

x El Crédito Agrícola en los Estados Unidos

x Por J. Guillermo Mosquera C.

Siguiendo un programa previamente trazado por ICA (International Cooperation Administration) y el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos, se nos dió la oportunidad de conocer todos los sistemas de crédito agrícola que se practica en ese país, sistemas que propiamente se circunscriben a los siguientes: 1) Crédito Agrícola negociado por instituciones privadas, entre las cuales figuran preponderantemente la Banca Comercial, pues este sector de la Banca Norteamericana, en crédito agrícola colocó en el año 1958, por préstamos a corto plazo \$ 3.600'000.000 que representa el 42% del crédito agrícola de los Estados Unidos, y por préstamos a largo plazo (inmobiliarios) un 13% o sea \$ 1'400.000.000; en otras palabras, la Banca Comercial en el año 1958 facilitó crédito para la agricultura por un total de \$ 5.000'000.000.— 2) Crédito agrícola administrado por las "Asociaciones de Productores" agrícolas que forman parte de los Bancos Federales Agrícolas, Intermedios y de Cooperativas; este segundo sistema de crédito agrícola funciona exclusivamente para ayuda del agro, y, aun que su organización es

EL CREDITO AGRICOLA EN LOS ESTADOS UNIDOS

INSTITUCIONES QUE DISTRIBUYEN EL CREDITO AGRICOLA EN LOS ESTADOS UNIDOS

1) Bancos Comerciales.	Asociaciones de Crédito para la producción (P.C.A.)	Bancos Federales de Crédito Inter.
2) Sistema de Crédito Agrícola Federal.	Asociaciones Nacionales de Crédito Agrícola (N.F.L.A.)	Bancos Federales de Crédito Agríc.
3) Sistema de Crédito Supervisado o Administración de Hogares Campesinos.	Cooperativas Agrícolas	Bancos Federales de Cooperativas y Banco Central de Cooperativas.
	Oficina Técnica y Administrativa en Washington (Nivel Nacional).	
	Oficina Nacional de Finanzas en San Luis Miss. (Nivel Nacional).	
	Oficinas Estatales (Nivel Estatal).	
	Oficinas de Condados (Nivel de Campo).	

estatal, es un sistema que no solamente participa del capital privado sino también que, en la administración y dirección de sus funciones interviene el sector privado de los agricultores, y, por tal motivo es la más interesante organización de crédito agrícola en los Estados Unidos; este sistema en el año de 1958, tenía colocados préstamos por un valor de \$ 2.850'000.000.— 3) Crédito Agrícola Supervisado que administra la institución estatal denominada Farm Credit Administration (FHA), o sea la Administración de Hogares Campesinos; este sistema de crédito es sumamente interesante, pero por su elevadísimo costo de operación no funciona ni se financia como una empresa bancaria, sino como una empresa social, y, por esta razón, dentro del crédito agrícola de los Estados Unidos apenas representa una colocación, en préstamos de operación del 5% y en los inmobiliarios el 3%, lo cual en resumen para el año 1958 representa \$ 776'000.000.

BANCOS COMERCIALES

Las grandes empresas bancarias comerciales han extendido su campo de acción al agro, estableciendo sucursales y agencias en las pequeñas ciudades en las localidades o centros de actividad agrícola; además, en muchos sectores rurales, se encuentran Bancos Comerciales organizados con capitales locales, Bancos que su crédito casi exclusivamente es localizado en el agro. Lógicamente que en las zonas rurales, la actividad agrícola es la más importante, de allí que las Carteras de los Bancos Comerciales que trabajan en esas zonas, en su mayor porcentaje, están colocadas para el desarrollo de la agricultura, aparte de que en estos Bancos existe una constante política de atraer a clientes que se dedican a la agricultura en el mayor número posible, e igualmente propician el desarrollo económico-agrícola debido a que conocen que el desarrollo de la comunidad paralelamente beneficia al desarrollo y desenvolvimiento bancarios.

Los Bancos Comerciales hacen por lo general los siguientes tipos de operaciones: a) préstamos pequeños de consumo; b) préstamos para incremento de negocios en general; c) Préstamos

para incremento de capitales de operación en empresas de diferente índole; d) préstamos para plantas industriales; e) préstamos para construcciones; y, f) préstamos para propósitos agrícolas.

La concesión de crédito agrícola en los Bancos Comerciales depende: 1) del valor de la propiedad donde va a efectuarse la inversión, entendiéndose no sólo por propiedad las tierras, sino toda clase de activos; y, 2) de la necesidad de inversión, incluyendo gastos de mano de obra, etc. Se hacen préstamos para sementeras, para ganado, para instalaciones lecheras, para mejoramiento de tierras, para plantas industriales de productos enlatados y congelados. La calificación o aceptación de un préstamo, lleva inseparable el concepto estrictamente bancario de la solvencia de la persona, tanto es así que, si la persona no posee bienes equivalentes al crédito solicitado, ese crédito no se concede. Es interesante aclarar que estos préstamos no se conceden para promoción de labores agrícolas, como ocurre con el crédito que concede nuestro Sistema de Bancos de Fomento, pues los Bancos de Estados Unidos, como se ha dicho, principalmente miran por las garantías reales y son de esas garantías de las que se preocupan antes que de la inversión del dinero prestado; sin embargo, se debe anotar que esos créditos en fin de cuentas se destinan a la promoción de labores del agro (formación de sementeras, incremento de hatos lecheros, etc.), o sea directamente al fomento de la producción agropecuaria, y ésto se debe a la mentalidad y responsabilidad del agricultor americano, puesto que, si un agricultor solicita crédito para labores agrícolas, es porque verdaderamente necesita ese crédito, y él no piensa ni tiene necesidad de desviar el crédito, ya que en los Estados Unidos el sistema de ventas en general, con crédito, es tan difundido que una persona con toda facilidad consigue comprar desde objetos de uso doméstico hasta objetos suntuarios con muy buenas facilidades de pago. Los Bancos Comerciales, para las operaciones agrícolas, cuentan con un asesor de la materia, asesor que sirve tanto al Banco para informar sobre la conveniencia de la operación, las garantías, etc., así como también sirve para asesorar al agricultor sobre el mejor

manejo de la granja y sus negocios.

Los intereses que cobran los Bancos Comerciales es del 6 al 7% anual. Por lo general, cuando el préstamo es a corto plazo (90 días) cobran el 7% y mientras aumenta el plazo el tipo de interés rebaja. Hay Bancos que cobran intereses menores y esto se debe a que existe una verdadera competencia bancaria.

SISTEMA DE CREDITO AGRICOLA, BANCOS FEDERALES DE CREDITO AGRICOLA, Y ASOCIACIONES DE PRODUCTORES AGRICOLAS

Como ya se indicó anteriormente, en los Estados Unidos existe una organización de Bancos Federales que operan en crédito agrícola a través de las llamadas Asociaciones de Productores Agrícolas. Se debe aclarar que estos Bancos Federales son diferentes y separados del Banco de Reserva Federal, y, sin embargo, forman parte de un Sistema Estatal de Crédito. Tres son las clases de Bancos Federales que atienden el crédito agrícola, a saber: Bancos Federales de Crédito Intermedio, Bancos Federales Agrícolas y Bancos Federales de Cooperativas. Los primeros, o sean los Bancos de Crédito Intermedio operan a través de las Asociaciones de Crédito para la Producción (PCA—Production Credit Association); los segundos, o sea los Bancos Federales Agrícolas operan a través de las Asociaciones Nacionales de Crédito Agrícola (NFLA—National Farm Loan Association); y, solamente los Bancos Federales de Cooperativas operan directamente con las personas o sea con las cooperativas.

Para una fácil ilustración sobre este Sistema de Crédito Agrícola, la descripción la haremos siguiendo el itinerario que se nos dió en el Curso de Entrenamiento, o sea que iniciaremos el estudio en los niveles de las Asociaciones, para al final llegar a la descripción de los Bancos Federales.

Desde luego, en la descripción de cada una de estas organizaciones, necesariamente se tendrá que hacer referencia a una u otra de las organizaciones que en conjunto forman el Sistema.

ASOCIACION DE CREDITO PARA LA PRODUCCION (PCA)

Estas Asociaciones han sido organizadas en tal forma que los agricultores lleguen a ser los propietarios de las mismas, para lo cual el Gobierno Federal, al fundarlas, asignó a cada una capitales que en el transcurso de su funcionamiento tenían que ser pagados por los agricultores que operan con las Asociaciones, con la compra de acciones equivalentes al 5% del valor de los préstamos que reciben. Con este método, prácticamente la mayor parte de los capitales prestados por el Gobierno se encuentran devueltos.

En estas Asociaciones hay dos clases de acciones: "A" y "B". Las Acciones de clase "B" son las que provienen del 5% del valor de los préstamos y son acciones nominales que dan derecho a voto del tenedor, y, sólo tienen derecho a recibir dividendos cuando la PCA tiene utilidades. Las Acciones de clase "A" provienen de la conversión de las Acciones de clase "B" cuando ha transcurrido dos años de que el tenedor no ha vuelto a operar con la PCA. Estas Acciones de clase "A" no tienen derecho a voto y en cambio tienen derecho preferencial en el reparto de dividendos. Una Acción "A" puede pasar a "B" cuando el cliente vuelve a operar con la Asociación. La razón por la cual las acciones de clase "A" no dan derecho a voto se expresa en el criterio de evitar que las personas que se encuentran fuera de los negocios de las PCAs., acaparen o controlen la dirección de estas Asociaciones, puesto que estas acciones si son transferibles.

Estas Asociaciones están administradas por un Directorio compuesto de 5 miembros, elegidos en Asamblea de accionistas (agricultores), para el período de 5 años, pero su renovación se hace en forma parcial, para lo cual cada dos años expira el período de dos de los Directores y el quinto año el otro Director. Aparte del Directorio hay un Comité de Préstamos, compuesto de 3 miembros del mismo Directorio que no deben ser ni el Presidente ni el Vicepresidente. Por último, la Asociación cuenta con el funcionario llamado Secretario-Tesorero que tiene las funciones equivalentes a un Gerente. El hecho de que el Directorio esté com-

puesto de agricultores-socios, y que pertenecen a la misma zona de la PCA, es una garantía fundamental para la orientación y buena colocación del crédito agrícola.

Para las operaciones de crédito, no hay un límite legal de de cupos para resolución de las PCAs; sin embargo, cuando un préstamo pasa del 15% del Capital y Reservas de la PCA, previamente tiene que ponerse a consideración del Banco Federal de Crédito Intermedio; además, hay otro límite, o sea que, cuando el préstamo excede del 35% del Capital y Reservas de la PCA, ese préstamo tiene que resolver la Junta Directiva en Washington del Federal Farm Credit Administration que es la máxima autoridad de estas Asociaciones y de los Bancos Federales Agrícolas. De todas maneras, dentro de esta Organización se ha establecido otra regulación que a la vez da la categoría de la Asociación, de tal manera que las Asociaciones están catalogadas en tres grupos según el cupo que tienen para resolver préstamos y que son: Asociación de Primera Categoría con cupo de \$ 25.000; Asociación de Segunda Categoría con cupo de \$ 12.500; y, Asociación de Tercera Categoría con cupo de \$ 7.500.— De acuerdo a la Ley estas Asociaciones pueden operar hasta por un volumen de 10 veces su Capital y Reservas, pero la mayor parte de estas Asociaciones, por seguridad financiera se limitan a operar máximo a 7 veces el Capital y Reservas, y en algunos casos solamente hasta 5 veces.

Cada Asociación tiene su circunscripción territorial para operar, o sea que su campo de acción está asignado a uno o varios condados, los mismos que bien pueden pertenecer a un Mismo Estado, o formar parte de uno o más Estados de la Unión; la circunscripción pues, está asignada por conveniencia geográfica-económica y no por el régimen de división política territorial.

Estas Asociaciones se establecieron para conceder préstamos agrícolas a corto plazo. Hasta un año de plazo para siembras en sus diferentes fases y costos, así como también para compra de ganado; para compra de maquinaria agrícola e instalaciones de lechería, el plazo se extiende a 2 y 3 años.

Es importante anotar que los préstamos que se conceden en estas Asociaciones, se hacen a base de la solvencia económica del

prestatario, con igual criterio de la Banca Privada y Comercial; sobre la solvencia moral, se presume que toda persona goza mientras no haya sido declarado infractor por los jueces y tribunales competentes, desde luego mucho cuidan de estudiar en sus clientes lo que ellos llaman "carácter", o sea las costumbres, hábitos, relaciones sociales, etc., aspectos que en definitiva convergen a calificar la solvencia. Repetimos, la solvencia económica es la fundamental, de allí que los préstamos no se conceden por más del 100% del valor de los bienes que posea el prestatario. No está por demás ilustrar con un ejemplo esta política crediticia que se practica en este Sistema de Crédito Agrícola en los Estados Unidos. En el programa del Curso de Entrenamiento, se había incluido para que las Delegaciones que estábamos recibiendo este Curso, asistiéramos a una sesión del Directorio de la PCA de la ciudad de Spokane en el Estado de Washington, entre otras cosas, en esa sesión, se conoció una solicitud de crédito por \$ 8.000,00 que un agricultor necesitaba para efectuar siembras de menta, solicitud que estaba acompañada de informe de inspección que indicaba que el peticionario era un agricultor muy experimentado en esta clase de cultivos, que además sobre este mismo cultivo que en el Estado de Washington, hasta ese entonces, no había tenido mayor propagación, sin embargo este agricultor el año pasado ya había experimentado en pequeña escala y con éxito en un sector cercado a Spokane, por otro lado se informaba que los terrenos donde se quería destinar la inversión del préstamo acusaban ser aptos para el cultivo de menta; en cambio, por otro lado se informaba que el patrimonio económico de esta persona, formado de bienes que podían prendarse, representaban un valor de \$ 4.500,00, dato de información por la cual los Directores se pronunciaron en contra de la concesión del préstamo.

Debido a que los capitales con que cuentan las Asociaciones son insuficientes para atender la demanda de crédito, la mayor parte de los documentos son descontados en el Banco Federal de Crédito Intermedio. Es por esta razón que, la mayor parte de los créditos, antes de concederse, previamente la Asociación consulta al Banco Federal de Crédito Intermedio adjuntando todo el ex-

pediente de la solicitud a una nota de recomendación. La nota de recomendación que no es otra cosa que un informe de la PCA para el Banco, califica el riesgo del crédito solicitado con letras: a, b, c y d, calificación que corresponde: "A" igual a riesgo ninguno y recomendable; "B" a que el crédito tiene alguna "pequeña dificultad"; "C" a créditos con dificultades posibles de revisión; y, "D" a los créditos que tienen verdadero riesgo. Aquellas operaciones que el Banco no acepta, sin embargo las Asociaciones son libres de aprobarlas, pero estos préstamos no pueden ser re-descontados. Para que las solicitudes de préstamos no sufran rémoras, las Asociaciones emplean el sistema de "créditos de avances", o sea que, una vez que el Directorio ha aprobado una solicitud que va a ser recomendada al Banco, le concede anticipos al prestatario.

Para garantizar la solvencia financiera de las Asociaciones se exige que un 70% del Capital Pagado se encuentre colocado en Bonos del Estado, es decir, ésto se considera como una garantía de las PCAs. para los redescuentos en el Banco Federal de Crédito Intermedio.

En relación a la política de renovaciones, hay una amplitud ponderada, tanto es así que en la PCA de Spokane, aproximadamente las recaudaciones en efectivo representaban un 75%, correspondiendo el 25% a renovaciones, desde luego para las renovaciones siempre se mira la solvencia del deudor. Cuando un cliente solicita renovación, para la resolución se mira dos aspectos: 1) Conocer que, ese cliente, en esos momentos no dispone de medios líquidos para el cumplimiento de la obligación; 2) que el cliente siga en potencia financiera para cumplir posteriormente con la obligación. Si un préstamo se encuentra descontado en el Banco, éste puede diferir la espera de 30 a 60 días, pero se prefiere que las Asociaciones tramiten las solicitudes de renovación. Como en estos préstamos de operación, la garantía es prendaria de los bienes del deudor, incluyendo el inmueble donde se encuentran esos bienes, cuando el deudor es el propietario de la tierra, para el caso de la renovación tiene que haber informe de comprobación del estado de las garantías.

Los Inspectores o Supervisores como se los llama, son por lo general personas preparadas académicamente en ramos agrícolas, pues por su preparación no solamente deben estar en capacidad de servir a la Institución sino también a los clientes agricultores con consejos y asesoramiento, sin embargo de que el agricultor en los Estados Unidos tiene a la mano la asistencia técnica de muchos organismos, como el Servicio de Extensión Agrícola que está en íntimo contacto con las Estaciones Experimentales que tanta profusión tienen en ese país, así como también del Servicio de Conservación de Suelos.

ASOCIACION NACIONAL DE CREDITO AGRICOLA (NFLA)

La organización de estas Asociaciones es similar a la de las Asociaciones de Crédito para la Producción, siendo las diferencias fundamentales las siguientes: Las NFLAs no tienen capital como las PCAs, y únicamente sirven de oficinas de tramitación de las solicitudes de crédito que conceden los Bancos Federales Agrícolas; y, por otro lado, a través de estas Asociaciones solamente se hacen préstamos a largo plazo.

Las NFLAs, al igual que las PCAs, funcionan como cooperativas locales. Los clientes, o sean los agricultores, no se acercan a los Bancos Federales de Crédito Agrícola, presentan sus solicitudes en las NFLAs, la cual tramita y entrega al Banco todo el expediente para la resolución y concesión. Se estima que en los Estados Unidos hay 1.100 de estas NFLAs, siendo muchas de estas Oficinas que no trabajan a tiempo completo, o sea que no trabajan la jornada diaria completa, sino, por ejemplo, solamente las mañanas.

Los préstamos que se conceden a través de estas Asociaciones tienen los siguientes propósitos: 1) compra de tierras para la agricultura; 2) compra de ganado, maquinaria agrícola y equipos para uso en operaciones agrícolas e industriales de una finca; 3) para construcciones y mejoramientos de edificios y terrenos de una propiedad agrícola; 4) para pagar cualquier deuda

de la finca, sobre hipotecas o acumulaciones de otras deudas agrícolas, o de la casa de habitación y cualquier otra deuda adquirida por el agricultor y proveniente de una fuerza mayor; 5) para proveer fondos para usos generales agrícolas, como: impuestos prediales o personales, arriendos de propiedades.

Estos préstamos solamente se realizan a propietarios de fincas agrícolas y se exige como garantía la primera hipoteca. La concesión se puede hacer hasta por el 65% de la inversión avaluada por el Inspector. Se cobra el interés del 5% anual más el 1% de comisión sobre el monto del préstamo. El monto máximo que una misma persona puede recibir en crédito de estas Asociaciones es de \$ 200.000,00.

En estas Asociaciones igualmente el agricultor prestatario también es socio, pues por el 5% del préstamo suscribe acciones, y con el valor de estas acciones, la Asociación a la vez adquiere acciones en el Banco Federal Agrícola. En estas Asociaciones solamente puede ser accionista el agricultor que mantiene préstamos, puesto que al liquidarse un préstamo automáticamente se cancela las acciones.

Para el sostenimiento administrativo de las NFLAs, los Bancos Federales de Crédito Agrícola les participan en los intereses que cobran por los préstamos, participación con la cual las Asociaciones cubren sus costos de operación y, además, distribuyen dividendos a sus accionistas, cuando les queda utilidades. Los ingresos de las NFLAs. tienen las siguientes fuentes: 1) las cuotas que el Banco les entrega, por participación de los intereses cobrados en los préstamos; 2) comisión del 1% sobre los préstamos; 3) rentas en las inversiones de sus propios fondos, que por lo general se coloca en Bonos del Estado; y, 4) participación de utilidades del Banco, cuando las hay. Las NFLAs con sus excedentes de ingresos tratan de aumentar sus reservas que le respaldarían sus pérdidas eventuales, pues aunque no es asunto que conste en la Ley, hay acuerdos entre el Banco y la NFLA para en caso de producirse pérdidas por préstamos, cada uno paga el 50%, desde luego se debe anotar que estas pérdidas no pasan del 1% anual de las colocaciones.

Los socios tienen derecho a voto en las Asambleas, las mismas que en sus sesiones anuales conocen de las finanzas de la NFLA y además conocen la situación de los préstamos y el estado de liquidez de los mismos. Cada miembro tiene derecho a un voto.

La mayor parte de las NFLAs tienen 5 Directores, pero cuando se han asociado varias de estas NFLAs por economía en el costo de operación, tienen 7 Directores.— Estos Directores son elegidos para el período de 3 años y su renovación se procura hacerla en forma escalonada. El Directorio elige a los funcionarios y al personal de Oficina y además los miembros del Comité de préstamos que integran 3 Directores, procurando que cada Director pertenezca a diferente zona agrícola. El funcionario que hace de Gerente tiene el nombramiento de Secretario-Tesorero, el mismo que es nombrado previa consulta al Banco Federal de Crédito Agrícola del Distrito, Banco que ayuda a la selección bajo los siguientes aspectos: experiencia agrícola, educación, prefiriendo a las personas graduadas en ciencias agropecuarias; experiencia en labores agropecuarias y bancarias.

Los préstamos que se conceden a través de estas Asociaciones son propiamente inmobiliarios y la inversión es estrictamente controlada; cuando el prestatario ha efectuado pequeñas variaciones en la inversión, la Asociación le pasa por alto, pero si hay delincuencia de inmediato se ordena la ejecución judicial. Por lo general la inversión se controla con la entrega escalonada de los fondos del préstamo.

Aunque los realiza el Banco y es quien mantiene la Cartera de los mismos, la recaudación de estos préstamos se hace por intermedio de las NFLAs que también llevan los registros respectivos de su zona; además, las notificaciones de vencimientos que expide el Banco, por duplicado se entrega a las Asociaciones, para que ésta, a la vez, una copia entregue a los deudores.

BANCOS FEDERALES DE CREDITO AGRICOLA (FEDERAL LAND BANK)

Como introducción tenemos que explicar que estos Bancos, conjuntamente con los Bancos Federales de Crédito Intermedio y los Bancos Federales de Cooperativas, forman un sólo Sistema, cuyo organismo central se encuentra en Washington D. C. y se denomina Federal Farm Credit Board. En los Estados Unidos hay 12 Distritos, en cada uno de los cuales funciona un Banco Federal de Crédito Agrícola, un Banco Federal de Crédito Intermedio y un Banco General de Cooperativas. Además, forma parte de este Sistema, el Banco Central de Cooperativas que opera con "créditos de participación" con los otros Bancos Federales de Cooperativas.

En cada Distrito hay un cuerpo directivo que gobierna a los tres Bancos en conjunto, y, por lo mismo, este Directorio está formado por la representación de cada uno de estos Bancos, como también hay Directores que representan a las Asociaciones (las NFLAs y las PCAs) y las cooperativas distritales.

En resumen, el estatuto de este Sistema se sintetiza en los siguientes niveles: I) NIVEL NACIONAL, o sea el organismo central del Gobierno que se denomina Federal Farm Credit Board que no se entiende directamente con el público ni tampoco hacen préstamos, sino que supervigila a los otros niveles. II) NIVEL DISTRITAL, con el Consejo Directivo de cada Distrito y que gobierna a los Bancos Federales Agrícolas y a las Asociaciones de productores. III) NIVEL DE CAMPO, con las Asociaciones y Cooperativas que se entienden directamente con el público.

Para la fundación de este Sistema, el Gobierno asignó un capital de \$ 9'000.000,00, pero la mayor parte de este capital ahora pertenece a los agricultores, siendo en la actualidad el Capital del Sistema en m. o m. de \$ 2.000'000.000.

Los Bancos Federales de Crédito Agrícola, como ya indicamos, son aquellos que conceden préstamos hipotecarios a largo plazo y a través de las NFLAs. La financiación de estos Bancos está cubierta por sus propios capitales pero principalmente por la

facultad que tienen de emitir bonos hipotecarios. Las emisiones se hacen por valores globales, y para ello el Departamento del Tesoro-Gobierno Federal, supervigila manteniendo un empleado fijo en el Banco.

Todo lo que se viene anotando en relación a este Sistema de Crédito Agrícola, dentro del Programa de nuestro Entrenamiento, se observó en la ciudad de Spokane —Estado de Washington. En lo que se refiere al Banco Federal de Crédito Agrícola, en Spokane hay uno, el mismo que mantiene en el Distrito 16 Oficinas de Secretarios-Avaluadores.— En el Banco hay un Jefe Revisor de Secretarios Avaluadores, así como en Washington D. C. hay un Jefe Supervisor para todos los evaluadores del Sistema.

El Jefe Revisor del Banco analiza todas las solicitudes de préstamos que tramitan las NFLAs del Distrito, revisión que en un 10% se hace en el campo y el 90% en la Oficina. Para estas revisiones, a más de los conocimientos propios, disponen de tablas de precios, escalas, tipos y condiciones de inversiones, etc.— Para los avalúos se dispone de los siguientes medios: 1) historia tanto de la propiedad a hipotecarse, como también el historial de sus precios; 2) los ingresos que rinde esa finca y la situación financiera; 3) antecedentes que se tenga a través de préstamos anteriores para la finca; 4) riego y drenaje de la finca.— Los avalúos catastrales únicamente les sirve de simple referencia, debido a que las bases de estos avalúos son diferentes a las bases que se emplea para fines crediticios.

Para la resolución de las solicitudes de préstamos, el Banco dispone de un Comité de Préstamos que está integrado por 4 Gerentes Comisionados Regionales, cada uno de los cuales puede aprobar préstamos hasta de \$ 25.000,00 separadamente, pues como se indicó anteriormente estos Bancos pueden conceder préstamos hasta por \$ 200.000,00.

El trámite de las solicitudes de préstamos hipotecarios a largo plazo, sigue el siguiente proceso:

- 1) El interesado presenta la solicitud en la NFLA;
- 2) La solicitud se entrega al evaluador para que presente informe de avalúo;

3) La solicitud con informe del evaluador pasa al Secretario-Tesorero de la NFLA, quien a la vez hace revisar el expediente por el Investigador de la NFLA;

4) El Comité de Préstamos de la NFLA conoce la solicitud y emite su informe, y con su recomendación, fijando términos de amortización, monto, plazo, observaciones, etc., pasa con todo el expediente de la solicitud al Banco;

5) Una vez que la solicitud ha llegado al Banco, ésta es estudiada por el revisor;

6) Conoce la solicitud el Comité de Préstamos del Banco. Si la Solicitud es aprobada, se notifica el particular a la NFLA, notificación que es tentativa, para que se promueva la entrega de títulos y documentos del predio a hipotecarse, los mismos que deberán ser estudiados por el Departamento Legal, para la emisión de la Patente Hipotecaria.

Es importante anotar que el Banco se interesa por la capacidad de los funcionarios que laboren en el Sistema, así por ejemplo apenas han sido nombrados nuevos Directores de las Asociaciones, son convocados a la ciudad de Spokane para que asistan a un cursillo, en los mismos que se les da la siguiente instrucción: 1) Estructura Legal del Sistema; 2) trámite de las solicitudes de préstamos; 3) Cómo y cuáles son los intereses de los agricultores y de la Institución, para obtener los mejores beneficios para los dos; 4) Estado financiero del Banco; 5) Medios para solucionar los diferentes problemas de crédito; 6) Procedimientos de evaluación que se emplea en el campo y en la Oficina. Lógicamente que, a más de estos cursillos, el Banco siempre está en contacto con los funcionarios de las NFLAs para informarles sobre innovaciones, y por otro lado periódicamente son visitadas estas Oficinas por el Administrador Regional.

BANCOS FEDERALES DE CREDITO INTERMEDIO

Como ya se indicó anteriormente, estos Bancos financian las operaciones de las PCAs. (Asociaciones de Crédito para la Producción). —Se ha explicado también que hay 12 Distritos, o sea

12 de estos Bancos en los Estados Unidos. Los Bancos Federales de Crédito Intermedio tienen sus propios capitales, pero sus mayores fondos de operación se suplen con la emisión de Bonos (no hipotecarios); estas emisiones se efectúan cada mes, para lo cual cada Banco Distrital envía sus requerimientos a la Oficina de Washington (Federal Farm Credit Board), Oficina que tiene un Comité especial que estudia las emisiones en conjunto para los 12 Bancos distritales, con la asesoría de los respectivos 12 subcomités de los Bancos y del Agente de Bolsa en New York; las emisiones desde luego pueden efectuarse sólo hasta un monto que no pase 10 veces el Capital del Banco. Los Bancos Federales de Crédito Intermedio, además pueden efectuar redescuentos de los documentos endosados por las PCAs, al Banco de Reserva Federal, pero esta modalidad solamente pueden usarla por emergencia en épocas de depresión, ya que por conveniencia y norma administrativa esta modalidad tiene el inconveniente de que el redescuento tiene que hacerse préstamo por préstamo, cosa que se hace difícil sobre todo para aquellos distritos donde no existe Banco de Reserva Federal, y, por otro lado, se prescinde de el redescuento debido a que la emisión de Bonos rinde mayores beneficios.

En los primeros años de funcionamiento, estos Bancos solamente actuaban como Bancos para las operaciones de las PCAs, pero posteriormente han tomado el ejercicio de fiscalización de estas Asociaciones, fiscalizaciones que se efectúan por lo menos una vez al año y a nombre de el Gobernador del Federal Farm Credit Board. Otra función de estos Bancos es la de orientar la política de crédito de las PCAs, por medio de conferencias mensuales y anuales para los Directorios y Comités de las Asociaciones; por otro lado, los Bancos tienen sus propios fiscalizadores que periódicamente revisan las operaciones y préstamos de las Asociaciones.

La política de distribución de crédito se sintetiza en los siguientes puntos: 1) que los prestatarios obtengan los suficientes fondos para las operaciones agrícolas; 2) establecer los costos de operación al mínimo, para respaldar las labores de los prestatarios, ya que para la concesión de los préstamos no se mira por el

lucro bien para el Banco o para las PCAs., tratando de mantener únicamente la estabilidad financiera como punto esencial.

Es responsabilidad del Banco saber y conocer la cantidad de crédito que se debe dar a las Asociaciones, de allí que se exige que el 70% del Capital Pagado de las Asociaciones se invierta en Bonos del Estado; el crédito no puede extenderse por más de 10 veces el Capital de la Asociación, pero por mayor seguridad, el Banco tiene como política no extender a más de 7 veces; los descuentos de las PCAs pueden ser documentos hasta de 3 años plazo, puesto que las Asociaciones efectúan préstamos sólo hasta este límite.

Al hablar sobre las PCAs, habíase indicado que los Bancos de Crédito Intermedio, para mejor administración del crédito, clasifican a las Asociaciones en tres grupos de acuerdo al cupo asignado para los préstamos que ellas otorgan. Igualmente habíamos visto que las Asociaciones al remitir el informe-recomendación al Banco de Crédito Intermedio, tenían que determinar la clasificación del riesgo. Ahora bien, cuando el Banco ha encontrado en las fiscalizaciones que un préstamo no ha correspondido a la clasificación de riesgo asignada por la Asociación, notifica a ésta para que el préstamo en mención no pueda tener trato de renovación ni prórroga.

Para las operaciones de las PCAs, el Banco adelanta fondos, y cuando se hacen los descuentos, los valores se acreditan a la cuenta deudora de la Asociación. Los agricultores operan directamente con las PCAs., de tal manera que ellas son las que reciben los abonos y cancelaciones de los préstamos; el dinero no pasa al Banco, la Asociación únicamente le comunica para que efectúe el traspaso correspondiente con cargo a su cuenta, desde luego la Asociación entrega al Banco periódicamente y en forma global efectivo en abono o crédito a su cuenta. Como se podrá observar, todos estos procedimientos y transacciones se hace por confianza en las administraciones de las PCAs.

En los descuentos, lógicamente el Banco recibe todo el expediente del préstamo, para analizar los informes de los inspectores y Comités de las PCAs. Si un préstamo analizado está en

orden y no hay objeciones, el analista del Banco pasa su informe y comentarios al Comité de Préstamos del Banco para su resolución, Comité que está compuesto del Presidente, dos Vicepresidentes, dos Vicepresidentes-Asistentes y de los Tesoreros-Secretarios. El Informe del analista se evacua en tres copias, una de las cuales sirve para remitir a la Asociación.

Los préstamos que el Banco no acepta el redescuento quedan en la Cartera de la Asociación. Sin embargo, cuando una PCA requiere de una refinanciación de emergencia, el Banco le puede asistir admitiendo el redescuento de aquellas operaciones rechazadas originalmente, para lo cual un Comisionado del Banco previamente informa luego de hacer un análisis exhaustivo, informe con el cual se puede conceder un redescuento pero ya no por el 100% del valor del préstamo, así como además, para estos descuentos, el Banco exige a la Asociación que los abonos y cancelaciones que efectúen los deudores inmediatamente sean trasladados al Banco. Cuando una Asociación ha presentado estos casos de emergencia financiera, automáticamente tiene que suspender la concesión de nuevas operaciones, puesto que todas sus operaciones tienen que ser autorizadas previamente por el Banco de Crédito Intermedio, hasta que cese la emergencia.

Como ya se ha indicado, en cada uno de los 12 Distritos hay un cuerpo directivo que gobierna a los tres Bancos Federales en conjunto y está integrado por representaciones de éstos y las Asociaciones. Todos los meses cuando se reúne el Directorio, se presenta un informe del Banco Federal de Crédito Intermedio, en el cual se dá a conocer el número y valor de los préstamos que ha efectuado en ese mes a las PCAs. de su Distrito, informe que detalla las diferentes clasificaciones, de clase de inversión, plazos y también la clasificación de riesgo; por otro lado se informa el número de préstamos que han sido negados, número y valor de los préstamos que se encuentran suspensos de trámite, así como también se informa sobre la situación financiera y operaciones de las PCAs y sus problemas y tendencias.

El Banco realiza varias auditorías a las Asociaciones, pero por lo general es una vez al año a cada una de ellas. Los informes

del Investigador van al Gerente y a la Junta Directiva; luego, una copia de ese informe se remite a Washington y otra a la respectiva Asociación, y, si en esa Asociación hay algo que enmendar, desde Washington reciben la orden de hacer esas enmiendas. Antes de que el Investigador visite la PCA, se entrega una lista de los préstamos descontados por ésta al Banco, para que la Asociación prepare toda la información y expedientes. Hay 6 tareas específicas que tiene que hacer el Investigador: 1) examinar y clasificar cualquier préstamo sobresaliente; 2) evaluar la política normas de crédito y prácticas de la Asociación; 3) revisar las normas y las prácticas empleadas para la recaudación de los préstamos; 4) observar la habilidad del personal de la Asociación en cuestiones de crédito; 5) examinar los pagarés y otros documentos de orden legal; y, 6) examinar otros activos de la Asociación. Como una disposición de orden general, el Investigador debe efectuar su trabajo en un 50% en el campo.

Desde Washington el Federal Farm Credit Board legisla sobre el código de cuentas y las instrucciones contables que deben observar tanto los Bancos como las Asociaciones. Además estas Organizaciones disponen de Manuales Contables.

Cada año el Banco liquida Pérdidas y Ganancias y se hace el reparto de dividendos, reparto en el que participan las PCAs como accionistas de clase "B" y en proporción a las utilidades que ha obtenido de las operaciones endosadas por cada PCA.

BANCOS FEDERALES DE COOPERATIVAS

Los clientes de estos Bancos son las cooperativas que tienen personería jurídica y se rigen por Leyes Estatales (no Federales). El Banco, pues, opera con las cooperativas, no con los socios de estas, y desde luego tienen acceso solamente las cooperativas agrícolas en sus faces de producción y mercadeo de los productos agrícolas, exceptuándose ciertos créditos que concede el Banco Central de Cooperativas a ciertas empresas de exportación. Especialmente tienen cabida las cooperativas que se dedican a procesar productos de sus socios y colocar en el mercado; también

tienen cabida las cooperativas que se organizan para proveer a sus socios-agricultores herramientas, semillas, maquinarias, abonos, etc. Para operar una cooperativa por lo menos debe tener acciones en el Banco por un valor de \$ 100,00 (cien dólares).

Los socios de las cooperativas sólo tienen derecho a comprar una acción en la cooperativa; ningún socio puede tener derecho a más de un voto, sin embargo puede adquirir derechos financieros adicionales por otras inversiones de capital en la cooperativa, y, por lo mismo hay dos clases de acciones, la "B" y la "C", siendo la primera la que dá derecho a voto.

Dos son las clases de préstamos que hacen estos Bancos. Se hacen préstamos para construcciones y maquinarias; el plazo es de 3 a 10 años; los intereses se cobran al 4% anual trimestralmente; la concesión se hace por el 50% de la inversión; el pago de capital se hace por anualidades, pero por lo general se conviene para que dentro del año realicen abonos parciales, según la actividad de la cooperativa; las garantías son hipotecarias sobre los inmuebles y las instalaciones industriales; cuando los préstamos son para maquinarias, la garantía es prendaria sobre las instalaciones; el monto de concesión es del 60% cuando la inversión es inmobiliaria, según la Ley, pero por seguridad se hace solamente por el 50% y, cuando la inversión es de maquinarias e instalaciones, el monto del préstamo no pasa del 85% del inventario de la Cooperativa incluyendo existencias elaboradas; no se conceden préstamos para compra de tierras. La otra clase de préstamos son los que se facilitan para que las cooperativas tengan capital circulante; estos préstamos se hacen con prendas de inventarios y los plazos son cortos. Necesariamente todos los préstamos deben tener la garantía colateral, pues son operaciones que garantizan las emisiones de bonos. El Banco no puede conceder a una misma cooperativa más del 20% del Capital.

Los Bancos de Cooperativas tienen acciones de las clases "A", "B" y "C".—Las acciones "A" son de Gobierno y las "B" de las cooperativas.— Recientemente se ha reformado la Ley en el sentido de que el capital de los Bancos de Cooperativas pase a ser de propiedad de los prestatarios o sea de las cooperativas, a

base de que éstas bayan adquiriendo las acciones con el recargo del 0,6% de intereses de los préstamos; el valor recaudado por este concepto, anualmente se entrega al Gobierno. Las acciones "A" no ganan dividendos, lo único que recibe el Gobierno es el 25% de las utilidades del Banco cuando las hay, pero, a la vez, el Banco en cambio no paga impuestos; además, el 15% de las utilidades, el Banco tiene la obligación de redimir las acciones del Gobierno.

Las acciones "B" son las acciones que las cooperativas adquieren con el 5% del valor de los préstamos que realizan, acciones que no pueden cancelarse aun que el préstamo se haya pagado, pero son acciones que tienen derecho a dividendos.

Las acciones de clase "C" son las que se originan con el 0,6% de los recargos de intereses en los préstamos y cuyos fondos sirven para redimir las acciones del Gobierno .

Los Bancos de Cooperativas están respaldados en sus préstamos por la solvencia de las cooperativas y especialmente por el "Fondo Giratorio" que administran las cooperativas. Estos fondos, las cooperativas forman con la retención que hacen a sus socios agricultores del 4% de las ventas de sus productos, valores por los cuales el agricultor recibe certificados que le extiende la cooperativa. Este fondo giratorio es permanente y solamente podría ser devuelto al agricultor, cuando el cupo del fondo se haya llenado, pero la devolución se hace por los certificados más antiguos y siempre que la cooperativa no haga reinversiones. El fondo Giratorio se divide en dos partes: a) el 50% permanece como propio fondo giratorio, b) el otro 50% pasa a formar parte del fondo de reserva para cubrir posibles pérdidas.

BANCO CENTRAL DE COOPERATIVAS

Ya se indicó que los Bancos de Cooperativas tienen sus propios recursos, con el capital prestado por el Gobierno y las acciones de las cooperativas, así como se indicó que la mayor financiación de colocaciones la cubren con emisión de bonos hasta 8 veces su capital. Sinembargo, sus fondos han resultado ser limita-

dos para la atención de ciertos créditos, de allí que esa necesidad se ha cubierto con la creación del Banco Central de Cooperativas.

Los Bancos Federales de Cooperativas mantienen en el Banco Central de Cooperativas dos clases de acciones: "A" y "B".— Las acciones de clase "A" son tomadas por el concepto de bancos asociados, para fines de redescuentos y otras relaciones; y las acciones "B" se han formado por los dividendos que les entrega el Banco Central en concepto de participación de utilidades. A más de ésto, el Banco Central de Cooperativas, lógicamente tiene su propio capital que ha sido formado o provisto por el Gobierno.

La función del Banco Central de Cooperativas es manejar el crédito para las grandes cooperativas regionales que tengan relación con la actividad agrícola y que operan en más de un distrito. Resulta que las cooperativas regionales necesitan grandes préstamos que por lo regular se pasan del 20% del capital de los Bancos Federales de Cooperativas, y justamente para estos préstamos se ha establecido el Banco Central de Cooperativas, para lo cual las solicitudes tramitan los correspondientes Bancos de Cooperativas y con los informes del caso pasan al Banco Central, para que participe en aquella parte que excede del límite legal del Banco Federal, con el giro de una Letra de Cambio que, para el pago, tiene preferencia; en estos casos las garantías, sean prendarias o hipotecarias, se hace a favor del Banco Federal de Cooperación.

La emisión de bonos de los 12 Bancos Federales de Cooperativas se hace conjuntamente con la emisión de bonos del Banco Central; la emisión de estos bonos es pues en forma solidaria. Para las emisiones, los Bancos anualmente constituyen un Comité especial que estudia los requerimientos y condiciones de emisión, sin la intervención Federal, excepto que el Gobernador del Farm Credit Administration Board tiene que informar de estas emisiones, con todos los detalles, al Departamento del Tesoro.

El Banco Central de Cooperativas también puede facilitar créditos directamente a las cooperativas y estos préstamos están

regulados y limitados por Reglamentos Administrativos Internos, por ejemplo facilitan créditos a corporaciones que se forman para exportación de productos.

ADMINISTRACION DE HOGARES CAMPESINOS FARM HOME ADMINISTRATION (FHA) CREDITO SUPERVISADO

En la primera parte de esta monografía indicamos que la Administración de Hogares Campesinos, es otro de los sistemas de crédito agrícola en los Estados Unidos y que la colocación de sus préstamos, para 1958, representaba un 3% para los préstamos agrícolas a largo plazo y el 5% para los préstamos a mediano y corto plazo.

Esta Organización tiene la especialización del crédito supervisado, crédito que en los Estados Unidos propiamente es suministrado por el Gobierno. El crédito supervisado puede ser definido con el concepto de que es un "crédito social" y que difiere en la filosofía financiera del crédito agrícola bancario. Se lo puede definir como un crédito social, puesto que, a pesar de ser un crédito en el sentido de la palabra, es un crédito en el cual el prestatario recibe una cadena de beneficios en asistencia técnica y financiera, con servicios federales y estatales de educación y asistencia al mediano y pequeño agricultor que no tiene acceso al crédito privado común.

Anualmente el Congreso de los Estados Unidos presupuesta alrededor de \$ 30'000.000 para cubrir el costo de administración, sueldos, etc. de la Administración de Hogares Campesinos (FHA), e igualmente presupuesta alrededor de \$ 150'000.000 como fondo giratorio para la concesión de préstamos. Los abonos, cancelaciones e intereses colecta la FHA para entregar al Gobierno, y, cuando un préstamo se pierde, esa pérdida absorbe el mismo Gobierno.

Esta Organización de crédito supervisado se inició en los Estados Unidos en 1934, época en la cual la situación económica del campesino se tornó difícil, y, por lo mismo, se comprendió la necesidad de que el Gobierno le proteja especialmente al agri-

cultor débil, trazando un programa de crédito supervisado que se facilitó, en ese entonces, a pequeños y grandes agricultores, para luego como es en la actualidad facilitar solamente este crédito al agricultor débil.

Varias han sido las leyes que han reformado el funcionamiento de esta Institución, y, según esas reformas, la Institución ha tenido diversas denominaciones que son en su orden las siguientes: Administración de Recolonización; Administración de Rehabilitación Rural; Administración de Seguro Agrícola; y, por último Administración de Hogares Campesinos (FHA) que viene funcionando desde 1946, año desde el cual propiamente se inician los programas del verdadero crédito supervisado para ayudar al pequeño agricultor en sus labores y desenvolvimiento económico familiar. En 1949, considerando la necesidad, se extiende este crédito para las construcciones de viviendas rurales; en 1950, también se extiende este crédito de la FHA para ayudar a los casos de emergencias agrícolas, como las producidas por inundaciones, sequías, etc.

PRINCIPIOS FUNDAMENTALES EN QUE SE APOYA EL CREDITO SUPERVISADO

1) Se realizan préstamos para fines agrícolas en fincas de "tamaño familiar", o sea para aquellas fincas que tienen ingresos líquidos suficientes para pagar los gastos familiares y las operaciones agrícolas, así como dejen un margen suficiente para pagar cumplidamente con las deudas y otras necesidades eventuales y urgentes. No se hace préstamos, pues a personas que no poseen fincas que se encuadren en esta definición. El tamaño físico de la finca no cuenta. La familia tiene que ser la que operará en la finca, y, por lo mismo, tiene que ser suficientemente grande para cumplir con lo ya indicado, así como debe ser lo suficientemente pequeña para que merezca la ayuda estatal o sea del crédito supervisado.

2) Se atiende con este crédito a las personas que no tienen acceso al crédito de la banca privada, comercial o agrícola.

3) Se atiende a las personas que pueden pagar sus deudas por sí solas, con sus ingresos.

4) El crédito supervisado mira con especial interés el mejoramiento y planificación de la vivienda campesina.

5) El crédito supervisado tiene que administrarse con asistencia técnica y trabajando conjuntamente con el agricultor.

El prestatario tiene que ser ciudadano norteamericano.

Como en todas partes, en los Estados Unidos existen agricultores grandes, medianos y chicos. La principal finalidad de la FHA es atender al agricultor de tipo medio, y desde luego se ayuda a aquel agricultor chico que tiene posibilidades de ampliar sus trabajos agrícolas. El agricultor chico que no se encuentra en esas posibilidades, propiamente está fuera de la protección de este crédito supervisado estatal. Se debe aclarar que la Ley no define ni establece diferenciación de agricultores, chicos medianos o grandes, pero la Ley dice que la ayuda se extiende al agricultor que puede financiar su producción para pagar su deuda de 10 a 20 años plazo. No se concede crédito a quienes no podrán desarrollar su agricultura en forma financiera. Por lo tanto, SIGUE SIENDO EN LOS ESTADOS UNIDOS UN PROBLEMA EL PEQUEÑO AGRICULTOR, problema no resuelto aún. El crédito supervisado se facilita bien a propietarios o arrendatarios, y no se concede a aparceros debido a que se considera que el único beneficiado sería el propietario de la tierra y con esto no se solucionaría el problema del pequeño agricultor. Aparte de estos fundamentos principales, se considera que un prestatario de la FHA debe reunir las llamadas tres "Cs": CARACTER mas CAPACIDAD más CAPITAL que reunidas marginan el riesgo del crédito.

ADMINISTRACION

La Oficina Principal o Matriz de la FHA se encuentra bajo la dependencia directa del Departamento de Agricultura en Washington D. C. y se compone de La Oficina Técnica y Administrativa y de la Oficina Nacional de Finanzas, esta última funciona en la ciudad de San Luis de Miss. En un segundo nivel se encuen-

tran las 43 Oficinas Estatales de la FHA, distribuidas en el territorio de los Estados Unidos, Oficinas Estatales que se integran con el cuerpo administrativo y el Comité Asesor del Estado. En un tercer plano se encuentran las Oficinas de Condado que en total son 1.550, y, por último los Comités de Condado que son 3.000 en total.

Se dice que para 1958, más de doscientas veinte y cinco mil familias usaron el crédito de la FHA, y para el mismo año los préstamos de esa Institución representaron \$ 776'000.000 o sea \$ 3.200 por familia.

OFICINA NACIONAL DE WASHINGTON - DEPARTAMENTO TÉCNICO ADMINISTRATIVO

Del personal de esta Oficina, el 50% es técnico, siendo el Jefe superior el Administrador (Gerente), y, además hay los Subadministradores que se encargan de los programas y las operaciones de crédito, contando con el personal de especialistas en: viviendas agrícolas, suelos, regadío, etc.; desde luego, parte del personal técnico es permanente en Washington y otra parte se moviliza asesorando a las diferentes Oficinas del país.

OFICINA ESTATAL

La principal tarea es poner en ejecución los planes y programas diseñados por Washington, programas y planes generales que la Oficina Estatal puede modificarlos de acuerdo a su medio, puesto que, en este sentido, a las Oficinas Estatales se les considera autónomas. A más de las propias funciones que tiene esta Oficina, también es la encargada de preparar personal para la administración o trabajo rutinario de las Oficinas de Condado. Las Oficinas Estatales disponen de un equipo de Supervisores de Zona que operan individualmente en la zona que se les asigna. Se dice que estos Supervisores de Zona constituyen los ojos y oídos de la FHA. El Jefe principal es el Director Estatal, quién es el en-

cargado, entre otras cosas, de nombrar el Comité Estatal, pero sujeto a la aprobación de Washington.

Los Supervisores de Zona son los primeros en conocer y aprobar la tramitación de las solicitudes de préstamos, para lo cual previamente discute con el Supervisor de Condado; el Supervisor de Zona está obligado a remitir su propio informe al Comité Estatal. En la Oficina Estatal hay un Supervisor General que opera en todas las zonas del Estado, y es el encargado de atender a la clientela de color, pero siempre en contacto con el Supervisor de la zona respectiva. Un Supervisor debe tener las siguientes cualidades: educación, experiencia y atributos personales, pero para tomar un empleo en la Institución tiene que pasar por exámenes. La experiencia agrícola es indispensable, mínimo debe tener cuatro años de universidad en agronomía, economía agrícola, extensión agrícola, etc. y debe acreditar por lo menos un año de práctica; un Supervisor debe tener además un seguro de fidelidad de \$ 5.000 a \$ 10.000.

El Comité Estatal está formado por 5 personas: 3 son agricultores, uno comerciante o banquero, y el otro deberá ser una dama que necesariamente sea esposa de un agricultor.

OFICINA DE CONDADO

Un Supervisor y el Comité de Condado, a más del personal auxiliar, forman esta Oficina de Condado. El Comité está compuesto de 3 miembros: dos agricultores y un comerciante o banquero; este Comité de Condado es el encargado de autorizar el trámite de las solicitudes, luego de que el Supervisor de Zona ha conocido la misma.

El Supervisor de Condado lleva todos los expedientes de las solicitudes y de los préstamos; a más de tener a su cargo el reporte de informes, también tiene autorización de coleccionar dinero por abonos y cancelaciones de préstamos, extendiendo los correspondientes recibos. Aparte de esto, las funciones más importantes del Supervisor de Condado es de servir de asesor al granjero, a través de la supervisión, para que el granjero se convierta en un

agricultor solvente; otra función es informar al público los nuevos procedimientos, los nuevos métodos agrícolas, así como por lo menos una vez al año visitar las granjas que tienen préstamos de la FHA.

OPERACIONES CON CREDITO SUPERVISADO

Los préstamos que se conceden en la FHA son: Préstamos de Operación; Préstamos de Bienes Inmuebles y Combinados; Préstamos de Propiedad Agrícola; Préstamos para Viviendas; Préstamos para Suelos y Riego; y, Préstamos de Emergencia.

PRESTAMOS DE OPERACION

Los préstamos de operación sirven para: ganado, maquinaria, refinanciación, operaciones de granja, gastos de familia y mejoramiento de tierras y edificios. El monto máximo de estos préstamos, por persona o sea por familia, es de \$ 20.000,00; el plazo máximo de 7 años; la garantía es primera hipoteca-prendaria; y, el interés es del 5% anual sobre los saldos del capital.

Estos préstamos se han establecido para ayudarle al campesino a resolver su situación económica bajo sus propios recursos y posibilidades de desenvolvimiento agrícola, para lo cual el campesino debe llevar a efecto un plan que logre sus objetivos con la guía del Supervisor del Condado de la FHA y de los demás Agentes (de Extensión Agrícola y Suelos), e incluso de los Comités de Préstamos de Condado. Las guías del Supervisor deberán referirse a los sistemas y métodos agrícolas recomendables de la zona y la guía específica de la subdivisión del suelo o el predio para las diferentes labores, sean agrícolas, ganaderas, forestales, etc. La guía debe llevar además las condiciones de pago del préstamo y sus plazos. Estas guías o planes deberán ser discutidos entre el Supervisor y el agricultor, para definir lo que más convenga con el crédito. Para tener un concepto cabal de las guías, es preciso hacer una breve diferenciación. No se trata de que el pequeño agricultor adquiera 10 cabezas de porcinos, por ejemplo, o 20

vacas lecheras y 100 cabezas de ganado de carne, **exigiéndole** al agricultor una cabida mínima de 300 acres de extensión; lo que se trata con la guía es, a base de recursos mínimos, estudiar los resultados financieros de las labores agrícolas a desarrollar, pues bien puede suceder que una finca de 200 acres rinda resultados financieros y otra de 300 no rinda esos resultados.

PLANES DE LOS PRESTAMOS A 7 AÑOS DE PLAZO.—No se hacen los préstamos de operación necesariamente a 7 años plazo. Se trata de llegar a un acuerdo con el agricultor, estudiando el tipo de agricultura que emplea, las innovaciones, las mejoras, etc. que tiene que introducir. Por lo general estos préstamos se hacen para corregir las deficiencias agrícolas del pequeño agricultor, y por lo mismo los planes y plazos se establecen de acuerdo a esas necesidades.

Sin embargo, estos planes y plazos que deberán observar estrictamente, pueden variar, ya que lo previsto puede fracasar por alguna eventualidad, o a través del tiempo las condiciones también pueden variar. La finalidad es de que el pequeño agricultor eleve su nivel de vida con su propio trabajo y sus propios recursos, y luego se gradúe, o sea que se eleve a categoría de agricultor que fácilmente tenga acceso a otras fuentes de crédito privado y por lo tanto no necesite más de la FHA.

La base principal de la planificación será ver que el suelo está en potencia de producir, ver la clasificación de suelos, estudiar en definitiva la potencialidad de pago del agricultor, concretando los siguientes puntos:

- 1) —Rendimiento de las cosechas y otras inversiones;
- 2) —Los precios y valores que se espera recibir por esas cosechas y otras inversiones;
- 3) —Eficiencia del trabajo en la producción;
- 4) —Sistema de cultivos y rotación de las tierras;
- 5) —Costos de la maquinaria, fuerza eléctrica, gas, etc.;
- 6) —Costo de la mano de obra; y,
- 7) —Permanencia de los suelos o tierras en la explotación.

Para que se conceda un préstamo tiene que conocerse: el costo de la producción y el punto en que el agricultor está capacitado a pagar la deuda. En Oklahoma se ha estudiado el tipo de agricultura o explotación que debe hacerse según los suelos en sus mejores rendimientos. Anualmente se establecen esos costos y rendimientos, a base de computaciones también anuales, de manera que se puede conocer, de tal o cual producto, la ganancia del productor cuando es propietario y cuando es arrendatario.

TRAMITE DE SOLICITUDES.— El solicitante hace contacto con la Oficina de Condado, donde se le informa de las condiciones, modalidades, etc. de los créditos supervisados. Inmediatamente un Investigador verifica las referencias del peticionario, solicitando información a Bancos, vecinos, etc. Luego la solicitud se entrega al Supervisor de Zona, quien hace contactos personales para confirmar que la familia del peticionario no puede obtener crédito en otras fuentes, y, luego viene la inspección de la finca donde el Supervisor conjuntamente con la familia determinará la asistencia que esa familia requiere para desarrollar sus labores agrícolas, basándose en el tipo de actividad y posibilidades de la finca; el informe del Supervisor se presenta conjuntamente, con todo el expediente de la solicitud al Comité del Condado, siendo este Comité el que recomienda o no la elegibilidad. Luego de esta recomendación, el Supervisor del Condado estudiará sobre los gastos familiares, las inversiones de capital y los rendimientos; se evaluará el predio, la maquinaria y el ganado que van a ser objeto de refinanciación; si es arrendatario se analizará el contrato de arriendo, y si es necesario se exigirá reformas del mismo adjuntando también un contrato de subordinación del propietario. La solicitud lista para resolución, puede tener los siguientes destinos: Cuando el préstamo no pasa de los \$ 10.000 se resuelve en la Oficina de Condado, de \$ 10.000 a \$ 15.000 resuelve la Oficina Estatal, y de \$ 15.000 a \$ 20.000 en Washington.

POLITICA DE RECAUDACION.— Siempre se basa la concesión de los préstamos en la habilidad de pago del prestatario, pues la habilidad puede considerarse como la mejor garantía para la recaudación, sin embargo debe cuidarse que las garantías reales, por ejemplo la maquinaria, sigan funcionando en perfecto estado. La política de recaudación se sustenta en los siguientes puntos:

- 1) — Los préstamos se otorgan siempre que se vea que el agricultor vaya a poder cumplir con el desenvolvimiento y plan de trabajo. Pese a que se trata de préstamos Federales, se espera que estos préstamos, incluyendo los intereses, se recauden totalmente;
- 2) — el pago o abonos debe hacerse cuando el agricultor recibe el dinero de la venta de sus productos;
- 3) — los planes agrícolas deben y son elaborados sobre bases firmes, para que el capital y los intereses se paguen de sus resultados, o sea de la producción planeada, más no de la realización de los activos del agricultor;
- 4) — se recomienda a los agricultores que los pagos deben hacerlos antes de la fecha fijada en la obligación, ya que así consiguen rebaja en los intereses;
- 5) — la FHA no renueva obligaciones. Esto se hace para evitar abusos y para que el público no se acostumbre a la modalidad de renovaciones, y puesto que al renovar habría tendencia a cambiar los planeamientos;
- 6) — debido a que no se renueva, se llevan cuentas de obligaciones delincuentes (cuentas Cartera Vencida), y siempre que haya razón justificada, así como si existe la posibilidad de recuperación inmediata, de lo contrario esa obligación vencida tendría que ejecutarse.

La seguridad de la recuperación de los préstamos, puede recaer también en la conservación de las prendas de allí que el Supervisor tiene especial cuidado del control de ellas. Cuando hay cambio de prenda, se hace una nueva hipoteca prendaria que

se registra oficialmente, pero la hipoteca original no se cancela ni cambia hasta que se termine de pagar totalmente el crédito. Cada año el Supervisor revisa las prendas de cada uno de los préstamos. Sobre las prendas, es el Supervisor quien está llamado a calificar, si para seguridad de las prendas, se requiere contratar pólizas de seguros, calificación que el prestatario está obligado a cumplir.

PLAN DE PAGOS Y CANCELACIONES.—Se basa en los períodos de ingresos que tenga el agricultor, dejando un margen razonable de éstos para sus labores, mantención o renovación de maquinarias, gastos familiares, etc. que constan en el plan original de trabajo y desarrollo. Si el plan de pagos falla por causas imprevistas, por ejemplo la pérdida de un tractor, la FHA puede efectuar una refinanciación del agricultor.

Al acercarse los vencimientos, se notifica al agricultor por escrito, y también el Supervisor que siempre está en contacto con los prestatarios, supervigila para que ellos cumplan con los pagos; en algunos casos en que el agricultor vende sus productos lecheros a cremerías o vende sus granos a plantas empaquetadoras, se utiliza el sistema de retenciones que esas empresas se comprometen efectuar. Cuando un abono o pago llega a la Oficina de Condado, se extiende un recibo con el correspondiente detalle; dos copias de este recibo se remiten a la Oficina Financiera de San Luis, una copia al agricultor y otra copia queda en la Oficina del Condado, Oficina en la que se lleva un Registro-Tarjeta de los préstamos de su circunscripción; el dinero recibido, la Oficina del Condado remite a la Oficina Financiera de San Luis por cheque. Todo lo anotado sobre la política de recaudación y pagos, se sintetiza en:

- 1) —Hacer préstamos para propósitos esenciales. Se parte del principio de que la FHA solamente concede préstamos a las personas que no pueden recibir crédito de otras partes; pero, a la vez, se cuidan que las inversiones sean legítimas y necesarias.

- 2) —Controlar las inversiones de los préstamos a través de los Supervisores.
- 3) —Analizar y supervisar los objetos de las garantías, para preservar el capital que garantiza tanto al préstamo como a la solvencia del agricultor.
- 4) —Mantener hipotecas corrientes y perfectas, ya que es la garantía real que respalda el préstamo.
- 5) —Visitar la granja del prestatario para ver su progreso y ayudarlo en sus problemas e inquietudes. En escala nacional, el promedio es de 4 visitas anuales del Supervisor.
- 6) —Hacer los cobros cuando el granjero tiene sus ingresos.
- 7) —Programar los pagos de acuerdo a la habilidad y posibilidades de pago del agricultor.
- 8) —Asistencia por parte de los Comités de Condado y de sus miembros, que también redundan en beneficio recíproco para el desarrollo de los planes y el pago de los créditos.

PROCESO DE SUPERVISION.—El éxito del crédito que concede la FHA, que interesa tanto a la Institución como al agricultor, se sintetiza en los siguientes puntos:

- 1) —Analizar los problemas agrícolas y de crédito a través de los recursos disponibles y adecuados. Si es por ejemplo el préstamo para fines ganaderos, deben haber pastos y alimentación suficientes; y si se trata de cultivar granos, el análisis del Supervisor determinará los mejores trabajos que deben efectuarse, usando fertilizantes, herbicidas, etc. Por otro lado tendría que analizarse si el agricultor tiene sus créditos en orden y si está en capacidad de cumplir con los pagos, así como ver si sus equipos están de acuerdo a los trabajos de la finca.
- 2) —Desarrollar la planificación de la vivienda, en forma anual, proveyendo además al granjero un plan de trabajo agrícola, con diversificación de cultivos que también es fundamental.
- 3) —Hacer los ajustes necesarios en las operaciones de la granja

y completar la mejoría de las mismas, eliminando lo que no sirve.

- 4) —Llevar los registros de Ingresos y Egresos de la finca y del hogar, incluyendo pagos de deudas; de esta manera se dá al campesino la oportunidad de educarse y organizar su trabajo.
- 5) —Hacer uso debido y saludable de los ingresos de la finca, así como hacer buen uso de los egresos e inversiones, de acuerdo a las legítimas necesidades.
- 7) —Hacer análisis anuales de la granja y del hogar, como base para el mejoramiento de las mismas.

GENERALIDADES SOBRE LA IMPORTANCIA DE USO DE PLANES.—El plan general y los planes adicionales se reputan como del agricultor, no del Supervisor; se entiende que el Supervisor orienta y guía al agricultor para que se decida por lo que más le conviene. De esta manera se evita las críticas que pudieran sobrevenir en caso de fracasar el plan. La función de la **FHA** es solamente de asistencia técnica, manejando el asunto en forma delicada y no utilizando medios coercitivos; pero, desde luego, solamente es atendido con este crédito supervisado el agricultor que interesa y acepta la asistencia técnica.

El pequeño agricultor no solamente necesita dinero, necesita asistencia técnica y control que se denomina supervisión. El objeto no es simplemente facilitar dinero, es ayudar al granjero para que mejore o se gradúe. La persona que no necesita de esta asistencia, lógicamente no necesita de este dinero.

De todas maneras, se debe aclarar que la supervisión antes que ser un medio superior de control, es simplemente un método de ayuda y asistencia en la agricultura y en la vivienda de los campesinos que ofrecen alto riesgo de crédito.

PRESTAMOS INMOBILIARIOS

Son tres: Préstamos de Propiedad Agrícola (FO), Préstamos de Vivienda (FH) y Préstamos para Suelos y Aguas (SW).

PRESTAMOS DE PROPIEDAD Y PRESTAMOS DE VIVIENDA.—El propósito de los primeros es darle al granjero la oportunidad de comprar tierras para formar una finca de tipo familiar, sea comprando parte de las tierras que formarán la finca de tipo familiar o comprando toda la extensión que ésta forme. Los préstamos para vivienda tienen el propósito de facilitar construcciones de viviendas aceptables para la vida familiar de los campesinos.

Estos préstamos son a largos plazos y por lo mismo requieren regulaciones especiales, y el éxito de la finalidad de crédito radicará en la planificación sana o correcta que el agricultor deberá seguir con ayuda del Supervisor. Cada préstamo, cada plan es una promoción de alto riesgo, cuya mejor garantía es el éxito y cumplimiento en el desarrollo de los planes.

Para cada pequeño agricultor o familia que le ayuda la FHA, se formula dos programas: el uno es anual y el otro a largo plazo. El plan anual indudablemente puede introducir reformas en el plan general a largo plazo. En los préstamos para viviendas no hay plan a largo plazo, solamente se previene el plan anual que corresponde al tiempo necesario para la terminación de la construcción, de tal manera que la supervisión termina con la edificación de la vivienda. Hay otro caso en los cuales no se requiere planes a largo plazo, y esto sucede en los Préstamos de Emergencia, debido a que cabalmente se conceden en momentos de emergencia.

La tramitación de las solicitudes de estos créditos, es igual que en los Préstamos de Operación, sino que, una vez que ha sido calificada la solicitud por el Comité del Condado, el Supervisor ayuda a la familia a formular los planes de acuerdo a sus necesidades, planes que son el anual y el de desarrollo a largo plazo. Luego viene la valuación e informe de la finca y sus edificios, adjuntando los planos; el informe de avalúo contiene además los valores de las mejoras o construcciones futuras o sea la apreciación futura del avalúo de la finca. Luego el Investigador, el Supervisor y el Comité del Condado visitan la finca y certifican los avalúos, los planes, los recursos, la imposibilidad de que el solicitante y la familia tienen para conseguir crédito en otras fuen-

tes. Toda la documentación de la solicitud así certificada pasa a la Oficina Estatal, en donde se resolverá sobre la concesión del crédito inmobiliario, Oficina Estatal que resuelve hasta \$ 25.000 y lo que pasa de este valor se envía a resolución de Washington. Se aclara pues, que en las Oficinas de Condado no se resuelve la concesión de créditos inmobiliarios.

Cuando el expediente de la solicitud ha pasado a la Oficina Estatal, en Secretaría se verifica ese expediente para ver si los documentos han llegado completos, y si hay novedades se anota en papeleta que encabeza el expediente; luego estudia la solicitud uno de los funcionarios del Departamento Hipotecario, para luego pasar con su recomendación al Director Estatal, quien es la persona autorizada para resolver la concesión de estos créditos hasta por la cantidad de los \$ 25.000.—La Primera cosa que interesa en la revisión es: la investigación del solicitante, asegurándose además que el Supervisor de Condado y el Investigador han efectuado los datos ciertos y probados; luego interesa la planificación de la vivienda y la finca; luego la habilidad de pago del agricultor; además se revisa las posibilidades y la forma a financiarse el trabajo y desarrollo de la finca;; y, por último se estudia el Plan a largo plazo. También merece especial atención el informe de valuación que es fundamental por tratarse de la garantía hipotecaria real, es el informe que hacen los evaluadores especiales o los Supervisores de Condado o de Zona, y al estudiar este informe se compara con las apreciaciones de avalúo del agricultor así como las apreciaciones de avalúo del Comité de Condado, y siempre se considera que debe existir un margen máximo de diferencia del 5% entre el avalúo dado por el Avaluador Especial y el del Comité del Condado; sin embargo el avalúo certificado por el Comité tiene mayor aceptación. Por el alto riesgo del crédito también interesa analizar el plan de desarrollo y su relación con el futuro valor de la finca. Por último se comprueba también si el agricultor ha solicitado el crédito para los fines y propósitos para los que fue creada la Administración de Hogares Campesinos.

Una vez aprobada la solicitud, vuelve el expediente a la Oficina de Condado, Oficina que a la vez remite el expediente a la Oficina Financiera de San Luis para cerrar el préstamo.

El estudio de los títulos hipotecarios es de responsabilidad del Investigador del Condado, quien se asesora con el Abogado; y, para cerrar el préstamo recibe la minuta de la hipoteca que una vez firmada y legalizada faculta para solicitar el cheque a la Oficina Financiera de San Luis. La Hipoteca es a favor del Gobierno de los Estados Unidos.

En estos préstamos inmobiliarios, el sistema de pagos es por dividendos anuales, con el sistema de amortización gradual. — No hay pues planes de pagos como en los préstamos de operación.

El cheque que remite la Oficina de San Luis, la Oficina del Condado lo deposita en un Banco Comercial de la localidad, cubriendo una cuenta corriente a nombre del prestatario. Para disponer de estos fondos, el prestatario gira sobre esa cuenta, pero los cheques son autorizados por el Supervisor y desde luego de acuerdo a las inversiones que vayan realizándose. Los cheques que paga y cancela el Banco Comercial pasan a la FHA, con los estados de la cuenta corriente, con el objeto de efectuar los respectivos registros.

Los préstamos para viviendas tienen la finalidad de procurar al campesino viviendas higiénicas, cómodas y modestas, y siempre que el campesino no pueda recurrir al crédito de otras fuentes. Para estos créditos de viviendas se concede el plazo de 33 años, el interés es del 4% anual, y el monto máximo de \$ 18.000.

Bajo este programa de viviendas, se puede también atender a arrendatarios, pero propiamente el préstamo se le concede al propietario ya que es él quien se compromete con la hipoteca. El monto de la concesión puede ser el 100% del valor certificado por el Comité, y siempre que no pase del costo y condiciones preestablecidas en los planes de vivienda.

Como ya se ha podido ver, en estos préstamos inmobiliarios no se ha previsto crédito para mejoras de carácter permanente e inmobiliarias, pero en cambio esta clase de inversiones se puede

incluir en los Préstamos de Operación, pero máximo hasta \$ 1.000.

Los préstamos para compra de propiedad agrícola se sujetan a la definición de "que sea una finca cuyos recursos sirvan para proveer la vida esencial de la familia campesina"; "la finca por si sola debe ser capaz de producir ingresos necesarios para que una familia viva y cumpla con sus deudas". Estos préstamos se conceden a 40 años de plazo y en los préstamos directos se cobra el 4,1/2% anual y con fondos asegurados el 5%. El monto que se concede para estos Préstamos de Propiedad Agrícola, está condicionado también al origen de los fondos con que cuenta la FHA; si el préstamo es directo, o sea con fondos propios, se concede hasta por el 100% del avalúo certificado; sin embargo tanto en estos préstamos como en los Préstamos de Agua y Suelos, pueden hacerse con "Fondos Asegurados", fondos que provienen de fuentes privadas y que en su mayor parte la FHA obtiene de los Fondos de Retiro de los Empleados Públicos que son manejados e invertidos por una Agencia Federal y, cuando la FHA utiliza estos fondos, los préstamos no pueden exceder del 90% del valor certificado por el Comité y siempre que el avalúo haya llenado el "EQUITE", si no hay ese Equite, la concesión se hará por el 90% del precio normal de las tierras y edificios.

De la misma manera que en los Préstamos de Operación, en los Inmobiliarios la recaudación es un termómetro de la buena colocación del crédito. La recaudación será efectiva si los planes han sido correctos, si las visitas del Supervisor son oportunas para solucionar reajustes que provengan del agricultor. Si bien es cierto que la política de la FHA es esperar que el préstamo sea pagado por la habilidad del agricultor, sin embargo tienen que supervisarse las garantías reales que constituyen las hipotecas y las prendas.

Todas las seguridades para la recaudación de los préstamos se estipulan en el contrato hipotecario, estipulaciones que se resumen en:

- a) — Hay cláusulas que establecen normas de seguridad para el granjero y para el Gobierno, con bases para que se logre la

- inversión y los objetivos del préstamo.
- b) —Una cláusula señala el valor de los dividendos;
 - c) —Se estipula que el agricultor tiene la obligación de mantener las garantías reales en buenas condiciones;
 - d) —Se establece la obligación que tiene el agricultor de denunciar a la FHA de la disminución o desmejora de las garantías;
 - e) —El prestatario tiene que contratar póliza de seguro, de acuerdo a las Leyes del Estado. E igualmente debe cumplir con el pago de impuestos;
 - f) —Se requiere que en el contrato haya la cláusula de hipoteca que se respalda con la póliza hipotecaria.

INFORME DE AVALUO.—El propósito de estos avalúos es establecer el valor de la granja, y el potencial de la misma, puesto que la hipoteca constituye la garantía principal. Los avalúos llevan a efecto Avaluadores Especiales nombrados por la Oficina Estatal, o en su defecto lo realizan los Supervisores de Zona y los Supervisores de Condado, en su orden.

Para los avalúos se dispone de mapas de suelos. En la visita de la granja se reconoce la extensión de la misma; se marcan las construcciones actuales, los bosques, los caminos, los terrenos rocosos; se delimitan los tipos de suelos de acuerdo a las gradientes y grados de erosión; las siembras se determinan con distinción de colores, así como si hay bosques se delimita con características especiales; se señala también las tierras destinadas a pastos, así como las que deben destinarse a este fin. Al mismo tiempo el evaluador tiene que ir evaluando los edificios, indicando la edad, tipo de cubierta, tipo de cimientos y construcción; se medirá el área y la distribución del edificio, de acuerdo a sus pisos, y, el estado actual en que se encuentra; por otro lado se determinará tanto el avalúo actual como el que tendrá una vez introducidas las mejoras.

PRESTAMOS DE SUELO Y AGUA.— Como su nombre indica, el objeto de estos préstamos es la de proveer agua o sistemas de irrigación a los predios, así como la de procurar a la finca

la conservación de sus suelos. Para estos préstamos, el prestatario tiene que ser propietario de las tierras; debe tener, a más de habilidad para el manejo agrícola general de la finca, habilidad para poner en práctica los métodos de conservación de suelos, así como los trabajos de regadío y drenaje bajo asesoramiento de los Servicios Nacionales de Conservación de Suelos que trabajan en íntima colaboración con la FHA. Desde luego, volvemos a explicar, para estos préstamos se exige que el prestatario supere la habilidad del agricultor común y corriente. Estos préstamos se conceden al 3,1/2% anual de interés, más el 1% de comisión para gastos administrativos; si el plazo es largo, la garantía es hipotecaria, y cuando el plazo es corto o mediano, la garantía se hace sobre hipoteca-prendaria de bienes muebles que equivale en la Legislación Ecuatoriana a la Prenda-Agrícola-Industrial; el plazo máximo es de 20 años; el monto de la concesión es del 100% de la inversión, pero se concede por el 50% cuando el proyecto va a ser ejecutado por el Servicio de Conservación de Suelos.

Como ya se dijo, estos préstamos también se pueden efectuar bien con fondos directos o bien con fondos asegurados. Cuando se trata de préstamos a personas naturales, el cupo no excede de \$ 25.000 por préstamo, pero cuando este préstamo se concede a personas jurídicas o empresas, el máximo es de \$ 250.000.

PRESTAMOS DE EMERGENCIA

Se introdujo esta clase de préstamos que concede la FHA, para ayudar al campesino en las situaciones de emergencia, por desastres agrícolas. Estos préstamos se conceden para compra de semillas y fertilizantes, para reemplazar ganado perdido o maquinaria desaparecida o inutilizada por causas de fuerza mayor. Los plazos son cortos, pero para huertos o restauración de tierras o edificios, el plazo puede ser hasta de 20 años. Citamos los siguientes tipos de crédito en este rubro:

- 1) —PRESTAMOS DE PRODUCCION DE EMERGENCIA.— Se conceden por pérdidas de sementeras, pérdidas provenientes de inundaciones, tornados o sequías; desde luego estos préstamos solamente se conceden cuando se comprueba que las pérdidas han sobrepasado del 25%.
- 2) —PRESTAMOS DE EMERGENCIA ECONOMICA.—Los cuales se conceden previo el dictamen del Secretario del Departamento de Agricultura, por ejemplo cuando se ha producido violentas bajas de precios de granos o de ganado.
- 3) —PRESTAMOS ESPECIALES DE EMERGENCIA.—Estos préstamos se conceden atendiendo circunstancias especiales y a una variedad de factores, por ejemplo para el agricultor que ha sufrido pérdidas a causa de falta de mercado de sus productos, como en el caso de los cultivadores de legumbres o productores avícolas en que, por ciertas circunstancias, se enfrentan al problema de saturación de sus productos en los mercados.

Estos préstamos de emergencia se hacen a los agricultores que ya tienen antecedentes de crédito con la FHA y propiamente se les asiste para que recuperen su crédito ante la misma FHA. Estos préstamos no son supervisados, pero si un agricultor no paga uno de estos préstamos de emergencia, por razones justificadas, se conviene en entrar en la planificación de la finca, sea con préstamos de producción o préstamos inmobiliarios. Por el hecho de no ser préstamos supervisados, se concede a agricultores perfectamente calificados, y, desde luego, la FHA es más exigente con estos agricultores, así por ejemplo se les exige que primero paguen a la FHA y luego a los otros acreedores, desde luego para la concesión del préstamo de emergencia, previamente hay un acuerdo y condición previa que deberán respetar los otros acreedores.

Por otro lado, estos préstamos de emergencia también se pueden conceder a agricultores que no tienen la finca de tipo familiar, pero de todas maneras deben ser personas que han sufrido

do las consecuencias de una catástrofe y se han colocado en la imposibilidad de recurrir a otras fuentes de crédito.

ASESORIA DE CREDITO

Se refiere a la asesoría que necesitan los solicitantes que llegan a la Oficina de la FHA por primera vez, así como también a los agricultores que ya han recibido crédito de esta Institución. El Supervisor, ya se ha dicho, no solamente tramita las solicitudes de crédito, a él acuden un sinnúmero de agricultores a consultarle sus problemas, aun sin que medie solicitud de préstamo alguno; por otro lado, el Supervisor bien puede ayudar al campesino a tramitar y aun a conseguirle crédito en otras Instituciones, de allí que el Supervisor tiene que estar familiarizado con las funciones y operaciones de Bancos y Oficinas de Crédito, debe conocer sus trámites y condiciones para los préstamos de fines agrícolas.

GRADUACION DE PRESTATARIOS

Las personas o familiares a quienes ya ha servido la FHA y han cancelado sus préstamos, de acuerdo a la finalidad del crédito supervisado, tienen que graduarse o sea personalmente conseguir crédito en otras Instituciones para la ampliación de sus trabajos agrícolas. El problema radica en que el agricultor no quiere separarse de la FHA, por todas las ventajas que ha recibido del crédito supervisado, como por ejemplo el bajo tipo de interés y los plazos holgados. De allí que es necesario tener perfectamente informado al agricultor, en el sentido de que la ayuda gubernamental solamente se extiende a las personas que necesitan de la FHA, o sea a aquellas que no pueden recurrir a otras fuentes de crédito, y que por lo mismo la persona graduada en la FHA, de acuerdo a la planificación que se somete, al final tendrá que ser un agricultor que ha elevado su situación financiera y que puede ser un cliente aceptable en Bancos Comerciales por ejemplo. La graduación presupone, pues, que el agricultor, luego de

que le ha ayudado el Gobierno, se ha establecido y ha formado su crédito sólido. La mayor parte de los clientes de la FHA, la graduación la toman voluntariamente, debido a que en este aspecto se le ha preparado por tres vías: 1) información inicial, o sea cuando el agricultor se acerca por primera vez a la FHA; 2) el Supervisor periódicamente debe recalcar este asunto, aprovechando de sus visitas a la finca; 3) el Supervisor debe revisar durante el análisis anual del Diario de Ingresos y Egresos, y la planificación del próximo año, el desarrollo de la finca, para que al final el agricultor se encuentre capacitado para la graduación; 4) también en la hipoteca se hace constar una cláusula que trata de la graduación. Según la experiencia de la FHA en Oklahoma, el término medio de tiempo en que se gradúan los campesinos que han recibido crédito de esta Institución es: en los préstamos de operación cuatro años y medio, y los que han adquirido préstamos inmobiliarios 10 años. En algunos casos, hasta que el agricultor graduado busque o consiga crédito en otras fuentes, la FHA le acepta préstamos de operación por un año más.

OFICINA DE FINANZAS DE SAN LUIS

Al iniciar la descripción de la Administración de Hogares Campesinos (FHA), se indicó que forma parte de esta Institución la Oficina de Finanzas radicada en la ciudad de San Luis. Las Agencias de la FHA o sea las Oficinas de Condado, no disponen de capitales ni fondos de operación, el dinero que se entrega tanto en la concesión de préstamos, como el dinero que se recibe en abonos y cancelaciones, maneja la Oficina Financiera de San Luis. Esta Oficina para hacer efectivo un préstamo recomendado y aceptado por la FHA, no gira el cheque producto del préstamo, simplemente ordena que ese cheque gire la Oficina de Desembolso del Departamento del Tesoro de San Luis.

Recibida toda la información reportada por una Agencia de la FHA, información que adjunta el pagaré o documentos de crédito que llevan la identificación con número de orden (número que a la vez determina el Estado, Condado, etc. del prestatario),

se procede a solicitar el cheque, el mismo que con las respectivas copias de los documentos contables del préstamo se envía a la Oficina de Condado, cuyo valor, como ya se indicó en párrafo anterior, dispone el prestatario a través de una cuenta corriente en un Banco Comercial y con la intervención del Supervisor.

En esta Oficina de San Luis, por lo mismo, se lleva la contabilidad de todos los préstamos concedidos por la Administración de Hogares Campesinos. Así como en cada Oficina de Condado se llevan los auxiliares para el control de los préstamos de su circunscripción.

PROGRAMA DE AUDITORIA

La FHA en los Estados Unidos tiene 6 zonas de auditoría que están dirigidas por expertos en la materia y que trabajan de acuerdo a Reglamentos y Códigos especiales. En la Oficina Nacional de Washington se encuentra el Director General de Auditoría que es el Jefe Superior de las Auditorías de Zona. Además la Oficina Financiera de San Luis tiene un grupo especial de auditores para las específicas labores de esa Oficina.

Para cada Oficina de Auditoría de Zona hay un Oficial Principal que es el responsable de todos los trabajos de auditaje de su Zona. Los Auditores trabajan en la auditoría corriente y propia para el control de las operaciones de las Agencias de la FHA, pero además también trabajan en casos de investigaciones especiales, por ejemplo de alegatos. Por encima de esta auditoría interna de la FHA, se encuentra la Oficina General de Contabilidad del Gobierno, Oficina que está obligada a fiscalizar las dependencias de la FHA y además fiscalizar los trabajos de las auditorías internas de la FHA.

Para una fiscalización de Oficina de Condado, se toma un 20% de los prestatarios, por muestreo a grandes rasgos, tomando desde luego en este muestreo todos los tipos de crédito; de estos préstamos seleccionados, un 50% se analiza en el terreno y entrevistando a los prestatarios, aparte de que un 15% de los prestatarios seleccionados son citados para que concurran a la Ofici-

na, para fiscalizar con ellos las operaciones, sus planes, abonos, etc. También el Auditor se entrevista con los miembros del Comité de Condado, así como también con varios banqueros locales para examinar la situación de competencia en el campo crediticio. En los Informes se hace constar solamente las novedades y errores, y sobre estas novedades o errores, antes de evacuar el informe, el Auditor discute con el Supervisor de Condado.

El trabajo del Auditor en la Oficina de Condado tiene que sujetarse a las siguientes materias:

- 1) —Solicitudes y elegibilidad.
- 2) —Préstamos y usos de los fondos.
- 3) —Planes agrícolas.
- 4) —Cuentas Bancarias.
- 5) —Pagarés e Hipotecas .
- 6) —Otras Garantías y Otros Acreedores.
- 7) —Servicio de Garantías (cambios y sustituciones).
- 8) —Liquidación o cancelación de obligaciones.
- 9) —Recibos, recaudaciones, transferencias, etc.
- 10) —Servicio de Estados de Cuentas, Supervisión y contacto.
- 11) —Administración y misceláneas.

La Auditoría en el nivel Estatal es diferente, ya que el trabajo de esta Oficina también es diferente. Por lo tanto en esta Oficina, la auditoría se reduce a revisar las prácticas efectuadas en la política de crédito, procedimientos para la aceptación de préstamos. Para el trabajo de auditoría, el Auditor procede a conferenciar con el Director Estatal, así como con los miembros del Comité de esta Oficina.

Las auditorías planea el Oficial Auditor de Zona, pero también se realizan fiscalizaciones a pedido de los Directores Estatales.

El Director General de Auditoría en Washington tiene las siguientes funciones: 1) revisa los informes de auditoría de todas las zonas, para ver si se cumplen con las recomendaciones; 2) la revisión se utiliza para enmendar procedimientos, unificar-

los y generalizarlos; 3) verifica las novedades de lo que ocurre en los niveles de Condado y Estado; 4) por último, el Director General de Auditoría conoce de los resultados que hayan tenido las observaciones y acotaciones de los auditores, o sea en definitiva está atento al cumplimiento que observen los funcionarios a las recomendaciones de los auditores.

Aquí termina el relato sobre el Curso de Entrenamiento de Crédito Agrícola en los Estados Unidos. En cuanto a la prolongación del Curso en Puerto Rico, y a las observaciones de otras organizaciones de carácter económico, me será placentero presentar otra monografía.

Tulcán, enero de 1960.