



INFORMACION DE LA S.I.P. Nº 748/81

TRANSFERIRSE AL BANCO HIPOTECARIO NACIONAL CEDULAS
HIPOTECARIAS ADQUIRIDAS CON RECURSOS DEL FO. N. VI.

Por Ley Nº 22.506, se autorizó a la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ministerio de Acción Social a transferir al Banco Hipotecario Nacional las Cédulas Hipotecarias adquiridas con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI), de primera, segunda, tercera, cuarta y quinta series, hasta el 7 del actual, fecha de sanción de la nueva norma legal.

Las Cédulas Hipotecarias Argentinas de referencia, serán canceladas por el Banco Hipotecario Nacional, no pudiendo ser nuevamente negociadas por dicha institución. El BHN aplicará los importes correspondientes a los servicios que por amortización e interés hubieran devengado las aludidas Cédulas a cubrir las diferencias de costo que, por aplicación de las disposiciones de la Ley 21.508, le arrojen sus operaciones de financiamiento de viviendas o de nuevas operaciones de adquisición o construcción de viviendas, o refinanciamiento de las ya existentes.

De acuerdo con lo establecido por la medida, la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda fiscalizará el cumplimiento de las condiciones detalladas precedentemente, así como también determinará las correspondientes a las nuevas operaciones de financiamiento.

Por otra parte, la norma legal autoriza al Poder Ejecutivo Nacional, a través de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ministerio de Acción Social, para dar por cancelada al Banco Hipotecario Nacional la deuda contraída por esa institución

con el Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) como consecuencia del financiamiento que, por la suma de 3.000.000.000 de pesos, le fue facilitado en los años 1973, 1974 y 1975. El BHN dispondrá la capitalización del referido importe, debidamente reajustado de acuerdo con las disposiciones legales en vigencia.

El texto completo de la Ley 22.506 y del mensaje que la acompaña, señala:

EXCELENTISIMO SEÑOR PRESIDENTE DE LA NACION:

Tenemos el honor de dirigirnos al -- Primer Magistrado en relación con la adquisición de CEDULAS HIPOTECARIAS ARGENTINAS realizada con los excedentes transitorios -- del FONAVI, por aplicación de lo establecido en el artículo 20 -- de la Ley N° 21.581.-

La disposición mencionada ha tenido por finalidad básica la de mantener actualizada la capacidad de pago de los recursos del FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA, por un lado, y, por el otro, mantener dichos recursos en un único circuito financiero para el sector habitacional, compuesto por la autoridad de administración del FONAVI, entonces la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda, hoy el MINISTERIO DE ACCION SOCIAL - Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y el BANCO HIPOTECARIO NACIONAL.

La sanción de dicha Ley implicó, como es de público y notorio conocimiento, un notable y positivo impulso a la acción oficial en materia de financiamiento de vivienda, sentando una base sólida para el establecimiento de políticas y acciones trascendentes en la materia, por su duración y envergadura.

No todo el sector tuvo, sin embargo el mismo tratamiento, ya que los resultados de la referida Ley -

Fueron de aplicación exclusivamente a los ámbitos de los Organismos de Ejecución de las distintas provincias, del Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico - Sud y de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, de conformidad con las disposiciones de la comentada Ley.-

No resultó complementada esta medida, dotando de una similar cobertura a las acciones del BANCO HIPOTECARIO NACIONAL, Institución que venía de una larga situación de desorden financiero, asumiendo compromisos que luego excedieron sus posibilidades económicas, contribuyendo a ello el hecho de no tener otra exigencia que la de efectuar los requerimientos correspondientes al Banco Central.

Pero, además, el Banco, que históricamente había sido la única fuente pública de financiamiento de vivienda a nivel nacional, estaba atendiendo la demanda de todo tipo de población con abstracción de su capacidad económica, además de los sectores menos pudientes que luego pasaron a ser atendidos por el FONAVI y tenía en distinto grado de avance, pero -- con compromiso firme e irrevocable, un importante número de operaciones de los ex-Planes 25 de Mayo e Islas Malvinas, cuyos adquirentes o destinatarios eran población de esos sectores.

Al financiamiento de este tipo de obras había aplicado el Banco recursos facilitados por el FONAVI, régimen Ley 19.929, primero mediante un préstamo de PESOS TRES MIL MILLONES (\$ 3.000.000.000,-) concretado durante los años --- 1973, 1974 y 1975.

Planteadas en 1976 la necesidad de interrumpir la fuente de recursos del Banco Central y cortada totalmente la misma en 1978, el BANCO HIPOTECARIO NACIONAL no con-

tó con otras fuentes de genuinos recursos que la actualización y administración de su cartera hipotecaria, disponiendo para ello de la Ley N° 21.508 dictada por el actual Proceso, las nuevas emisiones y colocaciones de CEDULAS HIPOTECARIAS ARGENTINAS, autorizadas también en este Proceso, las operatorias comerciales encaradas y las provenientes de depósitos a plazo fijo.

Sobre estas únicas bases el BANCO HIPOTECARIO NACIONAL debió afrontar las difíciles situaciones económico-financieras y sociales que la abrupta interrupción de la forma de proceder seguida con anterioridad le provocó: prosecución y terminación de obras; paralización o suspensión o anulación de obras; reclamos administrativos y judiciales, etc..-

A la vez, la capacidad de recupero que la Ley N° 21.508 procuró fue resultando, cada vez más hasta el momento, disminuida por la muy limitada capacidad de pago de los adjudicatarios de nivel FONAVI, limitación que desembocó en situaciones de mora y abstención de pago que hoy son de público conocimiento.

Las inversiones hechas en CEDULAS HIPOTECARIAS ARGENTINAS (de la 1ra. a la 5ta. serie), fueron, a valores nominales, de un importe de PESOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA (\$ 98.969.832.250,-), importe que asciende actualizado, según los respectivos valores de compra, a PESOS UN BILLON DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO (\$ 1.247.586.476.865,-) al 13 de mayo de 1981.

La suma indicada, que debe reintegrarse al FONAVI en los servicios de amortización e interés que corresponden a esos papeles, no implicará para el Fondo a lo largo del plazo de amortización, ninguna mejora o inconveniente de mérito, y, en cambio, sí puede representar para el BANCO HIPOTECARIO NACIONAL evitar una quiebra del difícil equilibrio que la Institución está tratando de mantener.

Así pues, ante la situación, se ha concluido en la conveniencia de transferir las CEDULAS HIPOTECARIAS ARGENTINAS adquiridas por el FONAVI hasta la fecha que se sancione como Ley el presente proyecto, aunque con la prohibición de negociárselas nuevamente y con el cargo de aplicar su producido a compensar la pérdida o deterioro y a desarrollar las nuevas operaciones de financiamiento expuestas precedentemente, o refinanciamiento, de las ya existentes.-

En el sentido indicado se ha elaborado el adjunto proyecto de ley, que se completa condonando la deuda que el BANCO HIPOTECARIO NACIONAL adquirió con el FONAVI durante los años 1973, 1974 y 1975, en que recibió apoyo financiero para sus operaciones por un importe de PESOS TRES MIL MILLONES (\$ 3.000.000.000,-).-

Para la referida deuda el proyecto establece su condonación y la capitalización en la forma que para el reajuste de las deudas determina el artículo 12, apartado 1° de la Ley N° 21.581.-

En resumen, la medida propiciada, de

alcances modestos, busca sustancialmente:

- a) Compensar parcialmente al BANCO HIPOTECARIO NACIONAL de los deterioros y pérdidas que la administración de las cobranzas de viviendas realizadas para población de recursos insuficientes le ha provocado y le provoca;
- b) Permitir a la Institución tomar las medidas de gobierno más adecuadas para regularizar la situación, homogeneizando las condiciones de amortización de esas viviendas con la capacidad económica de sus usuarios;
- c) Superados esos aspectos y si hubiera margen al efecto, aplicar los excedentes a nuevas operaciones de financiamiento de vi-

vienda.-

Dios guarde a Vuestra Excelencia.

LA LEY:

En uso de las atribuciones conferidas por el artículo 5° del Estatuto para el Proceso de Reorganización Nacional,

EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA

SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE LEY:

ARTICULO 1°.- Autorízase al MINISTERIO DE ACCION SOCIAL (Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda) a transferir al BANCO HIPOTECARIO NACIONAL las Cédulas Hipotecarias Argentinas adquiridas con recursos del FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA de 1ra., 2da., 3ra., 4ta. y 5ta. series, hasta la fecha de sanción de la presente, con arreglo a las siguientes condiciones:

- a) Las Cédulas Hipotecarias Argentinas transferidas de conformidad con lo establecido en esta Ley, serán canceladas por el BANCO HIPOTECARIO NACIONAL, no pudiendo ser nuevamente negociadas por la referida Institución.
- b) El BANCO HIPOTECARIO NACIONAL aplicará los importes correspondientes a los servicios que por amortización e interés hubie

ran devengado las Cédulas Hipotecarias Argentinas a cubrir las diferencias de costo que por aplicación de las disposiciones de la Ley n° 21.508 le arrojen sus operaciones de financiamiento - de viviendas o al financiamiento de nuevas operaciones de adquisición o construcción de viviendas, o refinanciamiento de las - ya existentes.

c) El MINISTERIO DE ACCION SOCIAL (Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda) fiscalizará el cumplimiento de las condiciones establecidas y determinará las correspondientes a las nuevas operaciones de financiamiento.-

ARTICULO 2°.- Autorízase al PODER EJECUTIVO NACIONAL, a través - del MINISTERIO DE ACCION SOCIAL (Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda) para dar por cancelada al BANCO HIPOTECARIO NACIONAL, la deuda contraída por éste con el FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA como consecuencia del financiamiento que por la suma - de PESOS TRES MIL MILLONES (\$ 3.000.000.000.-) le fue facilitado en los años 1973, 1974 y 1975. El BANCO HIPOTECARIO NACIONAL -- dispondrá la capitalización del referido importe, reajustado en la forma establecida en el artículo 12, apartado 1°, de la Ley n° 21.581, para el reajuste de deudas. El MINISTERIO DE ACCION SOCIAL (Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda) fiscalizará el cumplimiento de esta condición.-

ARTICULO 3°.- Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.-

Buenos Aires, 9 de octubre de 1981.-


EMILIO A. BASA
DIRECTOR GENERAL DE PLIEGA DE
LA PRESIDENCIA DE LA NACION