

# MÁS DE 130 AÑOS, UN BANCO, MILLONES DE HISTORIAS

La trayectoria de Banco Hipotecario es mucho más que la biografía de una institución financiera, representa el devenir histórico de un país y sus habitantes. Porque si bien la historia argentina había comenzado varias décadas atrás, la fundación del banco coincide con un periodo de fuerte consolidación del Estado Argentino.

## ANTECEDENTES

En la segunda mitad del siglo XIX, el país comienza una etapa de cierta pacificación política y social, acompañada de un crecimiento económico producto del desarrollo de tres rubros: la red de ferrocarriles, la inversión inmobiliaria y la industria frigorífica.

La aprobación de los códigos de Comercio, Civil y Penal (1858); la creación de un Banco Nacional (1872) y la ley de acuñación de monedas (1879) constituyeron hitos institucionales que consolidaron al Estado como garante de la actividad económica.

La depresión económica que castigó a muchas naciones europeas a comienzos de la década del 80 y el auge de la economía doméstica, hicieron que llegaran al país millones de inmigrantes. La mayoría de ellos se instalaron en centros urbanos y se dedicaron a la construcción, otros se dispersaron por el interior para trabajar la tierra como colonos.

La expansión de la red de transporte público, le permitió a una primitiva Buenos Aires crecer en todas las direcciones y multiplicar la cantidad de tierras habitables. Es así como comenzaron a ofrecerse una gran cantidad de lotes con facilidades para su compra. A su vez, surgió una corriente de ahorro interno impulsada por un mayor número de asalariados que percibían sus ingresos en papel moneda. Comenzaban a darse las condiciones para que la clase trabajadora pueda poner un pie en el primer escalón del ascenso social: la casa propia.

## CREACIÓN DEL BANCO HIPOTECARIO

En ese contexto, y luego de algunos intentos por promover la actividad hipotecaria en nuestro país, el Poder ejecutivo insistió con la necesidad de crear una entidad bancaria destinada a la originación de préstamos para la compra de inmuebles. Es así como el proyecto para la creación de Banco Hipotecario fue remitido al congreso el 5 de junio de 1885 y, luego de un intenso debate parlamentario, fue sancionado el 14 de septiembre de 1886 y promulgado unos días después por el Presidente Roca. El 29 de octubre asume Juan Agustín García la presidencia del flamante banco, que abre sus puertas el 15 de noviembre de 1886.

## LA CÉDULA HIPOTECARIA

La ley de creación de Banco Hipotecario instauró un novedoso mecanismo de ahorro y financiación: la emisión de cédulas hipotecarias. Es así como Banco Hipotecario fue autorizado a emitir títulos de renta de un valor nominal igual al de los préstamos acordados, a tasa fija y amortizables en el mismo plazo de los créditos. Las cédulas tenían como contracara las hipotecas emitidas a favor del banco, con garantía de la Nación. A diferencia de otros títulos similares, las cédulas eran al portador, lo que las convirtió rápidamente en el instrumento de inversión preferido por varias generaciones de argentinos. El Banco Hipotecario era así concebido como intermediario entre el ahorrista que busca canalizar su capital y el prestatario que demanda fondos con garantía hipotecaria.

## CRISIS Y RECUPERACIÓN

Durante la segunda mitad de la década del '80, se vivió una etapa de fuerte

especulación financiera que derivó en una burbuja en los precios de las tierras: Esta situación afectó al crédito inmobiliario y al valor de las cédulas, generando una paulatina cesación de pagos por parte de los deudores. No exento de dificultades, el Banco logró superar la crisis con políticas de austeridad. La recuperación económica de fin de siglo marcó el ritmo de la actividad crediticia. Las corrientes inmigratorias se reanudaron y a fines del siglo XIX la Cédula Hipotecaria se había convertido en el título de mayor aceptación del mercado.

En 1915, la cartera de Banco Hipotecaria constituía el 19% de las inversiones en créditos reales colocados en el país, mientras que en 1925 ese porcentaje alcanzaba el 37%. La reforma de la Carta Orgánica de 1919, establecía la posibilidad de otorgar créditos especiales para fomentar la colonización de terrenos en lotes de no más de 200 hectáreas. Hacia 1930, el 50% de los inmuebles de la Argentina habían sido adquiridos con créditos del Banco Hipotecario, otorgados a través de sus cédulas. Las consecuencias de la crisis internacional del '29 y el golpe de 1930 contra el Presidente Yrigoyen se hicieron sentir en la actividad, pero hacia 1934 el banco retomó el sendero de crecimiento y la cotización de las cédulas hipotecarias se mantuvo alta, pese al estallido de la Segunda Guerra Mundial.

Durante 60 años la cédula hipotecaria argentina fue el instrumento que canalizó el ahorro de los argentinos, tanto de altos ingresos como de sectores populares. A su vez permitió atraer los recursos necesarios para poblar el campo y edificar las cada vez más pobladas ciudades. Las fortalezas acumuladas durante este periodo posibilitaron que hacia 1946, cuando el país comenzaba a atravesar una nueva etapa de desarrollo industrial, Banco Hipotecario pudiera encarar nuevas operaciones a partir del dictado de una nueva carta orgánica.

## LA NACIONALIZACIÓN DE LA BANCA Y LA ÉPOCA DE LOS PLANES MASIVOS

El decreto de nacionalización de la banca, promulgado poco antes de la asunción de Juan Domingo Perón a la presidencia dio lugar a la conformación del Sistema Bancario Oficial, cuya estructura conformaban Banco Central, Banco Nación, Banco de Crédito Industrial y Banco Hipotecario. La nueva Carta Orgánica dispuso que el Banco fuese una entidad autárquica del Estado Nacional, integrada al sistema del Banco Central a los fines de coordinar sus actividades con la política económica, financiera y social del Estado. En adelante, Banco Hipotecario otorgaría sus préstamos con dinero en efectivo suministrado por el Banco Central. En 1947 se lanzó el Plan Eva Perón, destinado para la construcción de viviendas tanto individuales como colectivas. Basadas en prototipos diseñados por profesionales del Banco (llegó a haber 27 esquemas disponibles de entre 40 y 90 metros cuadrados de superficie cubierta), la estandarización de la construcción permitió reducir el costo hasta un 40% de los valores vigentes en el mercado. Las viviendas colectivas fueron construidas bajo los modelos de pabellones bajos y pabellones altos. Uno de los barrios más emblemáticos construidos bajo esta modalidad ha sido Ciudad Evita, complejo de 15 mil viviendas ubicado en Ezeiza, que comprendió también la construcción de escuelas, una iglesia, las piletas y colonias de vacaciones aledañas, el aeropuerto internacional y la autopista que lo une a la Capital Federal. Banco Hipotecario se encargó de la adjudicación de las obras y los créditos para los beneficiarios.

En los años siguientes, el Banco Central, a través del sistema de descuentos, fue el que permitió multiplicar las posibilidades operativas de Banco Hipotecario, ampliando sus planes y operatorias. Hacia mediados de 1962, se puso en marcha el Plan Federal de Vivienda que, con el sostén

financiero del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), permitió que muchas empresas y sindicatos construyeran barrios para sus afiliados. Una vez que se le entregaba las casas, los beneficiarios comenzaban a pagar la cuota, que se le descontaba directamente del sueldo. Entre los planes masivos realizados bajo este programa se destaca la construcción del barrio Lugano I y II, que englobó 9600 viviendas. La actuación de Banco Hipotecario como agente financiero contribuyó al éxito del plan.

En 1973, se lanzó la segunda etapa del Plan Eva Perón, que favoreció la construcción de viviendas unifamiliares, así como el 17 de Octubre, orientado a barrios populares. En sus dos etapas, el Plan Eva Perón permitió que más de 120 mil familias argentinas accedan a su primera vivienda y contribuyó a conformar el perfil arquitectónico de muchas ciudades del interior del país.

## NUEVO RESURGIMIENTO

Los años 80 estuvieron marcados por periodos de gran inestabilidad económica. El descalce de tasa y plazo entre las condiciones del financiamiento recibido a través de redescuentos del Banco Central, y los préstamos otorgados, provocó un fuerte deterioro en la situación patrimonial del Banco.

La virtual liquidación de la entidad, dispuesta en un decreto de marzo de 1990, abrió un profundo debate sobre su destino, así como del de aquellos beneficiarios que habían quedado imposibilitados de cumplir con las obligaciones contraídas.

La Comisión Gremial Interna comenzó un proceso de reclamos que logró sensibilizar tanto a clientes del banco como a la población en general. Con un masivo apoyo del gremio bancario y de la CGT, el conflicto derivó en la ocupación de la sede central por parte de los empleados. Luego de fuertes negociaciones, se logró un acuerdo entre las partes, que permitió que Banco Hipotecario subsistiera a cambio de introducir un fuerte proceso de racionalización en su estructura y de concentrarse en la operatoria mayorista.

La desaceleración de la inflación y la desaparición del riesgo cambiario contribuyeron a reducir las tasas de interés reales y dieron pie a una renovada oferta de créditos hipotecarios en dólares.

## SINERGA PÚBLICO-PRIVADO

En septiembre de 1996, el Gobierno planteó la conveniencia de desprenderse de parte del capital accionario de Banco Hipotecario. El proyecto de ley apuntaba a una transformación que creara una sinergia entre las fortalezas del sector público y el privado. La ley fue aprobada por el Congreso Nacional el 2 de julio de 1997. En enero de 1999 se realizó la venta de las acciones, que dejó al Grupo IRSA Inversiones y Representaciones S.A. con el control de la sociedad.

La crisis económica, política y social de 2001, alteró seriamente los estados contables de Banco Hipotecario y su rentabilidad. Por tal motivo, el Banco tuvo que redireccionar su estrategia de negocios e implementar medidas para proteger su capital y sus operaciones.

En esa línea, Banco Hipotecario fue la primera empresa argentina en reprogramar su deuda, incluso antes de que lo hiciera el Estado Nacional. Desde comienzos de 2003 se trabajó intensamente en el diseño de una propuesta a los acreedores. Un año más tarde se concretó el canje de instrumentos, cumpliendo con los pagos en efectivo y se obtuvo el consentimiento de los acreedores para sellar la reestructuración dentro de un acuerdo preventivo extrajudicial.

Una vez resuelto la cuestión de la deuda, la entidad comenzó a mostrar una evolución favorable en materia de liquidez, solvencia, riesgo y rentabilidad. En el marco de un escenario económico más favorable, y atento a las nuevas demandas del mercado, Banco Hipotecario lanzó una nueva estrategia comercial con una fuerte diversificación de su oferta de productos y servicios financieros, manteniendo su liderazgo en el segmento de la vivienda. A su vez, comenzó un fuerte plan de crecimiento orgánico con el objetivo de profundizar su presencia en todas las provincias del país. En ese contexto, se realizó la campaña "Creadores de Dueño" que, con un

lenguaje directo y descontracturado, representa un punto de inflexión en la comunicación de las entidades financieras.

## NUEVOS CRÉDITOS

Luego de un crecimiento sostenido en la originación de tarjetas de crédito, préstamos personales, y una profundización de su presencia en el mercado de capitales, en 2010 Banco Hipotecario incorpora la unidad de negocios Banca Empresa, destinada a atender la demanda financiera del sector corporativo. Ese mismo año surge la emblemática figura del búho como imagen de la marca.

En el año 2012, el Gobierno lanza el Programa Procrear, destinado a financiar la construcción de viviendas individuales y la realización de nuevos barrios sobre terrenos fiscales. Banco Hipotecario se constituye como administrador del programa, que permitió que 200 mil familias de todo el país accedan al sueño de la casa propia.

A partir del 2016, el BCRA incorpora la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) como herramienta para el fomento del ahorro y el crédito. En esa línea, Banco Hipotecario incorporó una gran variedad de líneas de crédito hipotecario indexadas en UVA con el objetivo de hacer sustentable el mercado de préstamos para la vivienda.

## DOS MILLONES DE DUEÑOS

A lo largo de su historia, Banco Hipotecario hizo posible que más de 1,7 millones de familias argentinas accedan a su primera vivienda y contribuyó a conformar el perfil arquitectónico de las ciudades más importantes del país.

Con 63 sucursales ubicadas en todas las provincias del país y una sólida situación patrimonial, la actividad de Banco Hipotecario continúa marcando el devenir histórico del país. Pero por sobre todas las cosas, las historias de sucesivas generaciones de argentinos que siguen contando con un banco que los acerca al sueño de la casa propia.

### SABÍAS QUE...

Entre los bancos en actividad, el título de decano lo tiene Banco Provincia, fundado en 1854; lo sigue Banco Hipotecario (1886).

Gregorio Gavier fue el primer presidente designado para Banco Hipotecario, pero falleció antes de asumir su cargo.

El primer contrato hipotecario fue firmado el 20 de diciembre de 1886, fecha en la que se pusieron en circulación las primeras cédulas hipotecarias.

Carlos Pellegrini, luego de cumplir su mandato al frente del Poder Ejecutivo Nacional, fue designado Presidente de Banco Hipotecario, en 1893.

Banco Hipotecario tuvo un papel central en la reconstrucción de la ciudad de San Juan, afectada por un brutal terremoto en el año 1944.

A partir del cambio en la Carta Orgánica realizado en 1946, Banco Hipotecario pasó a ser la única entidad habilitada a otorgar créditos con garantía hipotecaria.

