

# Curso de Economía Política

(Continuación)

10) *El Banco Agrícola Hipotecario de Colombia.*—Fué establecido en 1924 como parte de la reorganización financiera, monetaria y bancaria de la República seguida de acuerdo con las recomendaciones de la misión norteamericana presidida por el profesor de la Universidad de Princeton Mr. Edwin Kemmerer. Hasta esa fecha el crédito hipotecario era atendido por los bancos comerciales los que desnaturalizaban, en consecuencia, su función natural de recibir depósitos y movilizarlos en créditos a corto plazo que aseguren en todo momento la liquidadabilidad de la cartera bancaria.

*Administración.*—El banco es administrado por un directorio de cinco miembros, dos de ellos designados por el Gobierno y tres por los accionistas. El Ministro de Hacienda es, por derecho propio, uno de los representantes fiscales en el directorio.

*Operaciones.*—Las operaciones del banco, de acuerdo con la ley, son las que siguen: 1) Conceder préstamos a un plazo de 5 a 20 años sobre propiedades que producen una renta al menos suficiente para el servicio del préstamo otorgado, quedando este limitado al 50% del valor de la propiedad; 2) Adquirir propiedades rurales de una área superior a 500 hectáreas en la proximidad de centros urbanos de más de 40 000 habitantes, y dividir y vender estas propiedades en lotes no mayores de 40 hectáreas; 3) Recibir depósitos de agricultores y emplear estos depósitos en préstamos a plazo no mayor de seis meses; 4) Adquirir y vender propiedades por cuenta de terceros; 5) Comprar y vender sus propios bonos en el país o en el extranjero; 5) Contratar empréstitos en el extranjero para emplearlos en el fomento del crédito hipotecario interno.

*Recursos.*—El Banco dispone de tres fuentes de recursos: 1) Los depósitos de los agricultores que emplea en préstamos a corto plazo; 2) La emisión de «cédulas» (bonos hipotecarios) en una cuantía total fijada por ley, los que el Banco vende directamente al público inversionista entregando su producto al propietario que solicita el préstamo; 3) El capital del Banco (5 000 000 dólares, suscrito casi totalmente por el Gobierno de Colombia que emplea indirectamente como garantía suplementaria de sus operaciones y, directamente, en los fines indicados en los números 4) y 5) del párrafo anterior.

Las «cédulas» emitidas por el Banco llevan la garantía del Gobierno además de la garantía hipotecaria sobre las propiedades y el capital y reservas del Banco.

Puede observarse que el Banco Agrícola Hipotecario de Colombia participa a la vez de los caracteres de un banco hipotecario, de un banco comercial, de una Caja de Colonización y, aun, de una oficina de compraventa de propiedades agrícolas. Por la amplitud de sus funciones, puede comparársele con el *Crédit Foncier* de Francia y, sin duda alguna, ofrece indudables ventajas respecto de los sistemas de crédito dispersos existentes en otros países. En Chile, por ejemplo, las mismas funciones son

atendidas separadamente por la Caja de Crédito Hipotecario (préstamos a largo plazo), Caja Agraria (préstamos a plazo intermedio), bancos comerciales (préstamos a corto plazo) y Caja de Colonización (adquisición y división de propiedades agrícolas).

En lo que respecta a operaciones de crédito externo, el Banco Agrícola Hipotecario de Colombia ha colocado en Nueva York los siguientes empréstitos:

BANQUEROS:	Valor nominal	Interés	Plazo	Fecha de emisión
Dillon Read & Co.....	US \$ 3 000 000	7%	20 años	1926
Hallgarten & Co.....	3 000 000	7%	20 >	1927
W. A. Harriman.....	5 000 000	6%	20 >	1927
W. A. Harriman.....	5 000 000	6%	20 >	1928

Aunque, en conjunto, el valor de estos empréstitos es considerablemente inferior a los contratados, por ejemplo, por la Caja de Crédito Hipotecario de Chile la proporción respecto al total de las emisiones es sin embargo considerable (US. \$ 16 000 000 en un total de bonos autorizados de US. \$ 25 000 000). En una situación de crisis económica, como la existente en los años siguientes a 1929, resulta imposible que la balanza de pagos permita disponer de la moneda extranjera necesaria para efectuar el servicio de la deuda externa hipotecaria.

11) *Banco Hipotecario de Yugoslavia*.—Fue fundado en 1898 como institución hipotecaria fiscal del Reino de Serbia, pasando, después de la guerra europea, a desempeñar análogas funciones en el Reino Unido de los Serbios, Croatas y Eslovenos (Yugoeslavia).

*Administración*.—El banco es administrado por un Consejo de diez miembros, cinco de ellos elegidos por el Parlamento, uno por el Banco Nacional, dos por el Consejo Comercial y Agrícola, uno por el Consejo de Estado, uno por la Facultad de Leyes de la Universidad de Belgrado y uno designado por el Rey que actúa además como Presidente del Consejo.

*Operaciones*.—De acuerdo con la última enmienda a la ley orgánica, dictada en 1922, el banco efectúa las siguientes operaciones: 1) Recibir depósitos del público y de corporaciones públicas, religiosas, comunales y gubernamentales; 2) Conceder empréstitos garantidos con hipotecas sobre bienes raíces; 3) Conceder empréstitos a las comunas; 4) Conceder empréstitos para nuevas construcciones; 5) Conceder empréstitos al Gobierno para nuevas construcciones con garantía de cuotas anuales consultadas en el Presupuesto Nacional; 6) Conceder empréstitos con garantía de bonos hipotecarios; 7) Descotar letras; 8) Comprar y vender valores mobiliarios por cuenta de terceros; 9) Atender custodia de valores; 10) Conceder empréstitos a cooperativas agrícolas.

Los préstamos hipotecarios no pueden exceder del 50% del valor de la propiedad raíz y el plazo de amortización no puede ser mayor de 32 años. El interés es bisado por el Consejo de Administración.

*Recursos*.—El Banco emite bonos con garantía de las hipotecas, no pudiendo el total de bonos en circulación exceder el valor conjunto de las hipotecas. Estos bonos están libres de impuestos, llevan la garantía del Estado y están facultados para conceder premios de lotería.

Las características expresadas señalan cierta analogía entre el Banco Yugoslavo y el Crédit Foncier de Francia, modelo este último, como se ha dicho anteriormente, de casi todos los bancos hipotecarios del Estado.

Como otras instituciones similares, el Banco Hipotecario de Yugoslavia ha acudido también al crédito externo. Así, en 1925 contrató en Nueva York un empréstito de US. \$ 12 000 000 al 7% de interés.

12) *Otras instituciones de Crédito Hipotecario.*—En los párrafos inmediatamente anteriores hemos descrito los principales sistemas de crédito hipotecario en los países más representativos. Existen también otros sistemas, como el Instituto de Crédito Hipotecario de Hungría, fundado en 1863 por 209 propietarios agrícolas; la Asociación Cooperativa de Instituciones Húngaras de Crédito Hipotecario, que reúne los bancos privados dedicados a esta clase de créditos; el Banco Hipotecario Residencial de Finlandia, formado bajo el sistema cooperativo; y otras serie de instituciones en distintos países que participan de una o varias de las características de los sistemas ya descritos anteriormente.

Del análisis efectuado puede deducirse una tendencia manifiesta a la centralización del crédito hipotecario, ya sea por el establecimiento de una institución predominante controlada por el Estado (Estados Unidos, Francia, Argentina, Yugoslavia, Chile, Colombia) o por asociaciones cooperativas de instituciones hipotecarios originadas en iniciativas bancarias o de propietarios agrícolas. (Alemania, Hungría, Estados Unidos). Esta centralización es originada por la necesidad de abrir el bono hipotecario al mercado interno y externo del público inversionista, el cual, al adquirir un bono hipotecario, no busca la garantía directa del bien raíz bajo cuya hipoteca el bono es emitido, sino la garantía de una institución central y, si es posible, nacional.

(Continuará)