otras instituciones bancarias.

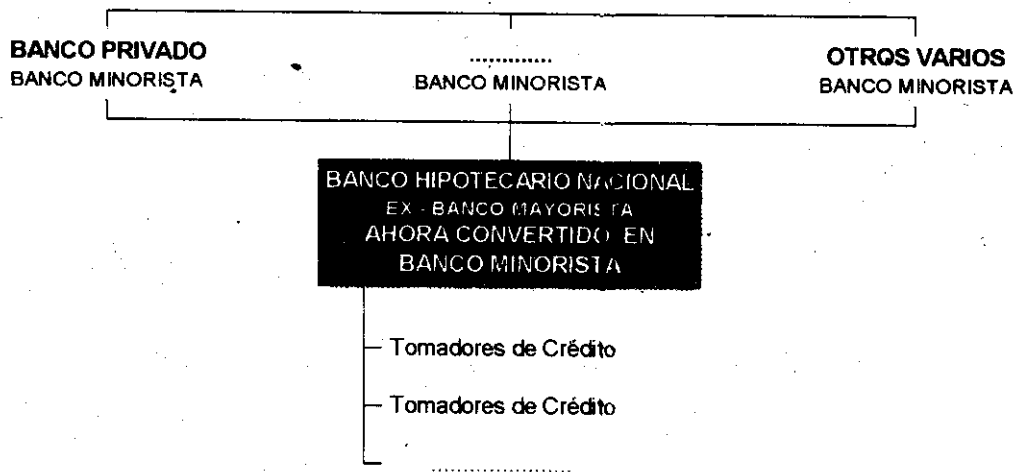
A raíz de la atomización de su capital y los privilegios concedidos, además de la posibilidad de operar como banca minorista, en el futuro el Banco Hipotecario Sociedad Anónima (BHSA) podrá operar directamente, con fondos provistos por los bancos privados miembros de la sociedad.

En tal sentido el acreedor será el BHSA, con un volumen de cartera tal que podrá influir directamente en el mercado de créditos y de seguro.

Operación de créditos del BHN. Hoy



Operación de créditos del BHN. Luego de la privatización



IV.1.9. Artículo 21

En este artículo se otorga un privilegio contrario a los intereses del patrimonio público, que consiste en ceder el control administrativo, patrimonial y financiero no vendidos, cediendo bienes públicos para que los maneje un socio privado de menor cuantía.

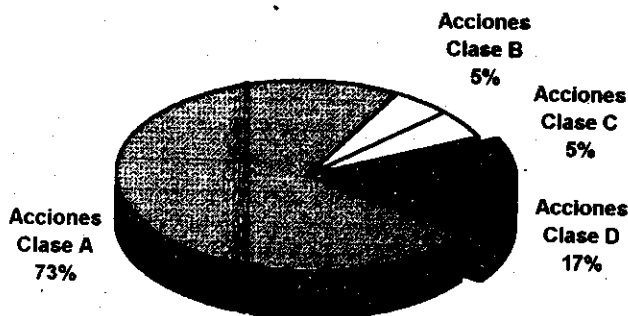
En el inciso *d*) se prevé que los accionistas privados tendrán derecho a 3 votos por acción mientras el Estado nacional tenga más del 42% del capital social. Si se desea vender el BHN y el capital privado desea hacer negocios, en principio que pague por él, pero no es congruente ceder el manejo del banco a uno o varios grupos

económicos que podrían controlarlo con sólo adquirir menos del 17% del capital.

Las acciones se dividen por clases, la "A" corresponde al Estado y una vez vendidas se transforman automáticamente en "D", las clases "B" corresponden al programa de propiedad participada, "C" son para personas jurídicas vinculadas a la actividad inmobiliaria y de la construcción, y las clases "D" son del dominio perfecto del capital privado.

El control de las decisiones en una asamblea de accionistas, en cualquier sociedad se requiere de la mayoría de votos (50% más un voto), en este caso, cualquier grupo económico privado que adquiriera el 17% del capital social controlará el BHSA ($17\% \times 3 \text{ votos} = 51\%$ del la voluntad social).

Porción del capital que controlará el Banco Hipotecario S.A.



Ante esta realidad valdría la pena preguntarse por qué el capital privado adquirirá más del 17% del capital social, sin dicha porción maneja las decisiones del banco como el nivel de tasas con que se tomará dinero prestado de otras entidades bancarias o financieras locales o del exterior o los plazos de dichos créditos, sin duda acciones que definirán el nivel de rentabilidad del BHSA y el de sus socios.

IV.1.10. Artículo 23

Con la eliminación de la corresponsabilidad en el sector financiero, la reforma a la ley de inversiones extranjeras, la ley de convertibilidad que facilita el flujo de divisas, la derogación de los impuestos a las transferencias de divisas, débitos bancarios, servicios financieros e intereses sobre plazos fijos, entre otros, así como la constitución de fondos especiales de contención ante posibles corridas, la República Argentina se transformó casi en el paraíso financiero americano.

Pero al no ser suficiente en este artículo se establece que "al Banco Hipotecario S.A. no le será aplicable ninguna legislación administrativa, actual o futura, que reglamente la administración, gestión o control de las empresas que el Estado nacional tenga participación (...)". Inadmisibles a la sola lectura dentro de una república democrática.

Los derechos y garantías instituidos en la Constitución de la Nación Argentina, y principios básicos y elementales como la igualdad ante la ley, no puede cederse ni concederse al Estado, y menos aún a particulares.

La evolución política de la humanidad, desde las monarquías absolutas a la fecha determinó la necesidad primero de poner límites a los señores feudales, luego al rey, hasta que finalmente el poder residió en el pueblo. No existe negocio, argumento, ni justificativo para que el actual gobierno arranque del pueblo argentino su soberanía para depositarla en los banqueros.

IV.1.11. Artículo 28

En el último párrafo de este artículo se le concede al banco privado una serie de privilegios como ser:

Artículo 24, inciso l):

Asegurar cualquiera de los riesgos de las operaciones que realice o de los bienes que sean o hayan sido objeto de su financiación, aunque no hubieran sido dados en garantía, e imponer seguros a los beneficiarios de sus operaciones.

Incorpora la mayoría de los artículos del capítulo VIII, derechos y privilegios de la ley 22.232 entre los cuales se puede sintetizar:

No se pueden trabar embargos sobre créditos otorgados para la construcción de viviendas. Con lo cual la empresa constructora privada, contratada por un banco privado tendrá el privilegio que su patrimonio no sea la prenda común de los acreedores.

—El banco tendrá un privilegio superior a todo otro sobre los bienes afectados a la garantía de sus préstamos.

—Intervenir como tercerista en cualquier momento en todo juicio relativo al bien gravado.

Así como otros privilegios otorgados a fin de facilitar el cobro de los préstamos que otorgue el futuro banco privado a fin de minimizar sus riesgos garantizando su rentabilidad. Todo en detrimento de principios jurídicos como los de igualdad ante la ley y la prenda común de los acreedores.

En este artículo hay que recordar que no se trata del Estado en busca del bienestar general, sino de un privado en busca de su máxima rentabilidad.

IV.2. Tratamiento en particular.

Reformas a proponer

Artículo 2º:

Quedaría redactado desde donde dice "...la creación...", de la siguiente forma:

"...la creación en el ámbito del Banco Hipotecario Nacional de una reserva destinada a constituir una línea de créditos que financie al menos hasta el noventa y cinco por ciento (95 %) de las viviendas, y la capitalización del Banco Nación Argentina."

Se elimina: "...y la modificación de su Carta Orgánica".

Artículo 4º:

Se elimina. Del último punto y aparte lo siguiente:

"(...). El fondo tendrá carácter extrapresupuestario."

Artículo 5º:

Quedaría redactado desde donde dice "...consejo de administración compuesto...", de la siguiente forma:

"...compuesto por siete (7) miembros, dos de ellos designados por el Poder Ejecutivo nacional, y los restantes, uno por cada región del país, por la Asamblea de Gobernadores del Consejo Federal de

Inversiones, aplicándose igual procedimiento cuando se produzca vacancia...

De allí en más sigue igual.

Artículo 9°:

Se elimina. Del inciso c) última aparte lo siguiente:

(...), guardando total autonomía operativa y funcional.

Con lo cual se propone que: luego de la frase:

...a crearse en el futuro un punto final.

Agregar al final del inciso c) lo siguiente:

"En ningún caso podrá utilizarse los recursos del fondo creado por esta ley para subsidiar o ejecutar obras o mejoras, incluidas o contempladas en los pliegos de licitación por el cual se adjudicaron los servicios públicos privatizados."

Artículo 11:

Se modifica. El segundo párrafo desde donde dice: "Las provincias..."

Queda redactado de la siguiente forma:

"Las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se considerarán adheridas automáticamente al fondo, y podrán realizar convenios en los que detallarán el listado y cronograma de ejecución de las obras a financiar total o parcialmente por el fondo."

Se cambia la preposición: "Por" del tercer párrafo por "a", quedando redactado de la siguiente forma:

"Las transferencias de los créditos a las jurisdicciones se harán en forma automática para su administración delegada a las provincias, las que..." sigue como estaba.

Artículo 13:

Se agrega al final del artículo como punto y aparte, lo siguiente:

Los actos, operativos y funcionales del Fondo Fiduciario creado por la presente ley, será nulos de nulidad absoluta hasta tanto no se constituya y funcione la comisión bicameral de seguimiento creada en este artículo.

Artículo 17:

Se elimina del inciso c), los párrafos siguientes:

"Para el cumplimiento de estas obligaciones... (hasta donde dice) ...Carta Orgánica, y por la ley 24.626."

"Vencido el plazo establecido en el presente artículo... (hasta donde dice) ...por objeto el otorgamiento de seguros."

Artículo 21

Eliminar del inciso d). Lo siguiente:

"Mientras que las acciones clase A ... (hasta el final) ... tendrán tres (3) votos por acción".

Artículo 23

Eliminar la primera parte. Que dice lo siguiente:

"Al Banco Hipotecario S. A. no le será aplicable ... (hasta donde dice) ... en que el Estado nacional tenga participación."

Artículo 28

Eliminar del artículo 28. Del último párrafo lo que dice:

"Con excepción de las facultades y privilegios contenidos en los artículos 24 inciso l), 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 31, 45, 47 a 49, 51, 54 y 56, los que continuarán vigentes para las operaciones concretadas y que se concreten dentro del plazo de diez (10) años a partir de la vigencia de esta ley."

INDICE

	Pág.
Carátula	1
Primera parte: Realidad Política y Económica. Motivación del proyecto. — Capítulo I: El Contexto Macroeconómico en el que se inserta el proyecto.	
I.1. Síntesis Macroeconómica de Coyuntura	4
I.2. Sistema Financiero de la Coyuntura	8
Capítulo II: Criterio de oportunidad sobre esta privatización. — El mercado inmobiliario	
II.1. Por qué crece el negocio inmobiliario en la Argentina	18
II.2. Qué porción del mercado tienen y cómo se pelean los bancos	21
II.3. Es conveniente comprar el BHN	25
Segunda parte: Una opción inexistente. ¿Por qué? — Capítulo III: El Banco Hipotecario Nacional hoy.	
El Banco Hipotecario Nacional hoy	29
Capítulo IV: La opción inexistente	
La opción inexistente	34
IV.1. Consideraciones al proyecto de privatización	35
IV.1.1 Artículo 1°	35
IV.1.2 Artículos 2°, 3° y 4°	37
IV.1.3 Artículo 5°	43
IV.1.4 Artículo 8°	43
IV.1.5 Artículo 9°	48
IV.1.6 Artículo 10	50
Artículo 11	51
IV.1.7 Artículo 13	51
IV.1.8 Artículo 18	52
IV.1.9 Artículo 21	53
IV.1.10 Artículo 24	54
IV.1.11 Artículo 28	55
IV.2. Tratamiento en particular. Reformas a proponer	57
Índice	60

Buenos Aires, 14 de mayo de 1997.

Al señor presidente del Honorable Senado.

Tengo el honor de dirigirme al señor presidente, comunicándole que esta Honorable Cámara ha sancionado, en sesión de la fecha, el siguiente proyecto de ley que paso en revisión al Honorable Senado.

El Senado y Cámara de Diputados...

LEY DE DESARROLLO REGIONAL Y GENERACION DE EMPLEO

CAPÍTULO I

Naturaleza y objeto

Artículo 1º — Establécese un programa de alcance nacional, cuyos objetivos básicos son:

- a) Generar la infraestructura económica y social necesaria y prioritaria para la integración territorial, el desarrollo regional y el intercambio comercial, a través de la financiación de obras públicas nacionales y provinciales que tiendan a mejorar la eficiencia de la producción nacional, la preservación del medio ambiente, el bienestar general y la utilización de mano de obra intensiva;
- b) Disminuir los desequilibrios socioeconómicos produciendo un alto impacto en los niveles de empleo y en la distribución del ingreso;
- c) Mejorar las oportunidades y condiciones de acceso a la vivienda en los sectores de ingresos medios y medios bajos de la población, con el desarrollo del mercado hipotecario y fomentando el ingreso al mismo de capitales nacionales e internacionales.

Art. 2º — Para el cumplimiento de los objetivos establecidos en el artículo 1º de la presente, se dispone la creación de un fondo fiduciario destinado a financiar la realización de obras de infraestructura económica y social, contraer empréstitos para el cumplimiento de los fines previstos en el capítulo II de la presente ley, la creación en el ámbito del Banco Hipotecario Nacional de una reserva especial destinada a constituir una línea de créditos que financie hasta el noventa y cinco por ciento (95%) de las viviendas, la capitalización del Banco de la Nación Argentina y la modificación de su Carta Orgánica.

CAPÍTULO II

Fondo Fiduciario Federal de Infraestructura Regional

Art. 3º — Créase el Fondo Fiduciario Federal de Infraestructura Regional.

Art. 4º — El Fondo Fiduciario Federal de Infraestructura Regional, en adelante "el fondo", tendrá por objeto asistir a las provincias y al Estado nacional en la financiación de obras de infraestructura económica y social, de acuerdo a lo dispuesto en la presente ley. El fondo tendrá carácter extrapresupuestario.

Art. 5º — El fondo funcionará en el ámbito de la Jefatura de Gabinete de Ministros y su administración será ejercida por un consejo de administración compuesto por siete (7) miembros designados por el Poder Ejecutivo nacional, a propuesta de la Jefatura de Gabinete de Ministros, dos de los cuales serán nominados por la asamblea de gobernadores del Consejo Federal de Inversiones, aplicándose igual procedimiento cuando se produzca vacancia o renovación de los mismos. La reglamentación determinará las incompatibilidades y requisitos de antecedentes e idoneidad que deberán satisfacer los miembros del consejo de administración.

Art. 6º — El fiduciario del fondo será el Banco de la Nación Argentina, quien administrará el fondo de acuerdo a las instrucciones otorgadas por el consejo de administración. El fiduciario podrá actuar por cuenta y orden de las jurisdicciones que lo soliciten.

Art. 7º — El patrimonio del fondo estará integrado por:

- a) Las acciones del Banco Hipotecario S. A. y el producido de su venta, con excepción de aquellas acciones que conserve el Estado nacional, de acuerdo a lo que dispone el Capítulo III, a lo que determina el artículo 35 de esta ley, y las acciones destinadas al Programa de Propiedad Participada;
- b) Los recursos que le asignen el Estado nacional, las provincias y los organismos internacionales;
- c) El producido de los empréstitos que contraiga, los que podrán estar garantizados con los bienes que lo integran, y
- d) La renta y los frutos de sus activos, con excepción de lo previsto en el artículo 36 de la presente ley.

Art. 8º — El patrimonio del fondo se destinará a la financiación de obras de infraestructura económica y social, nacionales y provinciales.

Del total del patrimonio del fondo se deducirá la suma de cien millones de pesos (\$ 100.000.000) que se aplicará a la constitución de una cartera de crédito adicional, reservada a la demanda de las provincias de menor densidad poblacional y menor desarrollo relativo. De los fondos resultantes, se destinarán cincuenta por ciento (50%) a la financiación de proyectos propuestos por la Nación y el porcentaje restante a proyectos propuestos por las provincias.

A su vez, el financiamiento correspondiente a las provincias, se asignará conforme a los índices de los artículos 3º, incisos b) y c), y 4º de la ley 23.548, incluyendo a la provincia de Tierra del Fuego, Antártida e islas del Atlántico Sur, conforme a las disposiciones vigentes.

Facúltase al jefe de Gabinete de Ministros a disponer las reestructuraciones presupuestarias necesarias en el presupuesto nacional del año 1997, para incorporar los recursos provenientes del Fondo Fiduciario Federal de Infraestructura Regional y los gastos destinados a las obras no incluidas en dicho presupuesto.

Art. 9º — Las operatorias que realice el fondo deberán ajustarse a las siguientes condiciones generales:

- a) Los cupos de participación constituirán créditos disponibles para la ejecución de las obras financiadas por el fondo dentro del marco determinado por la presente ley;
- b) Las jurisdicciones recibirán los fondos en forma inmediata y automática, conforme al avance de obras expedido por las mismas, sin perjuicio de los derechos del fondo a hacer valer las ulteriores responsabilidades que pudieren corresponder a cada jurisdicción;
- c) En cada jurisdicción los fondos recibidos integrarán una cuenta especial, la cual no formará parte del Fondo Unificado Nacional o provincial,

ni de ningún otro mecanismo similar vigente o a crearse en el futuro, guardando total autonomía operativa y funcional;

- d) Forma parte de la presente el anexo I donde se discriminan con carácter indicativo los tipos de obras de infraestructura consideradas necesarias y prioritarias para la integración territorial, el desarrollo regional y el intercambio comercial a los fines de ser financiados por el fondo.

Art. 10. — Los recursos del fondo que temporariamente no se hallaren asignados a los fines previstos en el artículo precedente podrán ser invertidos en títulos o valores públicos, tanto de origen nacional como provinciales, previamente calificados.

Art. 11. — Los términos y condiciones de los préstamos que otorgue el fondo deberán asegurar el cumplimiento de los fines previstos en esta ley, el recupero del capital y sus intereses. Las condiciones generales serán establecidas en el decreto reglamentario y la tasa de referencia será la tasa Libor. La tasa podrá ser reducida en aquellos proyectos que ocupen mano de obra intensiva.

Las provincias podrán adherir al fondo y celebrar convenios, en los que detallarán el listado y cronograma de ejecución de las obras a financiar total o parcialmente por el fondo.

Las transferencias de los créditos a las jurisdicciones se harán en forma automática para su administración delegada por las provincias, las que garantizarán con su coparticipación federal de impuestos el cumplimiento del plan de inversiones, el cronograma de obras, y la devolución de los créditos y sus intereses.

Art. 12. — Exímese al fondo y al fiduciario, en sus operaciones relativas al fondo, de todos los impuestos, tasas y contribuciones nacionales existentes y a crearse en el futuro, invitándose a las provincias a adherir con la exención de sus impuestos que se establece en el presente artículo.

Art. 13. — Créase la Comisión Bicameral de Seguimiento de las Operaciones de Constitución, Aplicación y Liquidación del Fondo Fiduciario, la que estará integrada por cinco (5) senadores y cinco (5) diputados de la Nación. Esta comisión producirá informes trimestrales y memoria anual de su gestión al Honorable Congreso de la Nación.

Art. 14. — En todo aquello que no se encuentre modificado por la presente será de aplicación lo dispuesto en la ley 24.441.

CAPÍTULO III

Privatización del Banco Hipotecario Nacional

Art. 15. — Declárase al Banco Hipotecario Nacional "sujeto a privatización" en los términos de la ley 23.696.

Art. 16. — El Poder Ejecutivo nacional procederá a transformar al Banco Hipotecario Nacional S.A., quien continuará con los derechos y obligaciones de su predecesor, salvo lo expresamente derogado por la presente norma. No serán de aplicación las normas de la ley 11.867.

Art. 17. — El Banco Hipotecario S.A. deberá atender, en las condiciones que fije el Poder Ejecutivo nacional y por el plazo de diez (10) años contados a partir de la promulgación de la presente ley, las siguientes actividades:

- a) Financiar la construcción y adquisición de viviendas en el país, por sí o a través de terceros, asegurando una armónica distribución regional del crédito, de modo tal de hacer accesible el mismo a los diversos sectores de la comunidad;
- b) Mantener líneas de crédito destinadas a la financiación de la construcción de viviendas en pequeñas localidades, destinando anualmente a estas operaciones no menos del diez por ciento (10%) del total de créditos que otorgue para la construcción, debiendo contemplar una equitativa distribución geográfica;
- c) Preservar la constitución del fondo especial previsto en el artículo 13 de la ley 24.143 en los términos en él establecidos.

Para el cumplimiento de estas obligaciones, la sociedad podrá mantener en sus actuales términos y condiciones la actividad permitida al Banco Hipotecario Nacional por el artículo 24, inciso 1), de su Carta Orgánica, y por la ley 24.626.

Vencido el plazo establecido en el presente artículo, o con anterioridad si así lo dispusiera su directorio, deberá, para continuar con dicha actividad constituir o participar de una sociedad, sujeta a la legislación vigente en la materia, que tenga por objeto el otorgamiento de seguros.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente artículo, el Poder Ejecutivo nacional podrá incluir en el estatuto de la sociedad, la obligación de cumplimiento de otras actividades que actualmente realiza el Banco Hipotecario Nacional. La sociedad mantendrá, por el plazo de diez (10) años, la denominación "Banco Hipotecario S.A."

Art. 18. — El capital del Banco Hipotecario S.A. estará representado por acciones de las siguientes clases:

- a) Clase A: las acciones de propiedad del Estado nacional;
- b) Clase B: las acciones correspondientes al Programa de Propiedad Participada a implementar, en las condiciones que determine la reglamentación. Estas acciones no podrán representar más del cinco por ciento (5%) del capital social. Una vez pagado el precio de las mismas en el marco del Programa de Propiedad Participada, serán de libre transferencia. En el caso de producirse transferencias a titulares que no fuesen sujeto del programa referido, las acciones se convertirán automáticamente en acciones clase D;
- c) Clase C: las acciones destinadas a ser adquiridas inicialmente por personas jurídicas cuyo objeto fuera el desarrollo de actividades vinculadas a la construcción de viviendas o a la actividad inmobiliaria. Estas acciones no podrán presentar más del cinco por ciento (5%) del capital social y serán de libre transferencia. En el caso de producirse transferencias a titulares que no fuesen sujeto del programa referido, las acciones se convertirán automáticamente en acciones clase D;
- d) Clase D: las acciones transferidas en dominio perfecto al capital privado. Cada persona física o jurídica que pertenezca a un mismo grupo eco-

nómico no podrá ser propietaria de más de cinco por ciento (5%) del capital social.

Art. 19. — A los fines de cumplir con la privatización dispuesta en la presente ley, se procederá a la venta de las acciones destinadas a las clases C y D mediante su oferta pública en bolsa y mercados de valores nacionales e internacionales.

Art. 20. — Las acciones clase A se convertirán automáticamente en acciones clase C o D, según fuere el caso cuando su titularidad fuere transferida a adquirentes privados. El Estado nacional deberá conservar la propiedad de como mínimo una acción de clase A. La venta de las acciones del Banco Hipotecario S.A. estará a cargo del Poder Ejecutivo nacional. Mientras las acciones del Banco Hipotecario Nacional, se encuentren integrando el patrimonio del Fondo Fiduciario, la totalidad de los derechos políticos emergentes de las mismas corresponderán al Estado nacional.

Art. 21. — El Estatuto del Banco Hipotecario S.A. deberá prever que:

- a) Las decisiones que a continuación se expresan, sólo podrán adoptarse con el voto afirmativo de las acciones en poder del Estado nacional cualquiera fuera su participación:

I La fusión y escisión de la sociedad;

II La modificación del objeto social;

III La transferencia del domicilio social al extranjero;

IV La disolución de la sociedad.

- b) El derecho del Estado nacional a aprobar los estados contables anuales, mientras mantenga la mayoría del capital social;
- c) El derecho del Estado nacional, mientras conserve al menos una acción, de nombrar dos (2) directores y un (1) síndico;
- d) Cuando los accionistas de la clase D hayan adquirido la propiedad de por lo menos el veinticinco por ciento (25%) del capital de la sociedad, su asamblea podrá ejercer el derecho a elegir la mayoría de los integrantes del órgano de administración de la sociedad. Mientras que las acciones clase A representen más del cuarenta y dos por ciento (42%) del capital social, los accionistas de clase D, tendrán tres (3) votos por acción;
- e) El derecho de la asamblea de accionistas de la clase C a elegir un (1) integrante del órgano de administración de la sociedad mientras esa clase represente más de un tres por ciento (3%) del capital de la sociedad;
- f) El derecho de la asamblea de accionistas de la clase B a elegir un (1) integrante del órgano de administración de la sociedad, mientras esa clase represente más del dos por ciento (2%) del capital de la sociedad.

Art. 22. — Al personal del Banco Hipotecario S.A. le serán de aplicación las normas que se encuentren vigentes de la convención colectiva de trabajo 18/75 y las normas que en el futuro la modifiquen.

Art. 23. — Al Banco Hipotecario S.A. no le será aplicable ninguna legislación administrativa, actual o futura,

que reglamente la administración, gestión o control de las empresas en que el Estado nacional tenga participación. Mientras mantenga el Estado nacional la mayoría del capital social, le serán aplicables las disposiciones de control de la ley 24.156. La sociedad queda autorizada para actuar como banco comercial y estará sometida al régimen de la ley 21.526, sus modificatorias y complementarias. Su objeto social deberá contemplar fundamentalmente la atención de necesidades en materia de vivienda.

Art. 24. — El Estado nacional se reserva el dominio de:

- a) El inmueble en que se ubica la sede central del Banco Hipotecario Nacional sito en la calle Hipólito Yrigoyen N° 340, Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- b) Los inmuebles comprendidos en el convenio suscrito el 1 de julio de 1993 entre el Banco Hipotecario Nacional y la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, como asimismo los derechos y obligaciones que surgen del citado convenio;
- c) Los inmuebles afectados al Programa Arraigo;
- d) Las acciones representativas del capital del Banco de Inversión y Comercio Exterior S.A., de propiedad del Banco Hipotecario Nacional (BICE);
- e) Los créditos del Banco Hipotecario Nacional contra el ex Banco Nacional de Desarrollo.

Las transferencias previstas en este artículo, así como todas las que fueren necesarias para la determinación del patrimonio del Banco Hipotecario S.A. por parte del Poder Ejecutivo nacional estarán exentas del pago de cualquier impuesto, derecho, tasa o contribución en el orden nacional. El Estado nacional se hará cargo del pago de cualquier impuesto, derecho, tasa o contribución que fuere aplicable a ella en el orden provincial o municipal.

Art. 25. — El Poder Ejecutivo nacional dispondrá:

- a) Los términos, condiciones y oportunidad de la venta de las acciones al capital privado, la que deberá evitar que un adquirente alcance una porción dominante del Banco Hipotecario S.A., que pueda resultar perjudicial para el interés general. La venta podrá realizarse en una o más operaciones y, en cada una de ellas, podrán fijarse porcentajes máximos para ser adquiridos por inversores. Un porcentaje del capital deberá reservarse para ser adquirido por personas físicas con domicilio en el país;
- b) Los activos y pasivos que asumirá el Estado nacional a fin de facilitar la transferencia. Si el Estado nacional asumiera cartera crediticia, respecto de ésta gozará de las facultades y privilegios contemplados en el capítulo VIII de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario Nacional;
- c) La atención del Fondo de Complemento Móvil del Banco Hipotecario Nacional y los derechos y obligaciones que de éste surjan.

Art. 26. — Transfírase al "fondo" la deuda que el Banco Hipotecario Nacional tiene con el Banco Central de la República Argentina. Las condiciones de la transfe-

rencia serán determinadas por el Poder Ejecutivo nacional en términos similares a las vigentes para dicho crédito.

Art. 27. — Por un monto equivalente a la deuda transferida conforme el artículo anterior, con más los montos generados por los instrumentos financieros derivados de su aplicación, el Banco Hipotecario S.A. deberá constituir una reserva especial destinada a la instrumentación de una línea de créditos individuales para la adquisición o construcción de nuevas viviendas que sean financiadas por importes que alcancen hasta el noventa y cinco por ciento (95 %) de su respectivo valor, a la reestructuración de su cartera minorista y al cumplimiento de los requerimientos técnicos del Banco Central de la República Argentina.

Art. 28. — Derógase la ley 24.143, con excepción de las obligaciones y de las exenciones contenidas en los siguientes artículos:

- a) El artículo 3º, hasta la fecha de la constitución de la sociedad Banco Hipotecario S.A., continuando vigente para las operaciones de crédito concretadas hasta ese momento;
- b) El artículo 13 y el artículo 17, los que continuarán vigentes para las operaciones realizadas y las que se realicen en el Banco Hipotecario S.A. y el Banco de la Nación Argentina dentro del plazo de diez (10) años a partir de la vigencia de esta ley.

Derógase la Carta Orgánica del Banco Hipotecario Nacional, según el texto ordenado por decreto 540 del 26 de marzo de 1993, con excepción de las facultades y privilegios contenidos en los artículos 24 inciso I), 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 47 a 49, 51, 54 y 56, los que continuarán vigentes para las operaciones concretadas y que se concreten dentro del plazo de diez (10) años a partir de la vigencia de esta ley.

Art. 29. — Deróganse todas las disposiciones que ordenen al Banco Hipotecario Nacional avalar o afianzar obligaciones.

Art. 30. — La administración del Banco Hipotecario S.A. se regirá de acuerdo a lo normado en el capítulo IV de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario Nacional hasta la aprobación del estatuto de la sociedad.

Art. 31. — La comisión bicameral creada por el artículo 13 deberá verificar que las transferencias accionarias cumplan con lo previsto en esta ley y subsidiariamente con el prescripto en la ley 23.696.

Art. 32. — La Sindicatura General de la Nación realizará la tasación del Banco Hipotecario Nacional prevista en el artículo 19 de la ley 23.696, pudiendo a tal efecto recurrir al asesoramiento profesional y técnico, nacional o extranjero de reconocida trayectoria. Los gastos que demande la presente tasación estarán a cargo del Banco Hipotecario S.A.

CAPÍTULO IV

Banco de la Nación Argentina

Art. 33. — Incorpórase en el artículo 3º de la Carta Orgánica del Banco de la Nación Argentina (ley 21.799, y sus modificatorias) el siguiente inciso:

- h) Otorgar créditos para la adquisición, construcción o refacción de viviendas.

Art. 34. — El Banco de la Nación Argentina creará un área de crédito hipotecario destinado a operar un programa especial para el financiamiento de la vivienda familiar única. El Banco concentrará su operatoria al financiamiento de viviendas populares.

Art. 35. — Como aporte de capital al Banco de la Nación Argentina para generar la cartera de créditos habilitados por el inciso h) del artículo 3º de la Carta Orgánica del Banco de la Nación Argentina, reformado por el artículo 33 de esta ley, se transferirán cien millones de pesos (\$ 100.000.000) del producido de la venta de las acciones del Banco Hipotecario Nacional, y la renta neta de los bienes que integran el Fondo, hasta alcanzar en total la suma de doscientos millones de pesos (\$ 200.000.000).

El aporte de capital dispuesto en este artículo más los instrumentos financieros derivados del incremento del patrimonio neto del Banco de la Nación Argentina, serán aplicados a los fines dispuestos en los artículos 33 y 34 de esta ley.

Art. 36. — El diez por ciento (10 %) de los intereses que generen los recursos del fondo, se capitalizarán en una cuenta especial del Banco de la Nación Argentina para la atención de un fondo de garantías de créditos para viviendas únicas, permanentes y no suvatuarias, destinadas a personas de ingresos bajos y medios bajos, pudiendo aplicarse también como subsidios a las tasas de interés de créditos para las viviendas populares destinadas a los sectores de bajos ingresos.

Art. 37. — Autorízase al Poder Ejecutivo nacional a utilizar las acciones del Banco Hipotecario S.A., hasta tanto sean colocadas conforme se establece en la presente ley, como garantía de las operaciones financieras, que efectúe el Estado nacional o el fondo, cuyo único destino sea la integración del patrimonio del fondo.

CAPÍTULO V

Disposiciones Complementarias

Art. 38. — A partir de la sanción de la presente ley, los beneficiarios de los préstamos individuales provenientes de las operatorias globales HN 700 (reactivación variante II), HN 670, HE 311, sus suboperatorias derivadas, sus iguales o equivalentes, originados con anterioridad al I-4-91, tendrán derecho a requerir el recálculo de deuda a la fecha de la sanción de esta ley, a fin de que el mismo no supere el valor venal de la vivienda financiada por el Banco Hipotecario Nacional y de acuerdo al siguiente procedimiento:

- a) El valor venal de la vivienda será determinado por el Banco Hipotecario S.A., y en caso de corresponder, se detraerá de dicho valor, el correspondiente a ampliaciones y mejoras incorporadas a la vivienda originalmente financiada y realizadas a costa del beneficiario del crédito, como también el del terreno, si hubiere sido aportado por el mismo.
- b) Al nuevo valor así determinado, se le deducirán las amortizaciones y otros aportes ya efectuados por los adjudicatarios y, en su caso, se le adicionarán los intereses derivados de refinanciaciones por mora y de solicitudes de adecuaciones de cuota.

c) Los nuevos saldos de deuda emergentes del recálculo establecido en la presente ley, serán cancelados con la aplicación de una tasa de interés que no podrá ser superior al nueve por ciento (9 %) anual.

d) Ante discrepancias fundadas de la determinación del valor venal de la vivienda, el beneficiario del préstamo cuya deuda sea motivo del recálculo autorizado en este artículo, podrá requerir al Banco Hipotecario S.A. una nueva determinación, pudiendo solicitar que la misma sea realizada por el Banco de la Nación Argentina y/o los colegios profesionales vinculados a la construcción en cada jurisdicción en un plazo que resulte no mayor a sesenta (60) días;

e) El Banco Hipotecario S.A. implementará un régimen de cancelación anticipada de los préstamos hipotecarios. El monto a cancelar será equivalente a lo adeudado en concepto de capital al momento de la cancelación.

Asimismo, podrá implementar, mediante resolución fundada, un régimen de bonificación especial sobre los créditos otorgados con anterioridad a la sanción de la presente ley;

f) La tasa de interés punitivo que el Banco Hipotecario S.A. aplique a los créditos hipotecarios contemplados en esta ley, no será mayor a la tasa de referencia establecida en el inciso c) de este artículo. Los intereses punitivos se aplicarán sobre el capital adeudado;

g) Los gastos administrativos, los de escritura traslativa de dominio, los de escritura de constitución de hipoteca, y por todo otro concepto, originados por operaciones anteriores al 1-4-1991, no podrán superar, a partir de la vigencia de la presente ley, el cuatro por ciento (4%) del saldo del recálculo establecido en este artículo.

Art. 39. — Realizados los procedimientos contemplados en el artículo anterior, facúltase al Banco Hipotecario S.A., a adecuar las cuotas y los plazos resultantes, a efectos de que la cuota mensual por todo concepto, no exceda el veinticinco por ciento (25%) de los ingresos del grupo familiar.

Art. 40. — El valor de las primas de seguros de incendio y de vida, no deberán exceder a los valores de mercado ni ser calculadas sobre un monto superior al del valor del bien asegurado o del saldo de la deuda, en cada caso.

Art. 41. — Los beneficiarios de los préstamos globales, tendrán un plazo de ciento veinte (120) días una vez notificados los derechos concedidos en esta ley a partir de la sanción de la misma, para realizar la presentación a que se refiere el artículo 38. Asimismo, el Banco Hipotecario S.A. dispondrá de igual término para resolver la determinación solicitada.

Art. 42. — Los beneficiarios de los préstamos individuales comprendidos en las operatorias del artículo 38 de la presente ley, podrán solicitar al Banco Hipotecario S.A. la puesta al cobro de la tasa de interés de referencia establecida para el préstamo en sustitución de la capitalización vigente, manteniendo las demás condiciones del préstamo.

Art. 43. — Facúltase al Banco Hipotecario S.A. a aplicar esta ley, mediante resolución fundada, a otras operatorias no contempladas en la presente.

Art. 44. — El Banco Hipotecario S.A. suspenderá por el término de ciento ochenta (180) días a partir de la vigencia de esta ley las intimaciones de escrituras y las ejecuciones de propiedades adquiridas como única vivienda con créditos otorgados bajo las operatorias contempladas en el artículo 38 y a los efectos de esta ley.

Art. 45. — El Poder Ejecutivo garantizará a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la asignación de recursos para la financiación de proyectos propuestos por dicha jurisdicción en un porcentaje no inferior al seis por ciento (6%) de la masa de recursos que le correspondiere a la Nación conforme al artículo 8° de esta ley.

Art. 46. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.
Dios guarde al señor presidente.

ANEXO PROYECTO DE LEY LEY DE DESARROLLO REGIONAL Y GENERACION DE EMPLEO (PRIVATIZACION BANCO HIPOTECARIO NACIONAL)

Listado indicativo del tipo de obras a ejecutar
prioritariamente con recursos del:

Fondo Fiduciario Federal de Infraestructura Regional

— Redes viales que vinculen las zonas de producción con la red troncal o hacia los países integrantes del Mercosur. También las que vinculen puntos de importancia turística nacional o internacional.

— Obras viales en los corredores de interconexión bioceánica. Pasos fronterizos de vinculación con países limítrofes.

— Construcción o mejora de instalaciones portuarias que tengan por objeto la modernización del sistema, aumentar la capacidad de transporte marítimo o fluvial y reducir costos operativos.

— Construcción o mejora de la infraestructura hídrica. Obras de infraestructura para el control de inundaciones; presas hidráulicas con o sin generación de energía eléctrica.

— Construcción o mejora de la infraestructura para el control de inundaciones; presas hidráulicas con o sin generación de energía eléctrica.

— Construcción o mejora de la infraestructura vial provincial (incluyendo las obras de arte necesarias); vías de comunicación rápida (autopistas); puentes carreteros, ferroviarios o de uso mixto de vinculación entre ciudades, regiones o de conexión internacional.

— Obras de generación y transporte de energía eléctrica. Provisión de energía eléctrica a zonas rurales.

— Obras destinadas a facilitar la explotación de los recursos mineros, vías de acceso y conexión con la red vial o ferroviaria.

— Construcción de acueductos. Construcción o mejora de los sistemas de riego y drenaje.

— Obras de infraestructura básica que tengan como objetivo evitar incendios en bosques, montes o pastizales.

— Construcción, mejoramiento o adecuación de la infraestructura ferroviaria.

— Obras que contemplen la construcción, ampliación y mejoramiento de la infraestructura educativa y sanitaria.

-- Obras de infraestructura para saneamiento urbano (provisión de agua potable, desagües cloacales o pluviales)

— Obras de infraestructura que posibiliten la radicación de importantes emprendimientos industriales.