



Universidad de Buenos Aires  
Facultad de Ciencias Económicas  
Biblioteca "Alfredo L. Palacios"



# La organización federal de crédito agrario en los Estados Unidos

Moore, Luis Fernando

1943

Cita APA:

Moore, L. (1943). La organización federal de crédito agrario en los Estados Unidos. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Económicas

Este documento forma parte de la colección de tesis doctorales de la Biblioteca Central "Alfredo L. Palacios". Su utilización debe ser acompañada por la cita bibliográfica con reconocimiento de la fuente.

Fuente: Biblioteca Digital de la Facultad de Ciencias Económicas - Universidad de Buenos Aires

74800

ORIGINAL

UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

*"La Organización*

~~"EL SISTEMA FEDERAL DE CREDITO AGRARIO EN LOS~~  
ESTADOS UNIDOS"

T e s i s

Presentada a la Facultad de Ciencias Eco-  
nómicas para optar al título de Doctor en  
Ciencias Económicas.



BIBLIOTECA

Luis F. Moore  
Diciembre de 1943.

## I N D I C E



BIBLIOTECA

CapítuloPágina

<b>Primero.- INTRODUCCION.....</b>	<b>1</b>
Especialización Agraria.....	5
<b>Segundo.- EL CREDITO AGRARIO EN LOS ESTADOS</b>	
<b>UNIDOS.....</b>	<b>11</b>
El problema del crédito.....	11
Clases de ayuda financiera para los	
trabajadores rurales.....	20
Clasificación de las instituciones pre-	
tamistas.....	21
A) Crédito a corto plazo.....	25
B) Crédito a largo plazo.....	34
Fuentes del crédito agrario.....	44
Fluctuaciones de la deuda agraria.....	48
Injerencia gubernativa.....	56
Necesidad del Crédito.....	57
<b>Tercero.- SISTEMA FEDERAL DE CREDITO AGRARIO....</b>	<b>64</b>
Causas que motivaron su creación.....	64
Creación del Sistema Crediticio Federal....	65
Análisis cronológico.....	66
Administración del Crédito Agrario.....	67
Organización y Administración.....	72
Organización distrital.....	78
Organización local.....	79
Entidades que forman el Sistema.....	79
Otras entidades crediticias.....	80
<b>Cuarto.- SISTEMA HIPOTECARIO FEDERAL.....</b>	<b>92</b>
1) Bancos Hipotecarios Federales.....	92
Objetivos.....	93
Organización.....	94
Desarrollo de las operaciones.....	96
Objeto de los préstamos.....	104
Capital del Banco.....	106
Tasas de interés.....	111
Amortización de la deuda.....	115
2) Comisionado de los Bancos Hipoteca-	
rios Federales.....	118
Historia de las operaciones credi-	
ticias.....	122
Tasas de interés.....	123

3) Corporación Federal de Hipotecas	
Agrarias.....	128
4) Bancos Hipotecarios de Capital Mixto....	129
Historia de las operaciones crediti-	
cias.....	132
Origen de los fondos.....	134
Crisis de los bancos.....	135
Quinto.- SISTEMA DE CREDITO A PLAZO INTERMEDIO..	140
Creación del Sistema.....	140
Organización.....	142
Descuento y Redescuento.....	143
Historia de las operaciones.....	145
Capital.....	150
Debentures.....	151
Sexto.- SISTEMA DE CREDITO A LA PRODUCCION.....	153
Historia de las operaciones.....	153
Análisis crítico del sistema.....	162
Crédito cooperativista.....	163
Junta Agraria.....	165
Bancos para Cooperativas.....	166
APENDICE I; Estadístico.....	170
APENDICE II; Gráfico.....	175
BIBLIOGRAFIA.....	184



BIBLIOTECA



## LISTA DE CUADROS

<u>Número</u>	<u>Página</u>
1.- Crédito a plazos corto e intermedio, clasificado de acuerdo a la categoría de los préstamos.....	35
2.- Crédito a largo plazo - monto de los préstamos..	37
3.- Monto del crédito agrario a largo plazo, al 10. de Enero de 1941, clasificado de acuerdo a las características del préstamo.....	42
4.- Números índices del valor de la propiedad rural (incluidas las mejoras) gastos incurridos por los trabajadores rurales, impuestos y evolución del crédito.....	53
5.- Deuda promedio por fincas hipotecadas.....	56
6.- Promedio de la deuda rural por grupos prestamistas selectos, durante el periodo 1917-35, en los Estados Unidos.....	61
7.- Monto de los préstamos acordados por instituciones bajo la supervisión de la Administración del Crédito Agrario, entre el 10. de Mayo 1933 y el 31 de Diciembre de 1941 y el monto de los saldos acreedores al 31 de Diciembre de 1941.....	70
8.- Tasas de interés y de descuento cargadas por las instituciones bajo la supervisión de la Administración del Crédito Agrario, en fechas determinadas.....	89
9.- Préstamos agrarios no garantizados por hipoteca.	91
10.- Deuda hipotecaria agraria; valores totales y parciales de distintos grupos.....	98
11.- Deuda hipotecaria agraria clasificada de acuerdo a grupos prestamistas selectos, por división geográfica, al 10. de Enero, 1941.....	99
12.- Deuda hipotecaria agraria; número de fincas hipotecadas al 10. de Enero 1930 y 1935 y monto de la deuda hipotecaria al 10. de Enero de 1930, 1935, 1937, 1938, 1939, 1940 y 1941.....	100

13.- Préstamos acordados y saldos acreedores de los Bancos Hipotecarios Federales, en el periodo 1917-41.....	101
14.- Destino de los préstamos acordados por los Bancos Hipotecarios Federales, y por el Comisionado de los Bancos Hipotecarios Federales, 1917-41.....	105
15.- Balance general consolidado de los Bancos Hipotecarios Federales, al 31 de Diciembre de 1925, 1930, 1935 y 1940.....	106
16.- Préstamos clasificados de acuerdo al tipo de interés.....	108
17.- Costos de operación de los Bancos Hipotecarios Federales en el periodo 1917-41.....	114
18.- Ejemplo de una tabla de amortización - Plan Standard.....	115
19.- Ejemplo de una tabla de amortización - Plan Springfield.....	116
20.- Préstamos del Comisionado de los Bancos Hipotecarios Federales y saldos acreedores.....	122
21.- Corporación Federal de Hipotecas Agrarias, Balance General al 31 de Diciembre de 1935 y 1940.....	123
22.- Historia crediticia de los Bancos Hipotecarios de Capital Mixto y comparación con los préstamos acordados por los Bancos Hipotecarios Federales - 1917-40.....	133
23.- Bancos Hipotecarios de Capital Mixto; balances consolidados al 31 de Diciembre de los años 1930, 1935 y 1940.....	139
24.- Bancos Federales de Crédito Intermedio; Evolución de las operaciones - 1923-40.....	146
25.- Bancos Federales de Crédito Intermedio; balances consolidados de los doce bancos, al 31 de Diciembre de 1930, 1935 y 1940.....	149
26.- Préstamos acordados por intermedio de las Asociaciones de Crédito a la Producción, 1933-40.....	159

- 27.- Préstamos acordados por los Bancos para cooperativas, incluyendo los adelantos del Banco Central, durante el periodo 1933-40.....168
- 28.- Bancos para Cooperativas, incluyendo el Banco Central, Balances Consolidados al 31 de Diciembre de 1935 y 1940.....169
- 29.- Estudio comparativo del crédito nacional y por persona en los Estados Unidos.....170
- 30.- Importe total de las ventas de productos agrícolas, incluidos los pagos federales, 1910-39....171
- 31.- Valor de la propiedad rural en los Estados Unidos, de acuerdo a los censos de los años 1890, 1900, 1910, 1920, 1930 y 1940.....172
- 32.- Tasas de interés sobre hipotecas agrarias, Estados Unidos, 1910-39.....173
- 33.- Promedio de las tasas contractuales de interés, cargadas por grupos prestamistas solcetos, durante el periodo 1910-36.....174



BIBLIOTECA



## LISTA DE MAPAS

<u>Número</u>	<u>Página</u>
1.- Índice de los Estados que componen la Unión, con su población correspondiente, de acuerdo al censo de 1940.....	2
2.- Propiedades afectadas a hipoteca; porcentaje sobre el total al lo. de Enero 1933.....	17
3.- Distribución de la producción.....	4
4.- Regionalización de las actividades agrarias....	27
5.- Divisiones geográficas.....	31
6.- Deuda agraria; relación entre la deuda agraria y el valor total de la propiedad y mejoras.....	60
7.- Distritos de la Administración del Crédito Agrario.....	73
8.- Tasas de interés cargadas sobre préstamos agrarios por bancos miembros del Sistema de la Reserva Federal, Octubre 1 de 1936.....	90
9.- Porcentaje del crédito agrario acordado por los Bancos Hipotecarios Federales y Comisionado de los Bancos Hipotecarios Federales.....	125
10.- Promedio de acres por finca en el año 1940....	175
11.- Valor de los productos agropecuarios vendidos y consumidos durante el año 1940.....	176
12.- Valor de la tierra y mejoras por acre - 1940.	177
13.- Valor de la tierra y mejoras por finca-1940...	178
14.- Interés promedio abonado sobre hipotecas agrarias, Mayo 1933 - Septiembre 1934.....	179
15.- Deuda rural y porcentaje de la misma acordada por Compañías de Seguros.....	180
16.- Fincas explotadas por sus dueños y porcentaje de las mismas que están afectadas a hipoteca.....	181



## LISTA DE GRAFICOS

<u>Número</u>	<u>Página</u>
1.- Esquemmatización de las entidades que acuerdan crédito agrario en los Estados Unidos, según Moulton.....	24
2.- Porcentaje de los préstamos agrarios, clasificados de acuerdo al origen de los mismos, en el periodo 1910-40.....	43
3.- Organización central y distrital de la Administración del Crédito Agrario.....	77
4.- Tasas de interés y subsidio directo del Departamento del Tesoro por préstamos del Comisionado de los Bancos Hipotecarios Federales, Enero 1, 1934-40.....	124
5.- Esquemmatización de las entidades que acuerdan crédito agrario a plazos diversos en los Estados Unidos.....	132
6.- Números índices de los intereses sobre hipotecas agrarias, rédito agropecuario efectivo y renta sobre la tierra en el periodo 1910-40...	133

CAPITULO PRIMERO

I N T R O D U C C I O N



## CAPITULO PRIMERO

### I N T R O D U C C I O N

La presente tesis representa el estudio de ciertas fases de la economía agraria estadounidense, principalmente en lo que se refiere a la institución del crédito agrario.

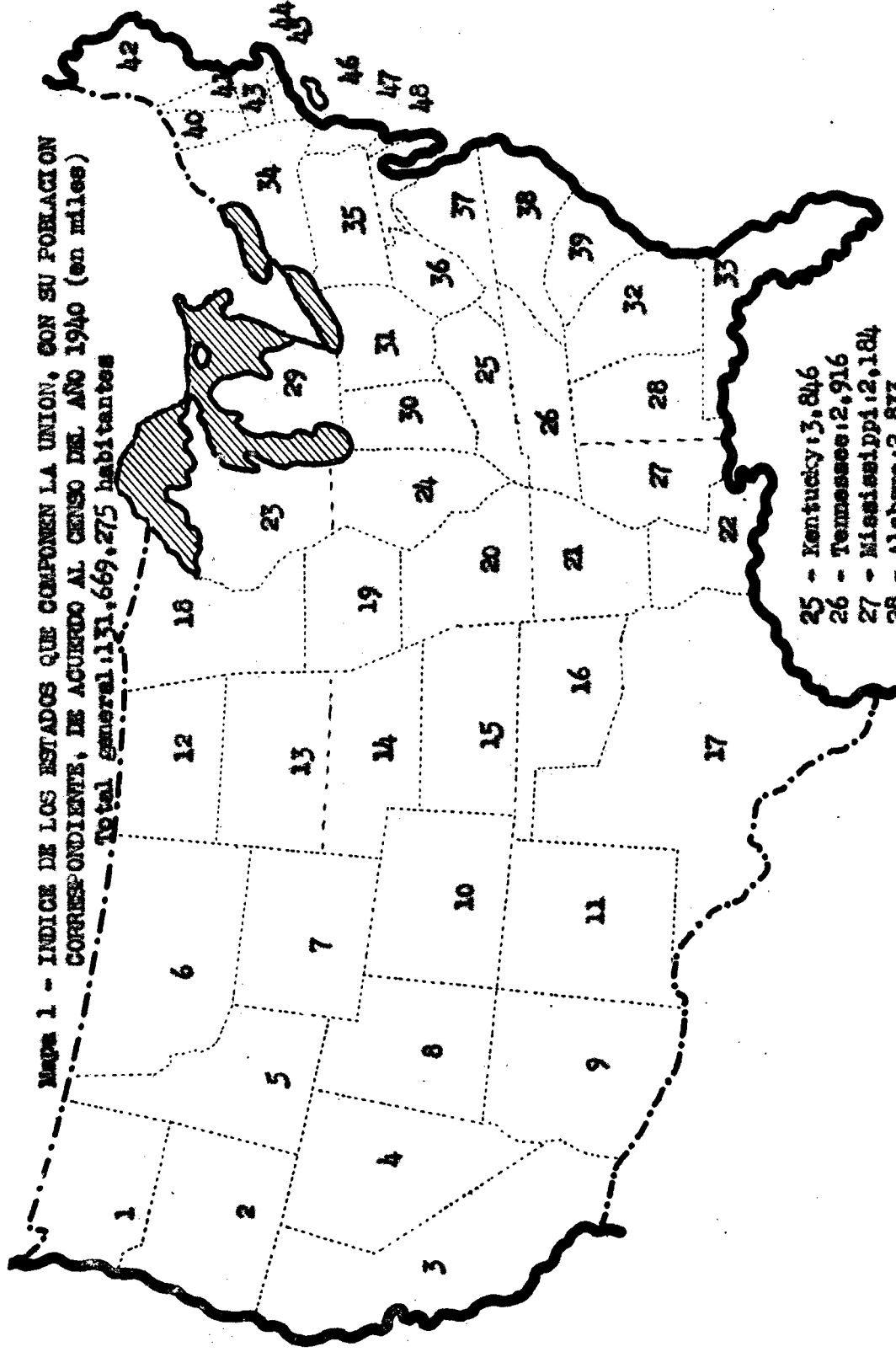
Dicho estudio reviste un interés muy grande, por cuanto se refiere a un país cuya extensión y grado de adelanto justifican el desarrollo adquirido por la institución crediticia en general y por el régimen cooperativista.

Se estudia primeramente y de manera somera, el cuadro general del crédito agrario en los Estados Unidos, para pasar luego al análisis del sistema implantado por el Gobierno Federal.

Tal análisis comprende la estructuración de la Administración del Crédito Agrario (Farm Credit Administration), entidad supervisora y coordinadora del Sistema Federal de Crédito Agrario, y el estudio de las instituciones que extiendan crédito a plazos largo,

MAPA 1 - INDICE DE LOS ESTADOS QUE COMPONEN LA UNION, CON SU POBLACION CORRESPONDIENTE, DE ACUERDO AL CENSO DEL AÑO 1940 (en miles)

Total general: 131,669,275 habitantes



- Washington: 1,736
- Oregon: 1,089
- California: 6,907
- Nevada: 110
- Idaho: 525
- Montana: 559
- Wyoming: 251
- Utah: 550
- Arizona: 499
- Colorado: 1,123
- New Mexico: 532
- North Dakota: 641
- South Dakota: 642
- Nebraska: 1,315
- Kansas: 1,801
- Oklahoma: 2,335
- Texas: 6,415
- Minnesota: 2,792
- Iowa: 2,539
- 2,539 Iowa
- Arkansas: 1,949
- Louisiana: 2,364
- Wisconsin: 3,137
- Illinois: 7,897

- 31 - Ohio: 907
- 32 - Georgia: 3,124
- 33 - Florida: 1,897
- 34 - New York: 13,479
- 35 - Pennsylvania: 9,900
- 36 - West Virginia: 1,902
- 37 - Virginia: 2,677
- 38 - North Carolina: 3,577
- 39 - South Carolina: 1,900
- 40 - Vermont: 359
- 41 - New Hampshire: 491
- 42 - Maine: 847
- 43 - Massachusetts: 4,316
- 44 - Rhode Island: 713
- 45 - Connecticut: 1,709
- 46 - New Jersey: 4,160
- 47 - Delaware: 266
- 48 - Maryland: 1,881

intermedio y corto, materias tratadas especialmente en los capítulos Cuarto, Quinto y Sexto.

Las cifras transcritas en este trabajo, provienen de publicaciones oficiales de organismos dependientes del Departamento de Agricultura, Administración del Crédito Agrario, Oficina de Economía Agraria, Departamento del Tesoro, etc. que han servido de base al autor para la preparación de los cuadros, índices y gráficos.

Las citas que figuran en el cuerpo del trabajo provienen de las fuentes bibliográficas especificadas al pie de la página donde se han transcrito las mismas, además de la bibliografía de obras consultadas, de la página 124. En la bibliografía se menciona: 1) nombre del autor; 2) título de la obra; 3) editor y 4) fecha y lugar de impresión.

El período abarcado en este estudio (1890-1941) comprende años en los cuales se ha carecido de instituciones oficiales de crédito, años en que la actividad particular estuvo supliendo esta deficiencia, y, cuando aparece la acción federal para suplementar primero la acción individual y luego absorber parte de la actividad crediticia, contribuyendo con su acción al mejoramiento económico y social de los trabajadores rurales.



### Especialización agraria

"El movimiento de especialización, iniciado alrededor del año 1860, continuó a partir de aquella época, concentrándose los grandes grupos de productos agrarios en zonas cuyas condiciones favorecían su explotación económica, fertilidad del suelo, clima, precipitación, topografía, accesibilidad al mercado, etc. De esta manera vemos que ha primado un criterio netamente económico en la ubicación de dichos grupos, y que se habla en la actualidad de la zona maizera, zona triguera, zona de engorde, zona algodónera, etc. en cada una de las cuales el principal rubro de explotación es la que le da su nombre."<sup>1</sup>

Con el pasar del tiempo se acentuó la tendencia de pasar de la actividad agraria familiar, de abastecerse a sí mismo la familia agraria, a la comercial. La producción de un producto determinado fué facilitada con la implantación de métodos de cultivo y crianza modernos, maquinaria especializada, fácil acceso al mercado por medio de una red de ferrocarriles y caminos apropiados, etc.

Desde que cada sección del país ha sido afectada de manera distinta por el progreso técnico y las mejoras en los métodos de cultivo, es necesario hacer una breve discusión de las grandes divisiones; la imposibilidad de generalizar, asimismo se pone en evidencia si se considera que el país ha sido dividido innumerables veces y por un número grande de autores, de acuerdo al criterio imperante. Se trazará a grandes rasgos y se sintetizará por lo tanto las condiciones agrarias de las cuatro grandes regiones:

---

<sup>1</sup> Bogart, E.L., "Economic History of the American People" Longman's - 1931, p. 514.

1) El Este; 2) El Sud; 3) El Centro-Oeste y 4) El Oeste.  
El Este;- A medida que los Estados de Nueva Inglaterra y del Centro Atlántico comenzaron en su faz creciente de industrialización, las actividades agrarias mostraron una tendencia de decrecimiento en su importancia; la producción de cereales y de ganado, en la actualidad casi ha desaparecido, ocupando su lugar los productos de mucho volumen, cuya explotación y venta, debido a los altos fletes ferroviarios, es conveniente en lugares cercanos a los centros de consumo, frutas, hortalizas, actividades granjeras, etc. Casi la mitad de las granjas de los Estados Unidos están ubicadas en esta sección. La gran parte de las tierras cuya feracidad era discutible, ha sido destinada a bosques y para pastaje. En Nueva Inglaterra muchas de las granjas en estas condiciones se utilizan con fines de veraneo. El cambio es similar al ocurrido en Gran Bretaña donde algunas de las tierras de pastoreo son ahora utilizadas para cultivos más concentrados, por cuanto en la primera actividad no podían competir con tierras más baratas y más fértiles. Se ha notado un aumento en el tamaño de las fincas particulares.

El Sud;- El sistema de las grandes plantaciones, ha sufrido una modificación fundamental a partir de la Guerra Civil. Dicha guerra no solamente privó a los plantadores del trabajo barato proporcionado por los esclavos, sino que también resultó en la destrucción de edificación y mejo-



ras, herramientas, hacienda y capital en general. El alto precio del algodón, sin embargo - 43 centavos por libra en 1865 y 30 centavos en 1866 - alentó la producción del mismo; muchos plantadores obtuvieron capital, dándose de esta manera un gran impulso inicial a la institución del crédito, lo cual en principio resultó desfavorable a la economía de esta región por dos razones; a) produjo la superproducción de algodón con la consiguiente estrepitosa caída de precios, y b) revivió el viejo sistema de un solo cultivo (one-crop-system), el algodón, cosa que es sumamente perjudicial para el desarrollo del Sur. Luego vino la explotación de la zona por los elementos del este del país, región y centro capitalista por excelencia, todo lo cual llevó a la ruina a los agricultores sureños.

A esto siguió una era de fraccionamiento de las grandes plantaciones; en Mississippi, por ejemplo, habían en 1867 más de 450 fincas de menos de diez acres cada una y 10,003 en 1870. El número de fincas de menos de 100 acres aumentó en un 55 por ciento durante el período 1860-70, mientras que el tamaño promedio disminuyó de 401.7 acres hasta 153 acres en 1880. Casi 40 por ciento de los obreros o peones empleados en la agricultura en 1876 eran blancos, contrastando con 11 por ciento en la época anterior a la guerra.

Característica notable de la explotación algodoneira en el Sur, fué el sistema de crédito agrario. Se

implantó la práctica del crédito de almacenes, propiedad de los dueños de plantaciones, conocido bajo el nombre de "commissary credit", que dió lugar a muchos abusos para con los peones y arrendatarios, los cuales nunca podían saldar su deuda totalmente y acreca de lo cual se hacen algunas apreciaciones en el capítulo segundo. Todo ello llevó a la concentración de la actividad en la siembra del algodón, al sistema de los medianeros, al crédito caro y difícil y dió por resultado situaciones de extrema pobreza entre el elemento rural, el cual aún no ha resurgido de la crisis que sobrevino.

El Centro-Oeste;- Esta región fué rápidamente colonizada al impulso de las empresas ferroviarias, el bajo costo de la tierra (muchas veces se obtuvo gratuitamente por el sistema de los "government grants"), etc. Se dedicó la región a la producción de los granos, los cuales podían ser obtenidos bajo condiciones sumamente económicas. A principios de 1890 casi toda la tierra arable y fértil en el valle del Mississippi había sido ocupada, y a partir de la misma las actividades agrarias progresaron de manera sorprendente. La sección del Norte Central es la más fértil y la más grande productora de la riqueza agrícola del país. El maíz es el producto más importante, representando aproximadamente el 40 por ciento de la producción mundial y en cuanto al volumen el 55 por ciento de la producción agrícola del país. Aproximadamente el 80 por ciento de lo producido es utili-

made como material de engorda del ganado, el cual es criado en el Oeste y Sud Oeste y enviado a las estancias del Centro Oeste para pasar por la faz de engorda, antes de ser vendido en los mercados de Chicago, Kansas City, etc.

El cultivo del trigo ocupa el segundo lugar en importancia, notándose que su centro de producción se ha ido trasladando poco a poco hacia las tierras menos fértiles y baratas del Oeste, lo cual ha permitido la diversificación de la producción en las tierras de cultivo más antiguas. La industria lechera ha adquirido una importancia muy grande asimismo en esta sección, recibiendo un estímulo adicional con el progreso técnico, accesibilidad a los centros de consumo, aumento en los usos para los subproductos de la leche, etc.

El Oeste;- Al oeste del meridiano 100 se tiene una región en la cual la precipitación es insuficiente para poder utilizar sus tierras a las labores agrícolas (20 pulgadas por año de promedio de lluvias) Se dedican las mismas por lo tanto a la crianza del ganado vacuno y ovino, el cual es luego enviado al Centro-Oeste para pasar por la fase del engorda en base a pastos de mejor calidad, maíz, cebada, etc.

En conclusión, se puede afirmar que en ningún renglón de la actividad económica se han experimentado tantos ajustamientos como en las actividades agrarias.

En los primeros tiempos del coloniaje, no se escatimó la tierra lo cual llevó lógicamente al desgaste de las mismas. Con la elevación progresiva del precio

de la propiedad, los individuos dedicados a la agricultura y la ganadería se van a ver obligados a utilizar de manera más eficiente la tierra, diversificando e intensificando su producción.

Hasta el año 1880 las actividades agrarias constituían el rubro más importante de la economía estadounidense, pero poco a poco han ido adquiriendo más y más importancia las manufacturas, hasta tal punto que hoy en día el país está en su faz de industrialización plena y la agricultura ha pasado a segundo plano.

A fin de mantenerse en su actual posición relativa, no hay duda que el agricultor deberá dedicarse a mejorar sus condiciones de producción por cuanto no estará en posición de expandir el tamaño de su finca; a tal objeto no puede desconocerse la importancia del crédito agrario, que le ha ayudado y le ayudará aún más en el futuro a efectuar los reajustes necesarios para adaptarse a las condiciones extraordinariamente sensibles que se presentarán en la época de la post-guerra.



BIBLIOTECA

CAPITULO SEGUNDO

EL CREDITO AGRARIO EN LOS ESTADOS UNIDOS



BIBLIOTECA



## CAPITULO SEGUNDO

BIBLIOTECA

### EL CREDITO AGRARIO EN LOS ESTADOS UNIDOS

#### El problema del crédito

"El crédito agrario es solo el mecanismo que puede conducir a la prosperidad, pero es menester considerar que es el medio y no el fin. La política de reforma en materia crediticia será inteligente si toma en cuenta el mejoramiento del nivel de vida de los individuos dedicados a las actividades rurales."<sup>1</sup>

El problema del crédito agrario es muy complejo, por cuanto por un lado se tiene el capital disponible, localizado generalmente en centros urbanos alejados de las zonas agrarias, y por otro, los agricultores y ganaderos deseosos del crédito y esparcidos por el territorio de un país de más de tres millones de millas cuadradas. Existe pues una enorme desigualdad de condiciones entre el prestamista dispuesto a invertir su dinero y el prestatario que lo necesita para su explotación. La solución y el medio de acercamiento está en manos de las entidades crediticias, las cuales hacen uso de cuatro procedimientos distintos para poner el capital a disposición del que puede y quiere utilizarlo:

---

<sup>1</sup> Young, E.C. "Credit in Modern Agriculture", Journal of Farm Economics", Vol. XXIII, no. 1, Febrero 1941, p. 56.

El primero es cuando el capitalista se entiende directamente con el prestatario, siendo el de menor importancia con respecto al volumen crediticio.

El segundo sistema se materializa con la cooperación de un intermediario. La entidad que acuerda el préstamo actúa meramente como agente del inversor o vende la hipoteca directamente al inversor. Este método es el seguido frecuentemente al acordar préstamos a largo plazo o para la compra de maquinarias agrícolas. Algunas empresas hipotecarias hacen uso del sistema vendiendo a varios inversores parte de la hipoteca; dichas partes son comparables, en consecuencia, a acciones sobre la hipoteca.

El tercer método es el de los pools. La agencia crediticia agrupa los préstamos acordados a corto y largo plazo y teniendo como garantía esos pagarés o documentos, emite acciones o debentures los cuales vende a inversores de la plaza y cuyas sumas se van rescatando a medida que las hipotecas lleguen a su periodo de madurez o que se vayan efectuando los servicios periódicos. Las agencias crediticias federales han hecho un uso muy intenso de este sistema.

El cuarto método es completamente indirecto: la agencia crediticia obtiene fondos en el mercado y los presta a los agricultores, sin existir contacto de ninguna especie entre inversor y prestatario. Este es el método adoptado por la gran mayoría de los bancos comerciales, compañías de seguros, etc.

"La economía de los Estados Unidos es una economía de crédito, que sirve para facilitar compras y ventas, y con la cual se promueven las industrias existentes

y se fomentan las nuevas. La agricultura, como la industria, necesita tanto del estímulo del crédito como cualquier otra actividad. El crédito sirve para poner en contacto el capital con el trabajo necesario para hacer uso del primero. Desde que la única garantía que puede dar un agricultor es la tierra que cultiva y las mejoras permanentes sobre la misma, ha surgido la institución, si así se la puede llamar, del crédito agrario.<sup>2</sup>

La hipoteca ha permitido a muchos agricultores y ganaderos retener título sobre su propiedad aún cuando no puede considerárseles como dueños exclusivos. El objetivo principal de la institución hipotecaria es la probabilidad, o cuasi certeza, de adquirir una propiedad, pero desgraciadamente en la práctica los hechos no se han ajustado a este ideal.

La verdadera tragedia de las deudas excesivas y gravámenes hipotecarios demasiado onerosos han hecho preguntarse muchas veces a los agricultores si el uso del crédito es bueno o no.

La solución de ahorrar dinero a fin de adquirir una propiedad, sin duda es el ideal, pero un ideal pocas veces factible. La alternativa de arrendar una porción de tierra se justifica en ciertos casos, pero las consecuencias sociales y económicas que tal proceder implica, a veces no justifican su uso continuado.

No hay duda alguna que el uso adecuado del crédito unido a un buen sistema económico y técnico de explo-

<sup>2</sup> Black, A.G. "Some current problems in Agricultural Credit", Journal of Farm Economics, Vol. XXIII, no. 1, p. 37



tación agraria, rinde resultados sumamente interesantes y hace posible la adquisición de la tierra de individuos que, si bien no disponen de los fondos necesarios, tienen el deseo de progresar y ser útiles a la sociedad.

Si se niega a los agricultores el uso del crédito se cometen dos graves injusticias: arrendatarios que han estado subiendo peldaño por peldaño la escala agraria se verían en la necesidad de abandonar sus actividades y trabajar como peones o dejar a un lado, sencillamente, el laboreo de la tierra y dedicar su habilidad a otro género de actividad. Dueños de fincas hipotecadas al no poder obtener más crédito para hacer frente al pago de servicios futuros de la deuda o para continuar con su explotación, tendrían que abandonar sus campos y sus hogares; se transformarían en arrendatarios y tendrían que cargar con todos los trastornos de carácter social y económico inímicos a tal estado.

Mas aún, aquellos que esperan ascender la escala económica agraria, de peon a arrendatario y de arrendatario a propietario, verían rotas sus ilusiones, por cuanto en muchos casos el capital inicial que se necesita para explotar una finca es tan grande que está fuera del alcance de los individuos que no cuentan con él. Lógicamente que esta suma varía con el tamaño de la propiedad y con el tipo de explotación. El valor medio de una finca en los Estados Unidos de acuerdo al Censo del año 1940, era de \$5,500. Aun cuando el futuro dueño tuviera el capital inicial promedio

citado, tiene que hacer frente además al gasto de obtención de maquinarias y herramientas, animales de trabajo y un sinnúmero de otros elementos indispensables. La inversión en los dos primeros rubros representa el 25 por ciento del valor de la finca y mejoras. Se necesitan aproximadamente \$800 para lo primero y \$200 como capital disponible mínimo y \$500 para adquisición de utilaje. (ver mapas 12 y 13)

"Para adquirir una propiedad de 174 acres de promedio, se necesitaba en 1940 como mínimo un capital de \$7,000. Se echa de ver bien pronto que para un peon que en 1940 ganaba \$40 mensuales, la acumulación de tal capital es una tarea casi imposible."<sup>3</sup>

Si se tiene en cuenta que existen en la actualidad mas de treinta millones de personas dedicadas a las actividades agricola-ganaderas en los Estados Unidos, nos daremos cuenta bien pronto de la enorme importancia que tiene el encauzamiento de capital hacia ellas. No hay duda que la gran familia rural necesita capital abundante bajo la forma de crédito fácil y no demasiado oneroso, y este es el motivo por el cual la institución crediticia ha adquirido tanta importancia durante el transcurso de la última década. Vemos pues, que el crédito es indispensable por cuanto es la única manera por la cual el agricultor competente cuya edad fluctúa entre 20 y 35 años pueda transformarse en propietario.

---

<sup>3</sup> Murray, Wm. G. "Agricultural Finance", The Iowa State College Press, Ames, Iowa, 1941, p. 5.-

No hay duda que en el pasado se ha abusado del crédito, con consecuencias lamentables tanto para prestamistas como prestatarios, tan pronto como sobrevino la crisis financiera que azotó al mundo y que arruinó a millares de agricultores.

Como se verá mas adelante la deuda hipotecaria triplicó su monto en el período próspero de 1910-20. A pesar de que no se disponen de cifras con respecto al crédito a corto plazo, se asegura que este tipo vio duplicado su monto en el precitado período.

Una de las razones para esta enorme expansión crediticia está en el aumento de precios de los productos agrarios, el cual se tradujo en una prosperidad muy grande. Desgraciadamente la clase rural, dominada por el optimismo, contrajo deudas en muchos casos injustificadas y en todos ellos demasiado elevadas.

Veamos algunas cifras; en 1910 de acuerdo al United States Bureau of the Census, la deuda promedio sobre fincas rurales era de \$1,700; en 1920 se había elevado a \$4,000. Liquidaciones bancarias y particulares forzosas redujeron esta cifra a \$2,900 en 1935; en 1938 solamente el 34.5 por ciento de todas las propiedades rurales estaban afectadas a crédito (ver mapa 2), lo que significa que dos de cada cinco dueños rurales tenían sus propiedades hipotecadas. Como se notará las cifras que se refieren al volumen de deudas indican una liquidación de fincas y ajuste continuo de créditos a partir





del año 1920.

#### BIBLIOTECA

En vista de este largo periodo de desastres financieros y pérdidas de bienes raíces por parte de los trabajadores rurales, no es raro el desconcierto que con respecto a la institución del crédito reinaba en la década 1920-30, en la cual además de iniciarse una de las crisis más desastrosas de los Estados Unidos, se inició una muy grave para el mecanismo del crédito.

Desde 1920 hasta 1937, las operaciones agrarias han estado en una situación de depresión continua. Después de la crisis de 1921, la agricultura no estuvo en un nivel de paridad con la industria. En el terreno del crédito agrario se notan las mismas vicisitudes; desde 1921 las ventas forzosas de propiedades, debido a la inhabilidad de los agricultores de ajustarse a la crisis fueron en aumento. La continuada baja de precios, lógicamente demoró el pago de las obligaciones, muchas de cuyas garantías quedaron en manos de los bancos, los cuales ante la imposibilidad de liquidarlas debido a la baja continuada de precios, se vieron forzados a la quiebra.

Un cierto número de hechos acaecidos con anterioridad a 1933 parecen haber influido en esta situación desastrosa;

1) Participación indebidamente elevada de instituciones y bancos comerciales en el terreno hipotecario, cuando en realidad solo estaban equipados para operaciones a corto plazo.

- 2) La tendencia a aceptar hipotecas por un periodo de tiempo reducido y sin provisión de cláusula de retiro.
- 3) Falta absoluta de prescripciones legales para asegurar mayor cooperación entre deudores y acreedores. Cuando un deudor está en mala situación, debería haber un medio de ayuda por parte del acreedor, sea interviniendo en la gestión agraria o en la comercial a fin de evitar llegar al terreno de la desposesión y liquidación forzosa.
- 4) Falta de información, lo cual significó ignorancia por parte de los agricultores con respecto al mecanismo y fuentes de crédito y probablemente de los problemas generales asociados a las operaciones de finanzas agrarias.

Con el recrudecimiento de los fenómenos de crisis económica, los agricultores aprendieron a ajustar su situación al cambio, pero no pudieron condicionar sus ganancias a los gastos por intereses e impuestos. (cuadro 4)

Para un grupo de 617 propietarios en el estado de Indiana, que mantuvieron el registro de sus cuentas en 1929, se ve que los gastos arrojaron un promedio de \$3,070 por finca. El 17 por ciento de esta suma había sido abonado en concepto de impuestos e intereses. En 1932 los gastos de este mismo grupo habían decrecido a \$1,453, pero los intereses e impuestos se mantenían constantes representando el 30 por ciento del total de los gastos. En 1933 debido a la baja de estos rubros, los gastos eran de \$1,395 de los cuales el 22 por ciento representaban impuestos e intereses. Con excepción

de estas dos cuentas, los agricultores han podido adaptarse a un nivel de entradas muy inferior al que tenían en épocas anteriores, todo lo cual tiende a indicar que la depresión no hubiera llegado al punto de crisis agraria si los intereses y los impuestos no hubieran sido tan elevados e inelásticos.

#### Clases de ayuda financiera para los trabajadores rurales

En la actualidad la ayuda de carácter financiero para con los agricultores se puede clasificar en tres clases distintas:

- 1) Ayuda a los agricultores por medio de subsidios directos: este consiste en la ayuda a individuos que por falta de habilidad o por otros motivos ajenos a su voluntad, no tienen los medios de pago propios para explotar una granja y de quienes, además, no puede esperarse pago de ninguna especie. A los individuos que componen esta primera categoría no puede considerárseles como deudores crediticios, por cuanto es posible que jamás estén en condición de hacer frente a los servicios de la deuda.
- 2) Préstamos por entidades financiadas o subsidiadas por el gobierno, a fin de extender crédito a los trabajadores rurales que tienen la habilidad, pero cuya capacidad económica es reducida. Muchas familias que pertenecen a esta categoría pueden progresar si cuentan con buenas directivas, pero préstamos de esta clase significan en la mayoría de los casos pérdidas tan cuantiosas como para

el primer grupo. Parte de las actividades de la Administración de la Seguridad Agraria caen dentro de esta segunda categoría.

3) El tercer tipo comprende préstamos hechos sobre una base netamente comercial. Al acordar los préstamos la entidad prestamista exige garantías sobre su dinero y se analiza el estado económico-financiero del agricultor con todo detenimiento a fin de asegurarse sobre si podrá hacer frente al pago de las amortizaciones e intereses acumulados en la época de su vencimiento. La mayoría de los préstamos acordados por entidades financieras diversas, bancos y compañías de seguros, pertenecen a esta categoría. Las agencias permanentes de la Administración del Crédito Agrario, excepción hecha de algunas provisiones de emergencia, se ajustan a este tipo de préstamo, teniendo en consideración, sin embargo, los intereses y el bienestar de las clases rurales.

Se supone que en un largo período de tiempo las ganancias absorberán las pérdidas ocasionadas por quebrantos, gastos de explotación y un interés normal para los inversores.

#### Clasificación de las instituciones prestamistas

La existencia de un gran número de empresas dedicadas al crédito agrario se debe a la variedad de tipos de crédito y a la demanda por parte de la población rural para el servicio del mismo. Los trabajadores rurales nece-



sitan capital para financiar un gran número de operaciones más o menos complejas. Ellos mismos han estimulado la expansión de las operaciones de financiación, propiciando gran número de proyectos para la obtención de crédito abundante a un tipo razonable de interés.

Ahora bien, a partir del año 1930 la importancia de las instituciones de carácter oficial o semi-oficial ha ido creciendo de tal manera que se ha acentuado la competencia del estado para con las instituciones de carácter privado. En estos tiempos, dicho asunto ha tomado una posición muy importante dentro del cuadro de los problemas agrarios que debe solucionar el gobierno de los Estados Unidos.

A fin de llegar a una primera aproximación se clasificará el crédito de acuerdo al régimen legal de la entidad prestataria : público o privado. Por otra parte todo esto se analiza desde el punto de vista de la duración del préstamo en: a corto plazo, plazo intermedio y largo plazo. Bajo el encabezamiento de crédito a largo plazo están agrupadas todas las agencias que hacen préstamos con garantía hipotecaria de inmuebles y bajo crédito a corto plazo se entienden todas las entidades que facilitan crédito a los agricultores o a los ganaderos sin garantía o con garantía personal. Una tercera clasificación especializada incluye aquellas agencias que acuerdan préstamos a cooperativas agrarias.

"El segundo tipo es idéntico en su naturaleza al que se autoriza para la inversión en adquisiciones del

capital fijo de las industrias, mientras que el primero es análogo en su naturaleza al que se utiliza normalmente como capital circulante. El crédito a plazo intermedio se extiende por períodos que varían entre seis o nueve meses y tres años y se utiliza principalmente para adquisición de hacienda, maquinarias agrícolas y aquellos productos cuyo ciclo evolutivo se extiende por un término mayor al de una cosecha normal. Estos productos pueden ser equiparados en el terreno industrial a los útiles, máquinas-herramientas y herramientas."<sup>4</sup>

El gráfico 1 da los lineamientos generales de la organización crediticia de los Estados Unidos. El area entre la línea de puntos corresponde a las agencias bajo la supervisión federal, la cual es efectuada por intermedio de la Administración del Crédito Agrario (Farm Credit Administration), creada en 1933 con el fin de coordinar y simplificar las agencias permanentes de crédito. Las cuatro instituciones que dependen de la Administración del Crédito Agrario son: Bancos Hipotecarios Federales, Bancos para Cooperativas, Bancos Federales de Crédito Intermedio y Corporaciones de Crédito a la Producción. Estas instituciones no facilitan directamente el crédito a los trabajadores rurales, sino que lo hacen por intermedio de cooperativas organizadas e instituciones comerciales.

---

<sup>4</sup>Moulton, Harold G. "Financial Organization and the Economic System", McGraw Hill Book Co. New York, 1938, p. 434

Esquematización de las entidades que acuerdan crédito agrario  
en los Estados Unidos, según Moulton.

ACTIVIDADES AGRICOLA-GANADERAS

C R E D I T O

LARGO PLAZO

PLAZO INTERMEDIO

CORTO PLAZO

Administres.  
de la Seguri-  
dad Agraria

Administ.  
de Electr.  
Rural

Asocs. Nacs.  
de  
Crédito Agrar.

Asocs. Coopers.  
de  
Ventas

Asocs. de  
Crédito a la  
Producción

Uniones Federales  
de  
Crédito

Gtas. crediticias  
para la supervisión  
de ganadería

Bancos comercia-  
les y de  
ahorro

Corporación  
Agraria

Corporac. Fed.  
de  
Hipots. Agrs.

Corporación  
del Crédito a la  
Producción

Préstamos de  
Emergencia

Electric. y  
Edificación  
Rural

Bancos comerciales  
de los  
Estados

Compañías Hipotecarias  
Privadas

Bancos Hipote-  
carios Fede-  
rales

Bancos Federa-  
les de Crédito  
Intermedio

Bancos para  
Cooperativas

Corresponsales de los  
bancos de la City

Compañías de  
seguros

ADMINISTRACION DEL CREDITO AGRARIO  
(Agencia de coordinación y supervisión)

Corporac. de  
crédito para la  
producción de  
materias primas

Inversores  
Individuales

Depositant.  
Accionist.  
Debenturs.

Crédito  
comercial

DEPARTAMENTO DEL  
TESORO

Corporación de la  
Reconstr. Financiera

Inversores  
individuales

Depositants  
Accionistas  
Debenturs.

Crédito  
comercial

*Wu*

### A) Crédito a corto plazo

El crédito a corto plazo se utiliza como capital operativo y se obtiene de una variedad de fuentes y por una serie muy grande de tipos, términos, condiciones, etc.

1.- Crédito mercantil;- Una parte importante del crédito utilizado por los agricultores proviene de lo facilitado por comerciantes ubicados en la localidad o zona de producción. Este tipo de crédito es extendido a corto plazo y a plazo intermedio; el último se aplica a usos productivos, pero la mayor parte del primero se dedica al consumo personal del agricultor y su familia. Hasta hace poco tiempo las comunidades rurales han obtenido la mayor parte de su crédito de entidades que no se pueden considerar como dotadas de carácter bancario. El agricultor encontraba mucho más fácil obtener los productos que necesitaba, alimentos, vestimenta, maquinaria y repuestos, semilla, fertilizante, etc. del almacenero y acopiador local, con la obligación de abonar lo adeudado al vender su cosecha. No se necesitaba por regla general garantía de ninguna especie, pero debido al hecho que se tomaba un cierto periodo de tiempo en las cobranzas y a fin de absorber las inevitables pérdidas por deudores incobrables, generalmente se recargaba el precio de venta en cantidades variables; como en ciertos casos dicho recargo era excesivo llegó el tiempo en que el sistema se consideró demasiado one-

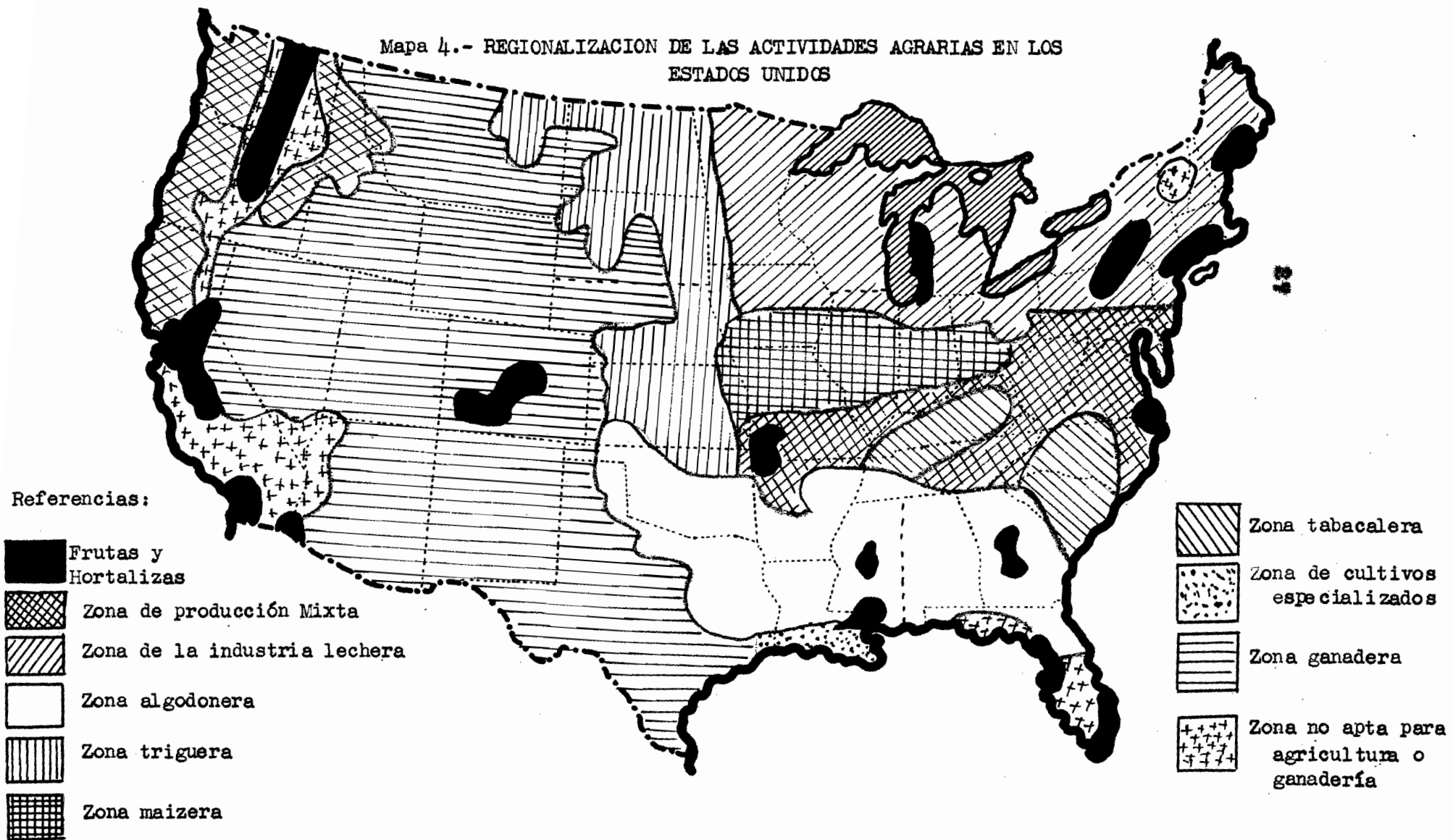
roso y fué objeto de severas críticas.

Este sistema ha sido muy utilizado en el Sud de los Estados Unidos, particularmente en las zonas de producción de algodón y tabaco, y en muchos casos los mismos dueños de grandes plantaciones tenían en la misma sus "commissaries", en las cuales se vendían a crédito todas las mercadería que fueran solicitadas por los arrendatarios (tenants) Cuando tal cosa sucede se asigna a cada arrendatario o medianero una suma fija mensual, que raras veces excede de los veinte dólares, con lo cual el mismo adquiere lo que necesita, en el almacén, en el renglón de provisiones y vestimenta. Como la cosecha debe venderse por intermedio del dueño de la plantación, se deduce del precio de venta, el importe de los créditos obtenidos. Debido a los enormes recargos en el precio de las mercancías, se tiende a eliminar este sistema por anti-económico e injusto.

Un sistema muy interesante de crédito en las zonas rurales, lo han constituido los préstamos para adquisición de semillas, forrajes, fertilizantes, etc. (Feed and Seed loans) y tan es así que el estado a fin de salvaguardar los intereses agrarios, facilita en la actualidad crédito para tales conceptos.

"A pesar de que dichas asignaciones son acordadas por comerciantes, acopiadores, almaceneros, etc. no se puede negar el rol importante de los bancos comerciales

Mapa 4.- REGIONALIZACION DE LAS ACTIVIDADES AGRARIAS EN LOS ESTADOS UNIDOS



en el proceso, por cuanto los primeros obtienen la mayoría de los casos los fondos de los bancos locales, o lo obtienen de los mayoristas, quienes a su vez deben obtenerlo de los bancos."<sup>5</sup> En los casos de crédito para compra de maquinarias, el mismo es acordado por los fabricantes, los cuales deben obtener su capital de los bancos, y de tal manera se cierra el ciclo evolutivo del capital.

Las máquinas trilladoras, cortadoras, etc. son vendidas a crédito, debiéndose abonar el importe de las mismas dentro de un periodo de tres años, una tercera parte al finalizar la cosecha del primer año, firmándose pagaré por el total, el cual es garantizado por el vendedor local.

A pesar de que este sistema de ventas de implementos agrarios y crédito mercantil aún subsiste, se nota un cambio substancial en el procedimiento crediticio; con la aplicación de principios comerciales a la agricultura en general y la evolución misma dentro del terreno, los agricultores han comprendido que abonar en efectivo sus compras de semillas, material fertilizante, implementos agrarios, etc, les representa una economía apreciable y han empezado a depender más y más del crédito bancario, por cuanto el interés sobre los préstamos, es menor que el descuento sobre el precio de los productos con los cuales se pagan las adquisiciones.

---

<sup>5</sup> Ibid, p. 436.

2.- Bancos comerciales:- La mayor parte del capital de operación o circulante utilizado en las operaciones agropecuarias es obtenido de las instituciones bancarias comerciales, quienes no solamente extienden crédito a plazos corto e intermedio, sino también a largos plazos bajo provisiones especiales. A pesar de que los bancos nacionales no pueden, debido al articulado del Federal Reserve Act, acordar crédito hipotecario, se dedican a los primeros tipos y en muchos casos, debido a las frecuentes renovaciones de crédito a plazo intermedio, el mismo se transforma en a largo plazo.

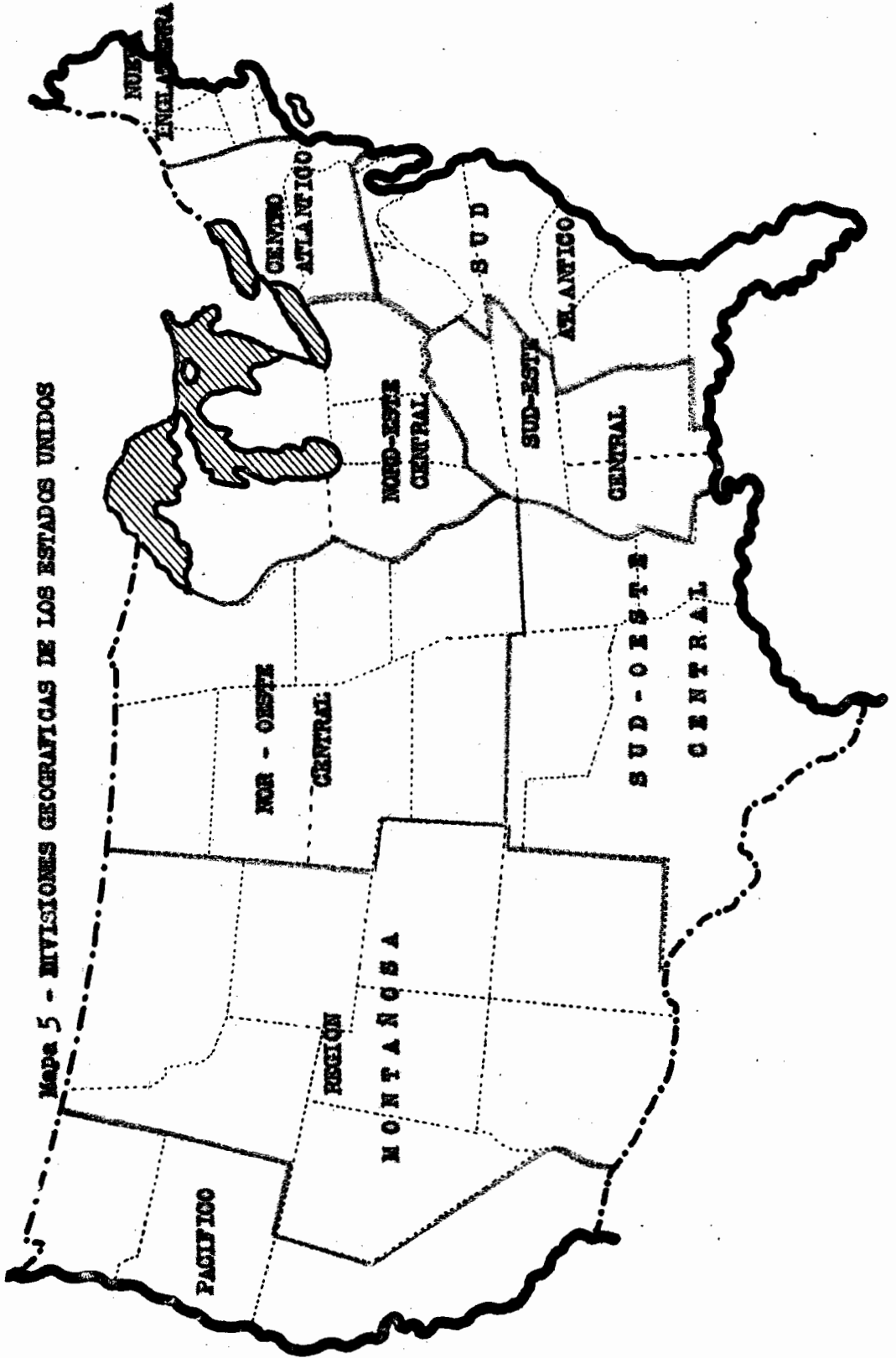
En muchos casos, esta constante renovación de créditos ha indicado meramente la necesidad continuada de capital de trabajo. A pesar de que el agricultor no puede pagar totalmente su deuda, está en interés de los bancos ayudarlo y extender el término de pago de su crédito. En muchos casos, la prolongación de condiciones desfavorables a la agricultura, ha significado que es imprescindible el apoyo continuado de las instituciones bancarias, y a pesar de que pudiera decirse que los efectos de esta política generosa va en contra de los sanos principios bancarios, es necesario considerar que los bancos del interior del país o ubicados en las zonas agrarias, están tan identificados con el suelo, que lo consideran más como deber social que otra cosa.



3.- Compañías de crédito para adquisición de ganado:- A pesar de que este tipo de empresa extiende crédito a plazo intermedio exclusivamente, su proceso evolutivo obliga a citarlo entre las instituciones a corto plazo. Las empresas se constituyeron a fin de financiar el crecimiento de las haciendas en el Oeste del país. En menor escala también prestaban ayuda a la región de "engorde" del Centro-Oeste, región maizera por excelencia (ver mapas 4 y 5). En resumen, la razón de su creación, reside en la inhabilidad de los pequeños bancos de hacer frente a las exigencias de capital de los pequeños y grandes propietarios de establecimientos ganaderos.

Distinguiéndose de las operaciones agrícolas, la cría de ganado es realizada en gran escala y en consecuencia el ganadero necesita cantidades de crédito mucho más grandes que los primeros. Se necesitaba en consecuencia una institución que sirviera de intermediaria entre las zonas ganaderas y el mercado monetario del Este.

Han habido dos tipos de instituciones ganaderas crediticias - aquellas organizadas y administradas por un grupo de individuos que se dedican exclusivamente a dichas tareas y las empresas que están afiliadas a los bancos nacionales y estatales. El propósito del segundo tipo, es permitir a los grandes bancos expandir su radio de acción, interviniendo en operaciones que, bajo los términos de los reglamentos de incorporación, no les eran permitidos.



Mapa 5 - DIVISIONES GEOGRAFICAS DE LOS ESTADOS UNIDOS

Los préstamos para ganado o ganaderos son de dos tipos: préstamos para cría y préstamos para engorde. Los primeros que son los más importantes pueden, a su vez, subdividirse en dos: préstamos para adquisición de reproductores y para la cría del ganado que ha de ser vendido luego a los engordadores del Centro-Oeste. Los términos y monto de estos préstamos varían de región a región, y según el destino que se les dé. Se consideran como de plazo indeterminado. En el año 1920 el promedio de estos créditos se acercaba a los 25,000 dólares, pero los cambios experimentados en el tamaño de las explotaciones del Oeste, han afectado el monto promedio el cual ha decrecido, notándose sin embargo un aumento en el número de operaciones.

4.- Corporación Crediticia para la Producción de Materias Primas; es una agencia de emergencia creada por orden ejecutiva del año 1933, con el propósito de extender crédito a los agricultores, con garantía de sus productos en depósito. Su capital se fijó en cien millones de dólares, de los cuales tres millones eran propiedad del Tesoro Federal y 97 millones constituían el aporte de la Corporación de Reconstrucción Financiera. La mayor parte de los préstamos de la Corporación han sido acordado con la garantía de algodón, habiéndose aceptado sin embargo en algunos casos maíz, tabaco, maní, cáñiles, higos, etc. El importe total de los préstamos llegaba en 1938 a \$213,795,981 y el valor de mercado de dichas obligaciones a \$159,316,790.

5.- Préstamos de Emergencia para Adquisición de Semillas y Ferrajes; este crédito cuyo carácter es esencialmente a corto plazo, está bajo la supervisión de la Administración del Crédito Agrario. Entre los años 1931 y 1935 se acordaron aproximadamente 490,000 préstamos anuales y el valor promedio de los mismos llegó a 135 dólares. Se ha criticado en los últimos años su administración, pero no hay duda que la función que desempeña es digna de encomio.

6.- Uniones Federales de Crédito;- estas instituciones de carácter cooperativo, fueron autorizadas por ley del año 1934, debiendo estar totalmente suscripto su capital por los miembros de la misma, a los cuales extienden crédito. Están bajo la supervisión de la Administración del Crédito Agrario, quien es la entidad responsable de su normal desenvolvimiento. No pueden acordar préstamos por mas de doscientos dólares ni por un período mayor de dos años. En Septiembre de 1937, el total de los créditos acordados llegaba a \$40,655,209.

La deuda rural a plazos corto e intermedio se estimaba a principios de 1941 en tres billones de dólares. Esta cifra es una aproximación por cuanto en muchos casos el control de las operaciones es de difícil realización y en otros la operación no ha sido debidamente registrada; la excepción la constituyen las empresas oficiales, cuyas cifras son exactas.

**BIBLIOTECA**

El cuadro 1 da el monto de los préstamos a plazos corto e intermedio. Es de hacer notar que el total de estos dos tipos de crédito a pesar de representar una suma total menor que el a largo plazo, representa un número de operaciones mucho más elevado. El valor medio de este último tipo en los Estados Unidos es de 2,500 dólares mientras que el promedio de préstamos mencionados en primer término no sobrepasa los 500 dólares.

**B) Crédito a largo plazo**

Uno de los problemas más importantes, con el cual han estado siempre confrontados los trabajadores rurales ha sido el de la obtención de crédito a largo plazo, barato y en condiciones favorables. En su casi totalidad, el mismo ha sido obtenido de instituciones bancarias particulares con y sin garantía hipotecaria.

Las actividades hipotecaria rurales tomaron su impulso inicial en los años que precedieron a la guerra civil. De acuerdo a las cifras censales de 1890, de un total de 3,142,746 fincas cultivadas por sus propietarios, 886,957 tenían hipotecas o estaban afectadas a préstamos. Hay que agregar a ello 1,624,433 fincas cultivadas bajo el sistema de arrendamiento, medianería, etc. acerca de las cuales no existen estadísticas exactas ni completas. El valor total de las fincas afectadas a créditos llegaba en aquella época a mas de tres billones de dólares y las hipotecas y pagarés pendientes excedían de un billón de dólares. La relación

Cuadro 1.- Crédito a plazos corto e intermedio,  
clasificado de acuerdo a la categoría de  
los préstamos, al 1o. de Enero de 1941<sup>6</sup>  
(en millones de dólares)

---

I.- CREDITO PRIVADO:

Bancos comerciales	\$1,281
Varios	<u>900</u>
Total del crédito privado.....	\$2,181

II.- CREDITO OFICIAL Y SEMI-OFICIAL:

Administración del Crédito Agrario	
Bancos de Crédito Intermedio	34
Asociación del Crédito a la Producción	172
Corporaciones regionales de crédito agrario	6
Préstamos de emergencia para adquisición de semillas y forrajes	118
Préstamos de emergencia para sequía	50
Administración de la Seguridad Agraria	
Préstamos de rehabilitación	313
Corporación Crediticia para la Producción de Materias Primas	<u>252</u>
Total del crédito oficial y semi-oficial..\$	<u>945</u>
Total del crédito a plazos corto e intermedio.....	<u><u>\$3,126</u></u>

---

<sup>6</sup> Administración del Crédito Agrario, Memoria Anual, año 1942.

entre el valor de la finca hipotecada y el monto de la obligación era de 36 por ciento para el país en conjunto. Hay que hacer notar sin embargo, que la casi totalidad de los préstamos obtenidos eran invertidos de manera constructiva, mientras que solamente el tres por ciento se invertía en mejoras en la casa-habitación o para uso personal o familiar.

Se nota, asimismo, que las hipotecas agrarias muestran una marcada tendencia al aumento en las épocas de prosperidad y decrecen cuando hay crisis agrícolas; las razones para ello son de fácil comprensión: los trabajadores rurales están siempre dispuestos a expandir su explotación en los tiempos buenos y en consecuencia obtienen más crédito en la época de bonanza para hacer frente al incremento en sus inversiones. El censo de 1910 muestra que en un período de veinte años la deuda hipotecaria particular llegaba a 1.7 billones de dólares, o sea un aumento de 59 por ciento sobre las cifras del año 1890. Al año siguiente la deuda llegó a 3.3 billones y en 1920 había ascendido a algo más de cuatro billones de dólares.

Antes de entrar a discutir las funciones de las distintas agencias crediticias de esta clase, es conveniente bosquejar el monto de los préstamos acordados por cada una de ellas. No se incluyen datos con respecto a los préstamos acordados por "individuos" por cuanto no existen registraciones exactas con respecto a los mismos.

Cuadro 2.- Crédito a largo plazo - monto de los préstamos<sup>7</sup>  
(en millones de dólares<sup>8</sup>)

Entidades prestamistas	1929	1933	1934	1935	1941
Compañías de seguros de vida	2,100	1,630	1,291	1,008	891
Bancos Hipotecarios Federales y Comisionado de los Bancos Hipotecarios	1,199	1,303	2,533	2,966	2,488
Bancos Hipotecarios de Capital Mixto	627	392	256	177	48
Bancos miembros del Sistema de la Reserva Federal	388	318	262	251	543
Total.....	\$4,314	3,643	4,643	4,402	3,970

<sup>7</sup> Administración del Crédito Agrario, Memoria Anual, año 1942.

<sup>8</sup> Se han excluido los totales correspondientes a la Administración del Crédito Agrario e Individuos.

El cuadro 6 da el monto promedio de la deuda rural, clasificado de acuerdo a prestamistas selectos y el cuadro 10 muestra el importe total de la deuda a largo plazo en años selectos y por prestamistas.

1.- Empresas Hipotecarias privadas:- Con anterioridad al establecimiento del sistema federal de crédito en 1916, la mayor parte de las hipotecas agrarias eran acordadas por agencias locales, bancos locales y empresas hipotecarias pri-



vadas. La función del agente local era meramente de servir como intermediario entre el prestatario y el mercado hipotecario inversor. Este tipo de operación se ha visto sin embargo suplantado por las compañías hipotecarias y las compañías de seguros, las cuales mantienen sus agentes individuales en la zona rural. Las primeras operan en una escala muy extensa y muchas de ellas tienen oficinas subsidiarias en las ciudades principales de cada estado. Al solicitar el préstamo, el agricultor debe llenar un formulario relativamente extenso con todas las anotaciones que se necesitan a fin de formar elemento de juicio en el acuerdo del préstamo; generalmente se presta de esta forma por períodos de tres a cinco años; el costo del crédito ha sido en la mayoría de los casos muy alto, debido a la comisión del intermediario, agravado aún más por las frecuentes renovaciones que presuponen nuevas comisiones. Estas empresas tienen capital propio obteniéndose asimismo fondos por la emisión de debentures en gran escala. En la actualidad, la importancia de sus operaciones ha cedido ante la fuerte competencia del sistema crediticio federal.

2.- Bancos Hipotecarios Federales;- La insistente agitación a fin de que rebajaran las altas tasas de interés, a fin de acrecentar las posibilidades crediticias de los agricultores, reducir comisiones y honorarios legales y ampliar el mercado prestamista agrario, tuvo por resultado el establecimiento de un sistema federal de préstamos agrarios. Para ello se crearon dos instituciones que son:

- a) Bancos Hipotecarios Federales y Asociaciones Nacionales de Crédito Agrario, y
- b) Bancos Hipotecarios de Capital Mixto.

Los primeros constituyen el caracter distintivo del sistema y han tenido el mayor éxito, mientras que las operaciones de los segundos han adolecido de graves fallas y están ahora en proceso de liquidación.

Los Bancos Hipotecarios Federales fueron ubicados en los doce distritos en que fué dividido el país; su capital original fué fijado en \$750,000 por Banco, el cual fué suscripto en su casi totalidad por el Gobierno Federal. Las Asociaciones Nacionales de Crédito Agrario ocupan una posición similar a los bancos miembros del Sistema de la Reserva Federal; de tal manera, son los intermediarios entre los Bancos Hipotecarios Federales y los prestatarios agrarios, diferenciándose sin embargo de los bancos comerciales en que son asociaciones de caracter cooperativo, que han sido organizadas con la preconcebida intención de obtener crédito para sus socios de los Bancos Hipotecarios Federales.

La ley prescribe que "diez personas o más, naturales, que son propietarios rurales y que pueden calificar para un préstamo agrario" pueden formar una asociación de crédito agrario. La administración de la asociación está a cargo de una junta compuesta de cinco directores. El capital varía de acuerdo al volumen de los préstamos gestio-

nados, emitiéndose una acción de capital por cada préstamo de \$200.

Cuando uno de los miembros de la asociación solicita un préstamo, la comisión de crédito analiza sus antecedentes, hace tasar la propiedad o la garantía inmobiliaria y hace un detallado informe con respecto al cliente. Una vez aprobada la solicitud se obtiene la cooperación de un tasador del Banco Hipotecario Federal y recién entonces es presentada a dicha institución, la cual es la encargada de acordar el préstamo solicitado. Una vez acordado el mismo la asociación suscribe acciones de capital del Banco Hipotecario Federal por el cinco por ciento del valor del préstamo, cuya suma es hipotecada como garantía colateral parcial; luego se endosa la hipoteca, la cual viene a completar la garantía, quedando la asociación como co-garante de la obligación. La hipoteca debe ser de primera clase sobre propiedad rural y su monto no debe exceder del 50 por ciento del valor de la tierra y 20 por ciento del valor de las mejoras permanentes.

Los préstamos acordados, son sobre la base del principio de amortización y son extendidos por plazos largos.

El cuadro 3 muestra el volumen de préstamos a largo plazo al 1 de Enero, 1941, de acuerdo al régimen legal de las entidades prestatarias. Como se notará las agencias privadas tienen en sus manos el 60 por ciento del crédito hipotecario, mientras que las instituciones federales

u oficiales y semi-oficiales han acordado préstamos hipotecarios por el 40 por ciento del total. El volumen de las operaciones de este último grupo no parece ser muy grande, pero si consideramos el gráfico 2, se verá que en realidad su progreso desde 1916 hasta la fecha ha sido muy interesante.

El grupo más importante lo constituye la inversión privada que puede ser hecha por el dueño de una propiedad que al venderla acepta una hipoteca en pago, o un pariente del agricultor que presta parte del dinero necesario para la adquisición de la finca y que obtiene como garantía una primera o segunda hipoteca, el profesional que vive en la aldea cercana y presta sus ahorros, y finalmente, el inversor privado que vive en los centros urbanos y que compra una o más hipotecas por considerarlas una buena inversión.

Las compañías de seguros son el segundo grupo en importancia en el terreno de los préstamos a largo plazo, seguidas por los bancos comerciales que hasta 1941 habían acordado aproximadamente 550 millones de dólares en préstamos, viniendo luego las agencias oficiales y semi-oficiales, acerca de las cuales se informará ampliamente en capítulos subsiguientes.

Cuadro 3.- Monto del Crédito Agrario a largo plazo  
al 1o. de Enero de 1941, clasificado de  
acuerdo a las características del préstamo<sup>9</sup>  
(en millones de dólares)

I.- AGENCIAS PRIVADAS;

Compañías de seguros	\$ 887
Bancos comerciales	543
Particulares y varios	2,770

Total del crédito privado.....\$4,200

II.- AGENCIAS OFICIALES Y SEMI-OFICIALES;

Administración del Crédito Agrario:	
Bancos Hipotecarios Federales	\$1,842
Comisionado de los Bancos Hipotecarios	646
Bancos Hipotecarios de Capital Mixto	49

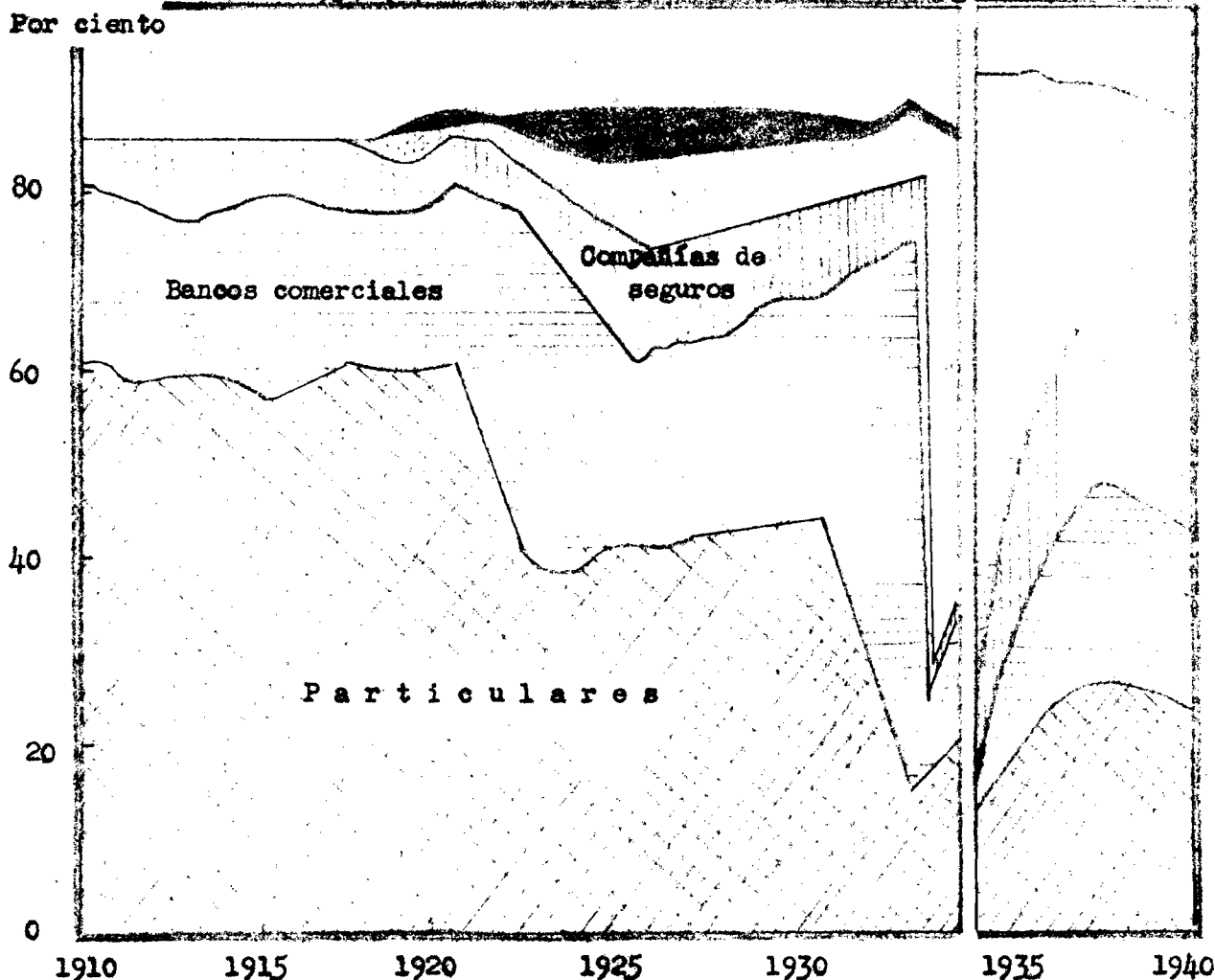
Administración de la Seguridad Agraria	
Adquisición y mejoras por arrendatarios	72
Agencias estatales	12

Total del crédito oficial y semi-oficial.....\$2,621

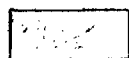
Total de la deuda agraria a largo plazo.....\$6,821

<sup>9</sup> United States Department of Agriculture, "Agricultural Statistics", Washington, D.C. 1942, p. 700

Porcentaje de los préstamos agrarios, clasificados de acuerdo al origen de los mismos, periodo 1910-40  
(Cifras para 1910-34 corresponden a investigaciones del W.P.A. y para 1934-40, a la Administración del Crédito Agrario)



Bancos Hipotecarios de Capital Mixto



Bancos Hipotecarios Federales y Comisionado de los Bancos Hipotecarios Federales

Durante el periodo 1910-20 los prestamistas particulares tenían en cartera entre 50 y 63 por ciento del crédito agrario, los bancos comerciales el 16 a 24 por ciento, compañías de seguros del 7 al 14 por ciento y otros prestamistas más o menos 12 por ciento. Durante la década 1920-30 aumentó la importancia de los prestamistas centralizados (Compañías de Seguros y Bancos Hipotecarios Federales y de Capital Mixto). A pesar de que a mediados de la década 1930-40, las instituciones federales mostraron un aumento sorprendente en sus préstamos acordados, se notará que a fines de la misma, las posiciones relativas eran similares al año 1920.

Fuente: "Farm Mortgage Credit Facilities in the United States" - U.S.D.A. 1942 - p. 22.

### Fuentes del Crédito Agrario

A fin de tener un cuadro fiel de las distintas fuentes del crédito agrario es necesario hacer un estudio detallado de las distintas agencias públicas y privadas que ponen sus fondos a disposición de las personas interesadas.

Las características económicas del crédito agrario muestran una divergencia muy grande, no solamente desde el punto de vista geográfico, sino también de acuerdo al tipo de explotación, al tipo de financiación y a las distintas prácticas financieras dentro de una misma región.

El hecho de que un préstamo a largo plazo es obtenido por medio de una hipoteca sobre bienes raíces permite la clasificación sistemática de los distintos métodos empleados, pero no tiene gran significación como un indicador de la naturaleza fundamental de las operaciones financieras a que da origen.

Préstamos agrarios surgen de una diversidad de operaciones, tales como el pago de parte o casi totalidad del valor de una propiedad, obtención de fondos para el pago de gastos indispensables y temporarios, gastos personales de subsistencia, etc. Desde el punto de vista de la entidad prestataria, los préstamos son apreciados según el monto de los mismos, la capacidad económica, financiera y personal del que los solicita, el término por el que se acuerdan, etc.

Los tipos de fondos que se invierten en préstamos, varían tanto como los usos a que estos mismos fondos serán destinados. Se pueden hacer algunas distinciones según el tipo de firmas prestamistas, pero necesariamente tal clasificación es de un carácter muy general. Una descripción de esta especie, es la que distingue según los préstamos sean hechos por prestamistas locales o de fondos externos, de otro estado, de otra región.

Analizaremos a continuación en forma somera, la primera clasificación:

Fuentes de crédito locales: en este grupo de carácter general, tenemos primeramente a los particulares, que en el pasado han sido de una importancia muy grande, tan es así, que firmas privadas e individuos han tenido a su cargo hasta el año 1935 más del 25 por ciento del crédito a largo plazo en el país. En muchos casos estas hipotecas provienen de que al vender una propiedad, dichos prestamistas privados lo han hecho en base a una hipoteca sobre parte del precio de venta convenido, y para el suministro de utilaje, herramientas, semillas, etc. Otros lo han hecho por considerar el negocio como una excelente inversión. Las condiciones bajo las cuales dichas hipotecas han sido gestionadas, varían no solamente según la práctica del estado, sino también de acuerdo a regiones dentro del mismo estado, o dentro de la misma sección o zona del país. Se puede observar una variedad en lo que respecta a tipos de interés y términos de pago, que llaman la atención.



Las relaciones personales y familiares han tenido asimismo una influencia sumamente curiosa en tales contratos. Lógicamente es más fácil obtener un crédito en condiciones ventajosas de un prestamista local, que lo es de grandes firmas con agencias en todos los estados. Esta flexibilidad de relaciones entre prestamista y prestatario, hace que los términos de los distintos contratos y las cláusulas contenidas en los mismos, sean de características muy diversas, cosa que no sería posible comprender si uno no tiene en cuenta los intereses regionales y locales.

Segundo en importancia en el mercado hipotecario son los bancos comerciales y de ahorro locales. Este grupo tiene en sus manos aproximadamente el 10 por ciento del crédito a largo plazo en el país. Al analizar la política de estas firmas se nota una analogía muy grande con los prestamistas privados, pero no tienen la flexibilidad operatoria de los primeros, debido al control de sus distintas cláusulas estatutarias. Los bancos, debido principalmente de la naturaleza de sus depósitos, acuerdan préstamos a corto plazo, para la adquisición de maquinarias, elementos de subsistencia, semilla, etc.; en otras palabras sus préstamos pueden considerarse como "estacionales" cuando son a corto plazo. Sin embargo, a pesar de todas las restricciones impuestas sobre estos establecimientos de crédito locales, se nota que los términos de sus préstamos son mucho más flexibles y hasta cierto punto ventajosos, que los de las agencias finan-

cieras no locales. Muchas veces, estas entidades locales representan a firmas que tienen agencias en todo el país, en cuyo caso sus préstamos son acordados con mayor mesura y circunspección.

**Prestamistas centralizados:**- Existen cinco clases de agencias que pueden ser clasificadas dentro de este grupo general:

- 1) Agencias hipotecarias y corporaciones inversoras.
- 2) Compañías de seguros de vida.
- 3) Bancos agrarios de capital mixto.
- 4) Sistema Federal de Crédito Agrario.
- 5) Agencias crediticias bajo supervisión estatal.

Muchas de las firmas clasificadas en el primer grupo acuerdan préstamos en todo el territorio del país, por medio de una extensa red de agencias y sub-agencias. Las compañías de seguros de vida acuerdan préstamos en ciertas regiones del país, que por sus características especiales permiten la standardización de los contratos y en consecuencia una operación más económica. Los bancos de capital mixto tienen como función esencial, operaciones similares a las de las grandes empresas hipotecarias.

Las dos últimas entidades, que son de carácter oficial o semi-oficial han tenido a su cargo, y aun lo tienen, el de servir las zonas o actividades que por considerárselas anti-económicas, no han sido cubiertas por los otros grupos. En otras palabras desempeñan su misión de ayuda

y fomento, tan necesaria en el desenvolvimiento de la sociedad moderna, sin descuidar la orientación netamente comercial de la mayoría de sus préstamos.

#### Fluctuaciones de la deuda agraria

Los cambios en el volumen del crédito agrario reflejan los efectos de un sinnúmero de fuerzas que operan dentro del organismo de la economía agraria de un país. En ciertos casos las condiciones agrarias desfavorables traen como consecuencia un aumento de la deuda hipotecaria - los agricultores y ganaderos necesitan cantidades mayores de crédito para ponerlos a salvo en los períodos de baja producción y las entidades prestatarias exigen bienes raíces como garantía de sus préstamos, cosa que no se hace tan frecuentemente en épocas de bonanza. Hay momentos críticos en los cuales la deuda hipotecaria se reduce debido a las ejecuciones y liquidaciones, que están a la orden del día. Por otra parte en las épocas de excelente producción agropecuaria y buenos precios, estas mismas condiciones tienen una importancia muy grande al determinar y permitir que los agricultores puedan responder a sus obligaciones, que estimula las operaciones de compra y venta de bienes raíces, lo cual a su vez tonifica la actividad crediticia.

Es interesante hacer notar el gran número de fuerzas que han influenciado y a veces determinado, el aumento del crédito dirigido a las actividades agropecuarias.

Se tienen a la vista una serie de estimaciones anuales, en las cuales se ven las cifras del crédito agrario para el periodo 1910-40, lo cual permite relacionar las fluctuaciones de dicho tipo especial de crédito, con las innovaciones y cambios importantes en los procedimientos agrarios.

a) Guerra y Post-guerra y su efecto en el aumento de la deuda hipotecaria:

Un aumento muy importante en la situación crediticia de las operaciones agrarias en los Estados Unidos se efectuó durante la década 1910-20. Este aumento está asociado directamente con la expansión agraria del país, que había estado gestando desde muchos años atrás. La deuda rural aumentó casi 57 por ciento durante esta parte de la década, aunque los precios agrarios y el valor de la tierra aumentaron relativamente poco. Considerando al país como un todo, los precios en 1915 se mantuvieron al mismo nivel que durante 1910, y los réditos negos de 1915 mostraron un aumento de 11 por ciento sobre los de 1910.

Los precios de la tierra y de los productos agrarios experimentaron un pronunciado ascenso en valor durante 1916 y 1917, pero aun en esos años el aumento de la deuda crediticia no excedía en mucho al correspondiente a los anteriores seis años. El porcentaje de aumento de crédito estaba mas o menos a la misma altura en 1918, que en el promedio de los años 1910-15.-

Fué recién al llegar los años 1919 y 1920 cuando se notaron grandes incrementos en el crédito agrario; en estos años la deuda aumentó en más de 3 billones de dólares y en los dos años subsiguientes fueron agregados aproximadamente 585 millones de dólares. En otras palabras el total de 10 y medio billones de dólares con que nos encontramos en 1923, representa casi tres y media veces el total de 1910 y más del doble de la deuda agraria del país en 1916.

Esta elevación estupenda se debió, entre otras razones, al uso del crédito agrario para especulación y compra de propiedades en un mercado que estaba en continuo ascenso, a la compra de maquinarias y a otros gastos asociados directamente con la expansión de la agricultura, derivados de las actividades post-bélicas, y a la mayor demanda que la misma significaba.

A pesar de que los precios agrarios y el producto neto o las ganancias de las actividades agrarias mostraron incrementos apreciables durante 1918 y 1919, el valor de la propiedad rural aumentó más rápidamente que durante los dos años anteriores.

Después de esto empieza un periodo que resultó varios años mas tarde en el desastre financiero más grande que el mundo ha visto. A fin de no quebrar completamente, los agricultores empiezan a obtener más crédito, pero no por eso pudieron alejar el fantasma de la insolvencia. Empiezan las ventas y evicciones y ya en 1923 dichas operaciones de liquidación asumen una importancia tal, que no podían más que llamar la atención de las autoridades competentes.

No hay duda que el periodo de crecimiento de la deuda hipotecaria comprendido entre los años 1910-23 alarmó seriamente a las autoridades y a las distintas entidades crediticias. Durante la época de prosperidad los agricultores y ganaderos obtuvieron crédito en condiciones favorables por cuanto las firmas prestatarias no veían fin al periodo de bonanza, tan es así que el aumento de la deuda agraria durante el mismo fué acompañado por un aumento de casi el 70 por ciento sobre el valor de las propiedades y una expansión del 9 por ciento en el tamaño de las fincas. Tanto la proporción de fincas hipotecadas como la relación de la deuda sobre el valor de las mismas, aumentó considerablemente.

Durante los años que sucedieron a la crisis de 1920, muchos de los propietarios tuvieron que contraer deudas que no guardaron relación alguna con los niveles de precios corrientes, de ganancias en las propiedades y valor de las mismas. La pronunciada baja de valores, acompañada por urgentes pedidos de crédito y la consolidación de deudas no garantizadas significó que probablemente a principios de 1923 tanto la relación de la deuda con respecto al valor de las propiedades hipotecadas en el porcentaje de fincas fué muy superior a idénticos rubros en 1920.

Todo esto contribuyó sin duda alguna al desbarajuste crediticio de los años que siguieron, por todo lo cual fué necesario restringir en la medida de lo posible el monto de los préstamos no garantizados. Los años 1924 y 1925

fueron desastrosos para los propietarios que, de alguna manera u otra, pudieron mantenerse a flote a través de la crisis de 1920, pero después de ello se vieron en la ineludible obligación de ir directamente a la bancarrota. Observando atentamente las cifras de dichos años se puede apreciar claramente como el monto de dichos préstamos se fué reduciendo de manera rápida, hasta tal punto que poco a poco dicho monto tuvo una cierta relación con los nuevos precios bajos del valor de la propiedad (ver cuadro 4)

El año 1929 como se sabe tuvo una influencia muy grande sobre las actividades agrícola-ganaderas de los Estados Unidos, teniendo ciertos puntos de similitud con la crisis de 1920: pronunciada baja de la deuda agraria que se puso en evidencia durante los años 1932 y 1933, y a ello siguió una relativa baja de los valores de producción agropecuaria.

Como esta situación no podía prolongarse por mucho tiempo más sin llevar a la bancarrota a todo el país, tuvo que crearse un organismo oficial llamado la Administración del Crédito Agrario (Farm Credit Administration), que permitió a muchos agricultores salvar la valla de su gran deuda, con una serie de medidas que luego se analizarán.

Pasado el año 1933, notamos el aumento en precio de las fincas rurales y la mejor situación económica de entidades privadas dedicadas al préstamo, por todo lo cual se redujo de manera apreciable la práctica de la evicción y liquidación forzosa de propiedades.

Cuadro 4.- Números índices del valor de la propiedad rural (incluidas las mejoras), gastos incurridos por los trabajadores rurales, impuestos y evolución del crédito

AÑOS	Valor de la propiedad rural 1912-14=100 (1)	Gastos de la agricultura 1912-14=100 (2)	Impuestos abonados (3)	Deuda Agraria (4)	Números índices de la deuda rural 1912-14=100 (5)
(en millones)					
1912	97	100	103	3,929	100
1913	100	101	117	4,347	111
1914	103	101	118	4,707	120
1915	103	105	128	4,990	127
1916	108	124	136	5,256	133
1917	117	149	151	5,825	148
1918	129	176	160	6,536	166
1919	140	202	200	7,137	181
1920	170	201	244	8,449	215
1921	157	152	259	10,221	260
1922	139	149	261	10,702	272
1923	135	152	266	10,786	274
1924	130	152	265	10,665	271
1925	127	156	270	9,913	252
1926	123	155	271	9,713	247
1927	119	155	277	9,658	245
1928	117	155	279	9,757	248
1929	116	154	281	9,756	248
1930	115	146	277	9,631	245
1931	106	126	254	9,548	243
1932	89	108	220	9,217	234
1933	73	108	188	8,638	219
1934	76	122	178	7,887	201
1935	79	125	180	7,638	194
1936	82	124	181	7,389	188
1937	85	131	186	7,214	183
1938	85	123	183	7,071	180
1939	84	121	186	6,910	175
1940	84	122	183	6,824	173
1941	85	131	(6)	(6)	(6)
1942	91	(6)	(6)	(6)	(6)

(1) Agricultural Statistics, U.S.D.A. 1942, p. 635

(2) " " " " p. 661 y 647

(3) " " " " p. 692

(4) " " " " p. 700

(5) Números índices calculados por el autor

(6) Aún no hay cifras disponibles.



La deuda hipotecaria representa la mayor parte de la deuda agraria; de acuerdo a los distintos censos, la misma ascendió, en fincas explotadas por sus propietarios, a 1.7 billones de dólares en 1910, aumentando a 4 billones en 1920, a 4.3 billones en 1930, bajando luego a un mínimo de 3.7 billones en 1935. En otras palabras de un mínimo de 1.7 billones de dólares en 1910, ascendió a un máximo de 10.8 billones en 1923.

Es interesante notar que, con la prosperidad reinante entre 1910 y 1920, aumentó apreciablemente la deuda hipotecaria. Los números índices del valor de la propiedad aumentaron de 100 para el periodo base 1912-14 a 170 en 1920. En algunos estados del Centro-Oeste y del Sud, los valores se duplicaron del día a la noche. Los agricultores pagaron altos precios por sus fincas, la mayor parte de las cuales estaban hipotecadas, viéndose ante enormes dificultades tan pronto como declinaron los precios en 1920. Es un sabio principio económico que precisamente en los períodos de prosperidad es cuando se deben amortizar la deudas, pero desgraciadamente los agricultores hicieron todo lo contrario. A pesar de la caída de precios en 1920, los préstamos hipotecarios aumentaron hasta 1923. Parte de este aumento se debió a la conversión de deudas a corto plazo, en otras a largo plazo.

Con la caída de los precios decreció de manera sensible la capacidad de pago de la clase rural y empezaron las liquidaciones forzosas.

A partir del año 1930 ha ido decreciendo el volumen del crédito agrario. La capacidad de pagos bajó de manera pronunciada hasta 1934 y muchas propiedades pasaron a manos de acreedores. Desde entonces hasta el año 1940 ha ido decreciendo materialmente el monto de la deuda, debido al hecho que ha aumentado el volumen de amortización, se han efectuado importantes refundiciones de viejas deudas y deudas a corto plazo en a largo plazo, etc.

Las mismas representan hoy un mayor porcentaje sobre el valor de los inmuebles en fincas hipotecadas que en años anteriores. Para los Estados Unidos, considerada en conjunto la deuda sobre fincas explotadas por sus propios dueños, representaba en 1910 un 27.4 por ciento sobre el valor de la tierra, mejoras permanentes y edificios; en 1920 esta relación era de 29.1 por ciento; en 1930 era de 39.5 por ciento y en 1935 se estimaba en 52 por ciento (ver mapa 6)

El aumento experimentado entre los años 1930 y 1935 no se debió sin embargo a un aumento prodigioso (al contrario declinó de \$3,521 por finca a \$2,899 en 1935) sino al brusco descenso del valor de la tierra.

Los cambios en promedios o porcentajes por finca se pueden notar en el cuadro que va en la página siguiente, como así también se podrá ver que el promedio de crédito varía de región a región (para ubicación de regiones ver el mapa 5) de acuerdo a variaciones en el tamaño de las propiedades, el tipo de cultivo, el clima, la fertilidad de la tierra y otros factores diversos.

Cuadro 5.- Deuda promedio por finca hipotecada  
(en dólares)

Región	1910	1920	1930	1935
Nueva Inglaterra	1,088	1,855	2,547	2,414
Centro Atlántico	1,508	2,278	3,009	2,583
Sud Atlántico	851	1,870	1,917	1,617
Nor-Este Central	1,783	3,362	3,758	3,098
Nor-Oeste Central	2,568	5,398	5,616	4,602
Sud Este Central	701	1,606	1,448	1,311
Sud Oeste Central	1,265	2,316	2,663	2,286
Zona Montañosa	2,221	3,824	3,683	3,094
Pacífico	2,405	4,736	4,979	3,853
Deuda promedio para los Estados Unidos.....	1,715	3,356	3,521	2,899

#### Injerencia gubernativa

Con la entrada del Estado al terreno crediticio se modificó en algo tal estado de cosas. A fin de dejar sentada la importancia de la injerencia oficial veamos algunas cifras:

"En un periodo de diez años la deuda hipotecaria a largo plazo en manos de corporaciones, empresas de edificación urbana y particulares varios, representaba una inversión de 74 billones de dólares, de los cuales \$6,400,000,000 o sea el ocho por ciento estaba en manos o había sido acordado por agencias federales para fines de 1929. A pesar de que este porcentaje parece ser muy pequeño, es menester conside-

rar que es cinco veces mayor que en 1929."<sup>10</sup>

Hace doce años, mas o menos el dos por ciento de la deuda a largo plazo estaba en manos de las agencias federales. En esa época las únicas instituciones que acordaban préstamos a particulares eran los Bancos Hipotecarios Federales, instituciones semi-oficiales, las entidades de préstamos de emergencia y los Bancos Hipotecarios de Crédito Intermedio. Hoy en día el tres por ciento del total del crédito a largo plazo y diez por ciento de las hipotecas urbanas están en manos de las instituciones federales. "Se estima que en 1939 los agricultores y ganaderos pagaron \$1,400,000,000 en concepto de servicios hipotecarios, impuestos e intereses sobre crédito a bancos y agencias federales, lo cual da una idea sobre la importancia adquirida por el sistema que ha propiciado el gobierno a fin de cooperar con las actividades agrarias."<sup>11</sup>

#### Necesidad del crédito

Un buen sistema crediticio debe tener como objetivo primordial incrementar el producido del trabajador rural, y, en consecuencia, una sana política crediticia consiste en reducir en la medida de lo posible la carga del interés, facilitándose al trabajador de tal manera la posibilidad de pasar de un peldaño a otro de la escala agraria.

En general, las actividades rurales necesitan del crédito en diversas formas y plazos. "La nece-

<sup>10</sup> Black, A.G. "Some current problems in agricultural credit."  
*Journal of Farm Economics*, Vol. XXIII, no. 1

<sup>11</sup> *Ibid.*, p. 47

sidad del crédito a corto plazo está siempre latente, utilizándose el mismo generalmente durante el ciclo productivo de cultivo. Este tipo no ha sido suficientemente desarrollado por cuanto los intereses se mantienen muy altos, lo cual es un factor que retarda el éxito del mismo. El segundo tipo o sea el crédito a plazo intermedio, ha sido impulsado por las asociaciones de crédito a la producción y su importancia crece de día a día; se utiliza en variadas formas: para mejoras de carácter permanente, construcción de terrazas, saneamiento, desecación, canalización, fertilización de la tierra, etc. como así también para la adquisición de maquinarias, ganado, reproductores, animales y aves de cría, etc. En cuando al crédito a largo plazo es menester hacer notar que se le ha prestado mucha atención en los últimos veinte años, pero así y todo los intereses se mantienen elevados y muchas veces la obtención del préstamo no está al alcance de pequeños propietarios y arrendatarios."<sup>12</sup>

Es necesario dejar bien establecido que es imprescindible la prosperidad de las explotaciones agrarias, por cuanto de ella depende la prosperidad de todo país; a fin de llegar a ello es necesario un buen sistema crediticio que ponga al alcance del trabajador los fondos necesarios para su gestión y bajo términos que sean adecuados y ajustados a la realidad.

"El crédito agrario fácil y barato es esencial para la buena agricultura. Si los agricultores están

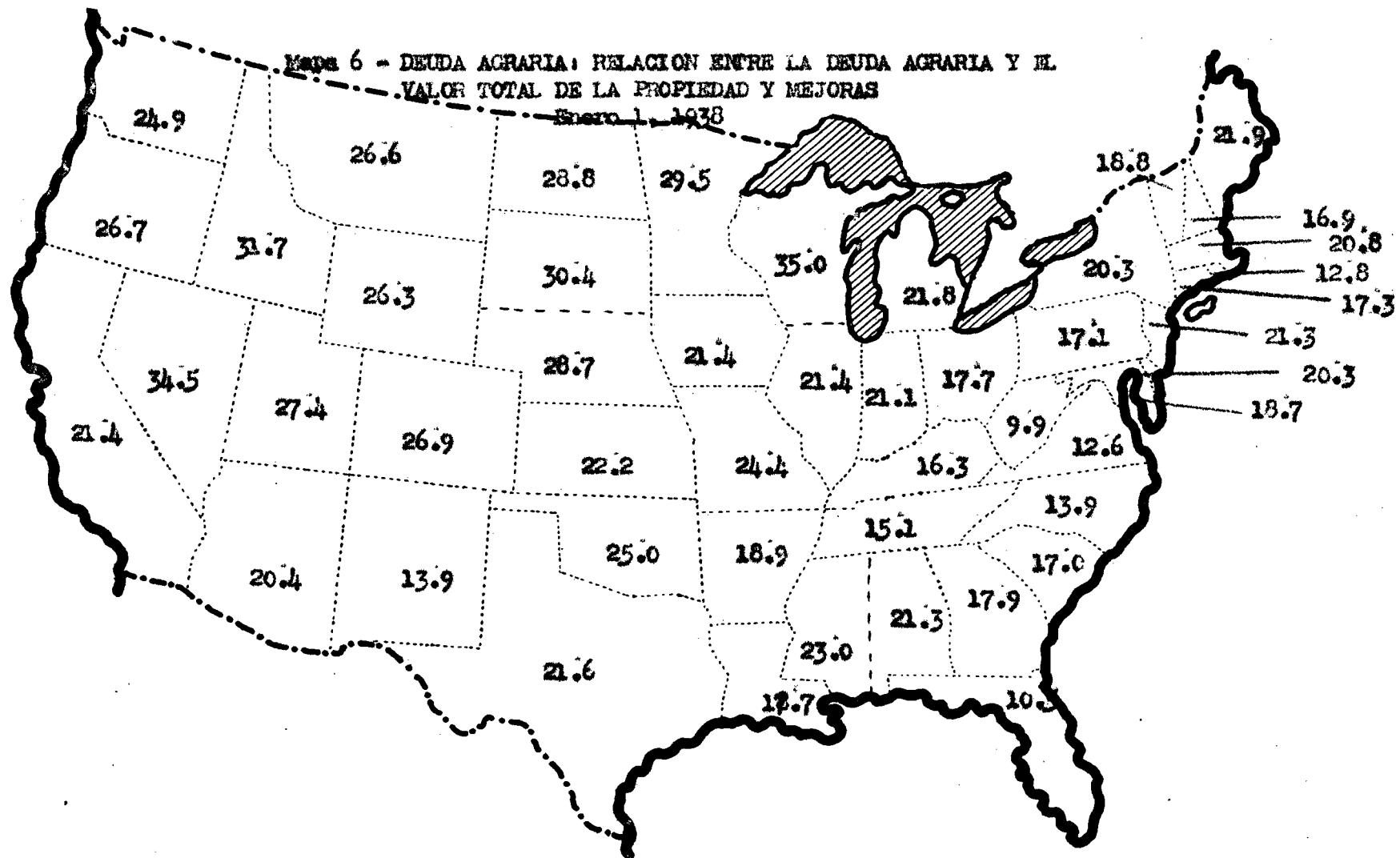
---

<sup>12</sup> Ibid., p. 48-9

limitados en sus maquinarias y en la tierra disponible para cultivar, muchos de ellos están gastando inutilmente sus energías, por cuanto o trabajan propiedades demasiado pequeñas, o no trabajan la tierra por falta de fondos y de utilaje; o por otra parte tendrían una propiedad demasiado grande, pero no teniendo la habilidad para laborarla y no habiendo capital para explotarla estarían en la misma situación que las otras dos clases de trabajadores. Un buen sistema crediticio, es aquel que facilita los ajustes y contactos entre individuos que, no teniendo capital necesario, tienen sin embargo la habilidad y el deseo de trabajar, y los que tienen más capital y tierras de las que necesitan.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Taylor, Henry C. "Outlines of Agricultural Economics", The Macmillan Co., Octubre 1930, p. 194.



Fuente: Graphic Summary of Agricultural Credit - p. 8

Cuadro 6.- Promedio de la deuda rural por grupos prestamistas selectos, durante el periodo 1917-35 - en los Estados Unidos (en dólares)

A ñ o	Particulares	Bancos comerciales	Compañías de seguros	Bancos Hipotecarios Federales y Comisionado	Bancos Hipotecarios de Capital Mixto	Promedio general
1917	2,460	2,630	5,810	2,310	6,500	2,630
1918	2,860	2,760	5,750	2,560	11,080	2,880
1919	3,450	3,120	6,970	3,340	11,550	3,640
1920	4,190	3,840	8,100	3,740	11,670	4,270
1921	2,780	3,650	6,450	2,440	10,410	3,310
1922	2,540	3,140	6,710	3,180	8,890	3,190
1923	2,630	3,280	7,750	3,450	6,780	3,430
1924	2,560	3,230	7,100	3,680	6,520	3,280
1925	2,760	3,200	7,310	3,430	6,910	3,380
1926	2,700	3,080	6,760	3,910	6,260	3,300
1927	2,510	2,990	6,150	3,880	6,110	3,050
1928	2,560	3,020	6,470	3,950	5,550	3,030
1929	2,520	2,920	6,330	3,880	5,490	2,940
1930	2,400	3,020	5,910	4,010	5,040	2,830
1931	2,150	3,110	5,840	3,880	3,660	2,670
1932	1,950	3,140	6,300	3,480	2,620	2,500
1933	1,810	3,030	5,490	2,780	2,930	2,480
1934	1,850	2,590	6,020	2,699	3,010	2,540
1935	1,760	2,380	5,710	3,020	4,370	2,470

Fuente: "Farm Mortgage Credit Facilities in the United States", U.S.D.A. 1942, p. 235



CAPITULO TERCERO

SISTEMA FEDERAL DE CREDITO AGRARIO



### CAPITULO TERCERO

BIBLIOTECA

## SISTEMA FEDERAL DE CREDITO AGRARIO

### Causas que motivaron su implantación

Como ya se ha indicado en el capítulo anterior, la crisis económica mundial repercutió de una manera notable sobre el sistema crediticio agrario. Con la caída precipitosa de los precios agrarios, innumerables propietarios se encontraron con que no podían hacer frente a sus compromisos, debiendo abandonar sus propiedades a los acreedores. Entre los años 1930 y 1935, el número de propiedades transferidas de esta manera aumentó en más del 150 por ciento. A su vez los acreedores se vieron frente a frente con un problema gravísimo cual era el gran número de propiedades en sus manos, cuyo valor disminuía de manera alarmante de día a día.

El costo, desde el punto de vista sociológico, fué muy grande por cuanto muchas familias se vieron sumidas en la miseria y el desamparo.

Visto que todo el sistema bancario y las instituciones hipotecarias cooperativas en especial, se derrumbaba, el presidente Hoover tomó medidas radicales al finalizar el año 1932. A fin de ayudar a los bancos hipotecarios el Gobierno Federal invirtió en ellos la suma de \$125,000,000. De esta manera se transformó nuevamente en su

mayor accionista. De esta cantidad se reservaba el 20 por ciento para extender créditos a deudores morosos amenazados con la ruina. El saldo se destinó como capital para los bancos hipotecarios, a fin de que pudieran otorgar nuevos créditos.

La Corporación de Reconstrucción Financiera, creada al mismo tiempo, fué autorizada a conceder nuevos préstamos a la agricultura y ganadería. Esta organización fué autorizada para invertir fondos en préstamos a corto plazo, por medio del mecanismo de las corporaciones regionales de crédito agrario.

Todas estas medidas permitieron solucionar de manera temporaria el problema, el cual se agudizó sin embargo al hacerse sentir de manera aun más fuerte el descalabro financiero.

Tan pronto como se inauguró el nuevo período presidencial, la administración hizo un detenido estudio de la crisis agraria; la primera medida tomada, fué una orden ejecutiva por medio de la cual se agrupaban todas las agencias federales de crédito agrario en una sola organización: el Farm Credit Administration, o Administración del Crédito Agrario. Incluidas en la misma estaban: la Comisión Agraria Federal, la Junta Crediticia de la Comisión Agraria que controlaba los Bancos Hipotecarios Federales y los Bancos de Crédito a Plazo Intermedio, las Corporaciones Regionales de Crédito Agrario y la oficina de crédito del Departamento de Agricultura que había acordado un apreciable volumen de préstamos. A la cabeza de la nueva organización y como Gobernador se nombró a Henry Morgenthau Jr.

En Mayo y Junio del mismo año, 1933, el Congreso dictó dos nuevas leyes, una de las cuales era el Emergency Farm Mortgage Act y la otra el Farm Credit Act, las cuales pusieron a disposición del trabajador agrario dos nuevos tipos de crédito. Se trataba de salvar de la ruina a cientos de miles de individuos. Con este propósito la Emergency Farm Mortgage Act autorizó la emisión de dos billones de dolares en bonos de los bancos hipotecarios, cuyos intereses eran garantizados por el Estado. Los fondos obtenidos serían utilizados en la refinanciación de deudas hipotecarias privadas, abonando a los acreedores lo adeudado y pasando los deudores originales a ser deudores del Estado.

Aquellos que ya habían contraído préstamos hipotecarios federales y estaban en mora, vieron su interés reducido de manera apreciable y la amortización de sus préstamos prorrogada por un periodo prudencial. Finalmente, para aquellos deudores cuya situación económica era mala se dispuso un nuevo sistema de préstamos, los del Comisionado de los Bancos Hipotecarios, cuya finalidad era simplemente de rescate, limitándose el monto de los préstamos a la suma máxima de \$5,000 por persona. El gobierno apropió \$200,000,000 con este destino, quedando sobreentendido que tan pronto como cesara la crisis el sistema quedaría disuelto.

Se puede apreciar la magnitud del programa si se consultan cifras al respecto: entre mayo 12, 1933 y Diciembre 31, 1939 se recibieron mas de 900,000 solicitudes por va-

lor de mas de cuatro mil millones de dólares. Se acordaron mas de 550,000 préstamos y la Administración del Crédito Agrario tomó a su cargo hipotecas por valor de un billón y medio de dólares. Durante este periodo la deuda hipotecaria del país llegó a los 8 billones de dólares (cuadro 5)

De esta manera se ve como la Administración del Crédito Agrario en sus primeros veinte meses de vida refinanció aproximadamente la quinta parte de la deuda hipotecaria total. Los Bancos Hipotecarios Federales, durante los 16 años anteriores a 1933 habían acordado préstamos por valor de un billón seiscientos millones de dólares, o sea algo más que lo acordado por la institución mencionada en primer término en veinte meses.

Era significativo que los préstamos del Comisionado representaban el 60 por ciento del total acordado y en términos de dólares mas o menos el 40 por ciento. Esto demuestra que muchos deudores cuyo nivel de solvencia estaba por debajo de lo normal, fueron ayudados por el programa. La necesidad de la institución de los préstamos del Comisionado se puso tan en evidencia que dentro del año hubieron de acordarse fondos suplementarios, los cuales ascendieron en total a ochocientos millones de dólares, aumentándose asimismo el máximo de los préstamos de \$5,000 a \$7,500.

#### Creación del Sistema Crediticio Federal

Como ya se ha dicho la Administración del Crédito Agrario, fué creada por Orden Ejecutiva del Presidente de los Estados Unidos, el 27 de Marzo de 1933.

Proveyó lo conducente a la consolidación dentro de una sola organización de los poderes y funciones de todas las agencias federales que se encargaban de manera fragmentaria en extender crédito a los trabajadores rurales. El Congreso autorizó a la misma para fortalecer y suplementar el sistema crediticio hipotecario, había estado operando desde 1917; para establecer un sistema de unidades de crédito a corto plazo en todo el territorio del país y para formar la tramazón del crédito cooperativo a fin de financiar las operaciones de comercialización, compra y servicios comerciales normales de los trabajadores rurales.

#### Análisis cronológico

El gran número de instituciones federales y semi-oficiales que efectúan operaciones de crédito y la complejidad de sus organismos, administración, fiscalización, etc. obligan al investigador a historiar siquiera brevemente la organización de las principales agencias crediticias federales, las cuales serán luego analizadas detalladamente en capítulos posteriores:

<u>Fecha de creación</u>	<u>Institución</u>
Julio 17, 1916	Bancos Hipotecarios Federales y Bancos Hipotecarios de Capital Mixto
Marzo 3, 1921	Agencia de préstamos para adquisición de semilla, radicada en el Departamento de Agricultura.
Marzo 4, 1923	Bancos Federales de Crédito a Plazo Intermedio.



## BIBLIOTECA

- Junio 15, 1929 Junta Agraria Federal y Corporaciones Estabilizadoras de precios.
- Enero 23, 1932 Se acuerda un suplemento de capital de 125 millones de dólares a los Bancos Hipotecarios Federales.
- Julio 21, 1932 Corporaciones Regionales de Crédito Agrario.
- Marzo 27, 1933 Administración del Crédito Agrario.
- Mayo 12, 1933 Iniciación de los préstamos del Comisionado de los Bancos Hipotecarios.
- Junio 16, 1933 Sistema del Crédito a la Producción y Bancos para Cooperativas.
- Octubre 16, 1933 Corporación de Crédito para la Producción de Materias Primas.
- Enero 31, 1934 Corporación Hipotecaria Federal.
- Abril 30, 1935 Administración de la Seguridad Agraria.
- Mayo 11, 1935 Administración de Electrificación Rural.
- Julio 22, 1937 Préstamos a arrendatarios para adquisición de tierras y División de la Administración de Seguridad Agraria.
- Febrero 3, 1938 División de préstamos agrarios de la Administración Federal de Casas.
- Junio 24, 1939 Orden Ejecutiva centralizando la Administración del Crédito Agrario, Administración de Electrificación Rural y Corporación de Crédito para la Producción de Materias Primas dentro del Departamento de Agricultura y bajo la supervisión del mismo.

## Administración del Crédito Agrario

El acontecimiento más importante y fundamental de esta cronología es sin duda la creación de la Administración del Crédito Agrario (Farm Credit Administration). Por medio de

esta nueva organización, como ya se ha hecho notar, se fundieron en una todas las agencias dispersas que se dedicaban al crédito agrario.

El objetivo primordial de la Administración fué, pues, la de reunir en una sola institución el complejo mecanismo del crédito; sin embargo y casi al mismo tiempo fueron creadas nuevas agencias para hacer préstamos sobre materias primas, de rehabilitación, para electrificación de fincas, cooperativas de crédito, etc. Pero así y todo la Administración del Crédito Agrario es la primera y mas importante de todas las instituciones oficiales y semi-oficiales, que se dedican a esta clase de actividades.

Al mismo tiempo es necesario dejar bien sentado que la Administración tiene exclusivamente a su cargo la labor de supervisión del sistema, no acordando préstamos de ninguna especie. Coordina las actividades de un sinnúmero de agencias crediticias pero no actua en el terreno crediticio por sí.

Como resultado directo de la organización llevada a cabo en 1933, miles de agricultores refinanciaron sus deudas vencidas, debido a las facilidades concedidas por los Bancos Hipotecarios Federales y el Comisionado de los mismos. Los Bancos Hipotecarios, como se verá mas adelante, tienen una restricción sobre sus préstamos hipotecarios, los cuales no pueden exceder del 50 por ciento del valor de la propiedad, estimado por peritos, ni mas del 20 por ciento del valor de las mejoras aseguradas.



El Comisionado de los Bancos Hipotecarios Federales puede hacer préstamos hasta el 75 por ciento del valor de la propiedad garantizada por primera o segunda hipoteca.

Muchos agricultores y ganaderos, que desean refundir sus deudas, pueden hacerlo por medio de una primera hipoteca del Banco Hipotecario de su distrito, o una segunda hipoteca del Comisionado Federal, siempre y cuando el monto total de estos préstamos no exceda del 75 por ciento del valor "normal" de la propiedad a hipotecarse. Algunos trabajadores rurales, pudieron obtener ventajas y rebajas considerables sobre el monto de su deuda, al abonar la misma en efectivo, con los fondos acordados por el sistema federal.

Casi sin excepción, la refinanciación fué efectuada a un tipo de interes menor que el vigente hasta esa fecha, lo cual redujo aún más el valor efectivo de las distintas deudas.

Este programa fué activamente llevado a cabo durante los años 1933, 1934 y 1935, en los cuales los Bancos Hipotecarios Federales acordaron 287,683 préstamos por valor de mas de \$1,130,000,000 y el Comisionado de los Bancos Hipotecarios acordó 441,397 préstamos que totalizaron la suma de \$820,343,777.

A fines de 1933 se echó de ver que los doscientos millones de dólares que se habían puesto a disposición del Comisionado, no le permitirían afrontar la demanda crediticia, motivo por el cual el Congreso creó la Corporación

Cuadro 7.- Monto de los préstamos acordados por instituciones bajo supervisión de la Administración del Crédito Agrario, entre el 1o. de Mayo 1933 y el 31 de Diciembre, 1941, y el monto de los saldos acreedores al 31 de Diciembre de 1941.<sup>1</sup>

Institución	Préstamos acordados		Saldos acreedores	
	Número	Importe	Número	Importe
<b>Préstamos a Largo Plazo:</b>				
Bancos Hipotecarios Federales	388,413	\$1,523,781,941	597,141	\$1,764,398,143
Comisionado de los Bancos Hipotecarios	579,321	1,068,630,569	422,630	596,802,174
Bancos Hipotecarios de Capital Mixto (en liquidación)	527	2,395,201	9,745	33,440,722
<b>Total.....</b>	<b>968,261</b>	<b>\$2,594,807,711</b>	<b>1,029,516</b>	<b>\$2,394,641,039</b>
<b>Crédito a Corto Plazo:</b>				
Asociación de Crédito a la Producción	1,775,253	2,209,509,401	156,172	187,667,469
Bancos Federales de Crédito Intermedio	---	3,825,390,173	---	265,239,101
Préstamos de Emergencia (cosecha)	2,038,853	227,755,975	1,147,271	117,085,085
" " " (sequía)	300,614	72,008,540	207,859	47,889,207
Corporaciones Regionales de Crédito Agrario	116,383	442,552,652	3,908	5,531,484
<b>Total.....</b>	<b>4,221,103</b>	<b>\$6,777,216,841</b>	<b>1,515,210</b>	<b>\$ 623,412,527</b>
<b>Préstamos a cooperativas:</b>				
Bancos Federales de Crédito Intermedio	---	152,000,544	---	2,151,595
Bancos para Cooperativas	9,857	773,847,444	1,705	113,444,235
Ley de Comercialización Agraria	251	95,715,879	97	16,914,482
<b>Total.....</b>	<b>10,108</b>	<b>\$1,021,588,867</b>	<b>1,802</b>	<b>\$ 132,510,312</b>
<b>GRAN TOTAL.....</b>	<b>5,199,472</b>	<b>\$10,393,588,419</b>	<b>2,546,528</b>	<b>3,150,563,878</b>

Hipotecaria Agraria, por intermedio de la ley del mismo nombre aprobada el 31 de Enero de 1934, con un capital autorizado de doscientos millones de dólares y cuyos fondos son obtenidos por medio de la venta de bonos, garantizados por el Estado.

Además del crédito a largo plazo se puso a disposición de los trabajadores rurales, crédito a corto plazo para financiar sus operaciones corrientes, por medio de las Asociaciones del Crédito a la Producción, organizadas sobre una base netamente cooperativa.

Préstamos gubernativos de emergencia fueron facilitados por el Resettlement Administration, creado por Orden Ejecutiva de fecha 30 de Abril de 1935. Estos préstamos están íntimamente ligados a las actividades de rehabilitación de las familias que habían perdido sus bienes y su fortuna durante la crisis. Los préstamos individuales eran relativamente pequeños, a lo máximo \$300 y los fondos fueron utilizados por los agricultores para adquirir unas cuantas cabezas de ganado, caballos, mulas, maquinaria, comestibles, abonar la renta sobre la tierra, etc. Esto permitió a muchas familias que vivían en la indigencia a mejorar su nivel de vida y establecerse sobre una base más segura.

El 10. de Septiembre de 1937, y por orden del Secretario de Agricultura, la Administración de la Seguridad Agraria sustituyó en sus operaciones al Resettlement Administration, continuando las actividades de rehabilitación y acor-

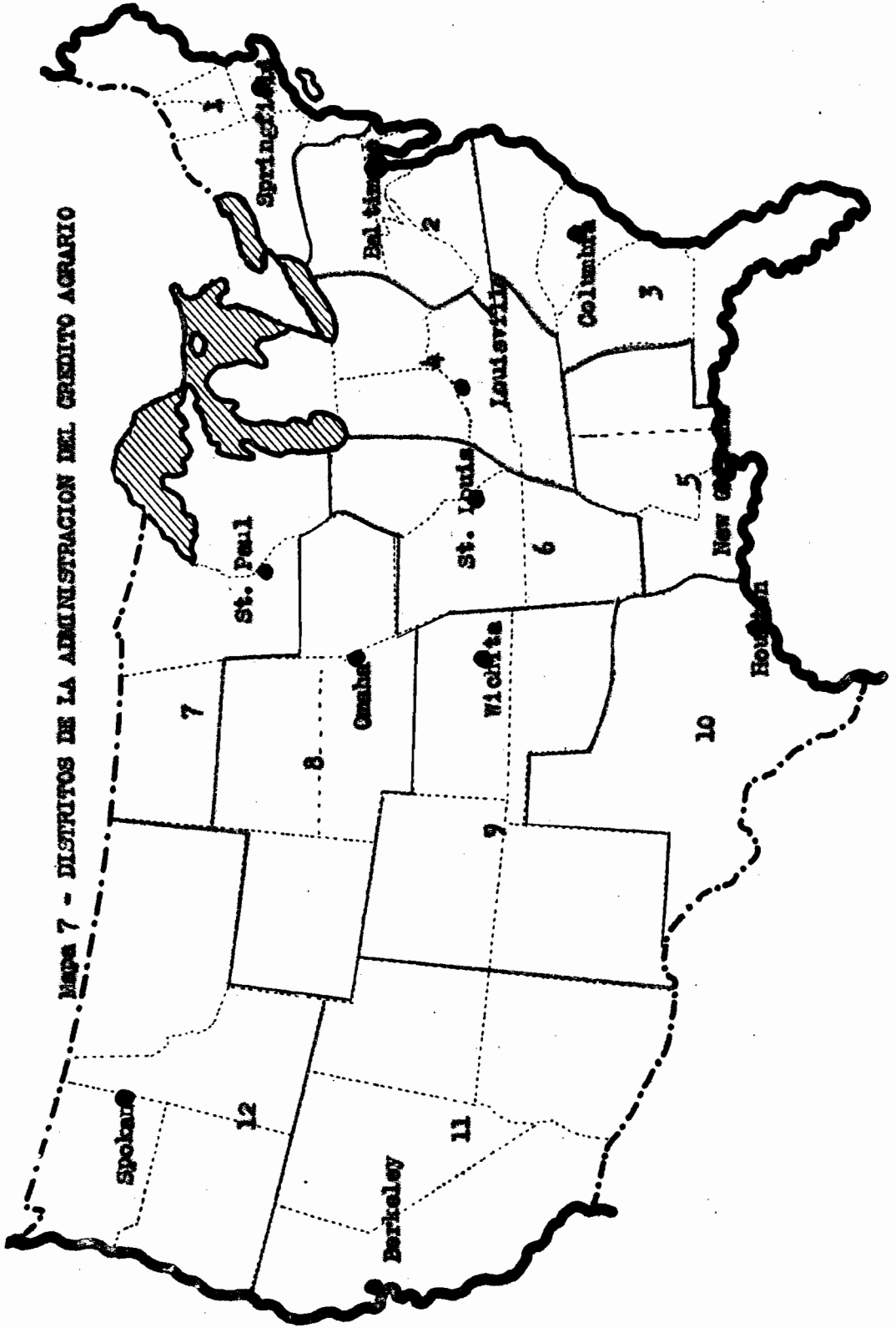
dando préstamos a los arrendatarios rurales para la compra de tierras, sujetos a las provisiones del Bankhead-Jones Tenant Act, aprobado el 22 de Julio de 1937. Estos préstamos se acuerdan sobre una base de 40 años, al 3 por ciento de interés. Personal competente y autorizado ayuda a los adquirentes a desarrollar sus planes de organización y operación agraria.

### Organización y Administración

La organización administrativa comprende dos partes: la oficina central en Washington D.C. posteriormente trasladada a Kansas City, Mo., y doce distritos con sus oficinas correspondientes, las cuales están ubicadas en las secciones o regiones en que ha sido dividido el país, según se muestra en el mapa adjunto (mapa 7)

El funcionario que administra la institución se llama Gobernador. Tiene sus oficinas en Washington y en Kansas City y es directamente responsable ante el Secretario de Agricultura. Es nombrado por el Presidente de los Estados Unidos, con acuerdo del Senado y del Secretario de Agricultura, por el término de seis años, con derecho a reelección y con un estipendio anual de \$10,000. Cuatro administradores bajo las órdenes del Gobernador están a cargo del Sistema de Bancos Hipotecarios Federales, Bancos de Crédito a Plazo Intermedio, Crédito a la Producción y Bancos para Cooperativas, que son las cuatro organizaciones componentes de la Administración del Crédito Agrario.

MAPA 7 - DISTRITOS DE LA ADMINISTRACION DEL CREDITO AGRARIO



Los cuatro Administradores tienen sus oficinas en Washington, son nombrados sin limitación de periodo por el Presidente, con la aprobación del Senado, y perciben un sueldo anual de \$10,000. Los deberes del Gobernador y los Administradores son principalmente los de supervisión del sistema y de su funcionamiento normal. La operación de otorgar créditos está en manos de la comisión de crédito y de los administradores distritales.

Los agricultores y ganaderos tienen acceso a los préstamos a largo plazo por intermedio de las Asociaciones Nacionales de Crédito de su localidad, las cuales aceptan solicitudes tanto para los Bancos Hipotecarios Federales como para el Comisionado de los mismos. Obtienen crédito a corto plazo, para la producción agraria, por intermedio de las Asociaciones locales del Crédito a la Producción, las cuales están supervisadas por la Corporación del Crédito a la Producción distrital. Los Bancos Federales de Crédito Intermedio, establecidos en 1923 no acuerdan préstamos directamente sino que actúan como bancos de descuentos para las Asociaciones del Crédito a la Producción. Las cooperativas obtienen crédito de los Bancos para Cooperativas mientras que el Banco Central para Cooperativas extiende crédito a las grandes cooperativas nacionales y cuando el monto de lo solicitado sea muy elevado, es decir, en exceso de \$100,000.

En cada uno de los doce distritos crediticios existe una Junta compuesta de siete miembros, que desempeña las funciones de directorio conjunto de las cuatro instituciones. Los directores con la aprobación del Gobernador adoptan los

reglamentos para los bancos y la corporación, emplean y fijan las remuneraciones de los funcionarios y empleados y determinan en general la política a seguir por las organizaciones a su cargo. El Gobernador nombra un Director y dos Directores distritales para cada Junta. Los agricultores, ganaderos y sus cooperativas, que utilizan los servicios del sistema están también representados en las Juntas; las Asociaciones Nacionales de Crédito Agrario, las Asociaciones de Crédito a la Producción y las Cooperativas que obtienen crédito de los bancos para cooperativas, eligen cada una un Director.

Como se verá más adelante, las divisiones de operación en Washington, supervisan las distintas uniones crediticias y recomiendan al Gobernador las leyes y reglamentos necesarios para su eficiente funcionamiento. Su función es la de interpretar las leyes, ordenanzas y reglamentos, en los puntos que se refieren al sistema, formular reglamentaciones, compilación, examen y análisis de las cuentas y estadísticas y asistir y presidir las reuniones, en las cuales los directores de distrito se ponen de acuerdo con respecto a la política a seguir en el futuro.

La supervisión de la Administración del Crédito Agrario incluye un sinnúmero de servicios. El examen de cuentas y funcionamiento de todas las asociaciones de crédito se hace por lo menos una vez al año. En 1939 por ejemplo, fueron visitadas y examinadas 5,708 asociaciones locales, como así también se efectuaron dos exámenes económico-contables de las registraciones de cada uno de los doce distritos.

La División de Información y Extensión funciona con el único objeto de tener al corriente a los agricultores y ganaderos acerca del funcionamiento, ventajas y mejoras del sistema, ayudar a las asociaciones regionales y locales en su tarea, y desarrollar una política de enseñanza entre estudiantes e interesados en el crédito agrario y sus problemas.

La División de Cuentas y Finanzas obtiene y analiza el estado de cuentas y operaciones del sistema.

La División Legal comunica la interpretación de leyes, ordenanzas y reglamentos y tiene a su cargo todos los asuntos contenciosos.

Existen dos oficinas de investigaciones económicas que funcionan en Washington: la División de Investigación sobre Cooperativas y Servicios, estudia problemas económicos con respecto a cooperativas de producción, ventas y consumo; y la División de Investigaciones Económicas y Crédito, tiene a su disposición detalles de todas las cuentas de organización y operaciones regionales y locales, las cuales son analizadas y estudiadas en lo que respecta a su importancia regional, local, nacional y sus proyecciones dentro de la estructura económica del país. Este material es luego utilizado por miembros del sistema y por el público en general, una vez que ha sido editado y publicado.

Se agrega la esquematización del sistema en forma gráfica en la página siguiente.



ORGANIZACION CENTRAL Y DISTRITAL DE LA ADMINISTRACION DEL

CREDITO AGRARIO

GOBERNADOR

Divisiones de crédito

División de los Bancos Hipotecarios	División del Crédito Intermedio	División del Crédito Intermedio	División de Cooperativas
Sección de la Corporación Hipotecaria	Sección del Fondo Circulante	Sección Crédito de Emergencia, Semillas y Forrajes	Sección de las Uniones Crediticias
División Crediticia de las regiones agrarias			

Divisiones de servicio

División Administrativa	División del personal	División de revisión	División Contable y Financiera
División Cooperativa de Investigación y Servicio	División de Información y Extensión	División de Investigación Económica y Crediticia	

DOCE DISTRITOS FEDERALES DE CREDITO AGRARIO

Directorio

COMITE ASESOR  
Agente Federal y los Presidentes de las cuatro instituciones federales

Banco Hipotecario Federal	Banco para Cooperativas	Banco Federal de Crédito Intermedio	Corporación del crédito a la producción
Asociaciones Nacionales de Préstamos Agrarios		Asociación del Crédito a la Producción	

### Organización distrital

En cada uno de los doce distritos se ha establecido una organización similar a la central; la gran diferencia estriba en que las oficinas de cada distrito están encabezadas por un Administrador que no tiene la misma autoridad que el Gobernador en Washington, lo cual es lógico por otra parte, debido a la jerarquización existente dentro de la organización.

A su vez las oficinas están encabezadas por una Junta y un Comité. El Gobernador nombra un Agente General que lo representa y cuyas funciones son meramente de coordinación, formando parte sin embargo de la oficina regional de manera directa.

La Junta regional está compuesta de siete miembros, tres de ellos elegidos por socios y prestatarios de las asociaciones locales de crédito y los otros cuatro por el Gobernador; uno de ellos es propuesto por la Asociación Local de Crédito Agrario. Los siete miembros de la Junta o Directores, lo son por un periodo de tres años, reuniéndose a intervalos regulares, por lo menos una vez al mes, en la oficina central del distrito. Se determina en estas reuniones la política a seguir por las entidades componentes, actuando asimismo en cuestiones referentes al personal.

El Comité de cada distrito está compuesto por el Agente General y los Presidentes de las cuatro entidades que componen el sistema, actuando en su capacidad de administración en todo lo que se atenga a las cuestiones crediticias de su territorio.

### Organización local

Dos de las unidades, el Banco Hipotecario Federal y el Banco de Crédito a la Producción acuerdan préstamos por intermedio de instituciones cooperativas y asociaciones locales. Estas entidades llamadas Asociaciones Nacionales de Crédito Agrario (NEFA) y Asociaciones de Crédito a la Producción (PCA) están formadas por los trabajadores rurales, prestatarios que obtienen crédito por intermedio de los Bancos Hipotecarios Federales los primeros, y de los Bancos de Crédito a Plazo Intermedio los últimos.

Las Asociaciones tienen un carácter netamente cooperativista; cada miembro tiene una o más acciones en la misma, lo que le permite obtener crédito. Es necesario recalcar que estas asociaciones locales constituyen el distintivo más interesante del Sistema.

La unión de crédito es otro tipo peculiar de experimento cooperativista, que tiene por objeto hacer un pool de los ahorros de sus miembros, cuyo capital es facilitado luego en forma de crédito a corto plazo a cualquiera de los miembros que lo necesite.

### Entidades que forman el Sistema

Las cuatro entidades crediticias que componen la Administración del Crédito Agrario, en cada región, son:

- I.- El Banco Hipotecario Federal
- II.- El Banco Federal de Crédito a Plazo Intermedio
- III.- Corporación de Crédito a la Producción
- IV.- Bancos para Cooperativas.

Cada una de estas instituciones tiene una organización y administración propia. Todas tienen un mismo grupo de directores, pero esta es su única conexión, por cuanto operan independientemente las unas de las otras. Los Presidentes de las cuatro son responsables ante la Junta de Crédito Agrario distrital, y sus respectivos comisionado en Washington, D.C. pero no son responsables el uno ante el otro en un mismo distrito.

Se hace notar que las cuatro entidades crediticias son en realidad tres, por cuanto las de crédito intermedio y a la producción, acuerdan conjuntamente préstamos a plazos corto e intermedio.

Los Bancos Hipotecarios Federales acuerdan préstamos a largo plazo y los Bancos para Cooperativas, como su nombre lo indica, extienden crédito a las cooperativas para que ellas a su vez, estén en situación de acordar préstamos a sus miembros.

#### Otras entidades crediticias

Desde la organización de la Administración del Crédito Agrario en 1933, tres nuevas agencias federales de crédito iniciaron sus operaciones con suerte diversa;

- 1) La Corporación de Crédito para la Producción de Materias Primas;- que fué organizada para financiar el gasto de almacenamiento de las cosechas, como parte del programa de control de producción. La mayoría de los préstamos han sido hechos para trigo, maíz y algodón. En la actualidad está bajo la supervisión directa del Departamento de Agricultura.
- 2) La Administración de la Seguridad Agraria, inició sus operaciones a fines de 1933, dedicándose especialmente a ayudar a agricultores y ganaderos, que habían sufrido castigos apreciables durante la crisis mundial. Asimismo extiende crédito para hacer posible la compra de tierras por parte de los arrendatarios rurales, y a fin de permitirles el ajustamiento de sus deudas. Ha sido objeto de acerbos críticas por parte de ciertos elementos agrarios, que están en desacuerdo con el programa de rehabilitación.
- 3) La Administración de Electrificación Rural, es una agencia crediticia de fomento, especializada, creada por orden ejecutiva de 1935 y autorizada por Ley del Congreso del año 1936. El objetivo primordial de dicha agencia es hacer accesible las ventajas de la energía eléctrica a las zonas rurales a bajos precios. A fin de llegar a ello, la institución ha sido autorizada a acordar préstamos principalmente a cooperativas agrarias, cuyos importes son invertidos en la construcción de pequeñas usinas, instalación de conductores, etc.

### Mejora en la situación financiera del elemento rural

Desde 1934 la situación financiera de los trabajadores rurales ha mejorado de manera sensible, con la lógica excepción de aquellos cuyas tierras están ubicadas en regiones de sequías extremas o en zonas de producción marginal.

La refinanciación de las deudas, redujo de manera apreciable el monto de las mismas y si a ello agregamos el repunte en los precios agropecuarios durante los años 1934-37 nos daremos cuenta del porqué de dicha mejora financiera. El número de quebrantos agrarios por cada mil unidades fue de 27.8 en 1934, declinando a 15.0 en 1939. De los préstamos acordados por los Bancos Hipotecarios Federales al final de 1933, 48.8 por ciento estaban vencidos o en estado moroso, mientras que a fines de 1939 dicha cifra había declinado a 20.5 por ciento, o sea, que más de la mitad habían amortizado sus deudas, todo lo cual refleja el estado de tonificación general de la economía interna.

En el año 1934, el de mayor volumen de refundiciones de viejas deudas, los Bancos Hipotecarios Federales y el Comisionado de los mismos, acordaron préstamos por un valor aproximado de \$1,300,000,000 decreciendo el monto de los mismos en 1939 a \$78,998,000.

Mientras tanto, se nota un renacimiento de confianza por parte de entidades crediticias privadas, como lo atestiguan hechos como los siguientes: las Compañías de Seguros aumentaron sus préstamos a las zonas rurales de

\$46,010,000 en 1934 a \$138,000,000 en 1939, mientras que los bancos comerciales mostraron un incremento (en el mismo periodo) de \$110,000,000 a \$218,000,000.

Aproximadamente el 75 por ciento de los deudores rurales han pedido abonar intereses sobre sus deudas y en muchos casos hacer servicios completos sobre las mismas. Es difícil sin embargo generalizar sobre la situación financiera general de la clase rural, por cuanto no pueden desconocerse las distintas situaciones y problemas regionales que influyen sobre la productividad agraria. En muchas de las zonas áridas como la de las Grandes Planicies, por ejemplo, han habido sequías intensas durante varios años y en consecuencia los fracasos han sobrepasado lo normal. En otros casos la pesada carga crediticia los obligará a abandonar sus actividades agrarias, por cuyo motivo un detenido estudio y análisis del riesgo, actividades, organización y desenvolvimiento de las operaciones del prestatario, servirá para establecer el préstamo, su monto y la institución misma del crédito sobre bases firmes.

En resumen, los agricultores y ganaderos hacen un uso intenso de préstamos a largo plazo a fin de permitirles adquirir la propiedad de sus tierras y a fin de ser utilizados para financiar sus actividades. Utilizan el crédito a corto plazo para financiar la producción y levantamiento de sus cosechas, la cría de ganado y para usos varios. Las cooperativas agrarias también necesitan del crédito para suplementar el capital de operación propio y de sus asociados.

El sistema de crédito agrario que está bajo la supervisión de la Administración del Crédito Agrario pone a disposición de todos ellos crédito barato y en condiciones fáciles. Los Bancos Hipotecarios Federales, por intermedio de las Asociaciones Nacionales de Crédito Agrario, han estado acordando crédito a partir del año 1917. Préstamos a la producción y préstamos a Asociaciones Cooperativas Agrarias han sido acordados a partir del año 1933.

Varios miles de asociaciones nacionales y 530 Asociaciones de Crédito a la Producción han servido de intermediarios para la canalización del crédito a plazos corto y largo. Los individuos que utilizan sus servicios son miembros del sistema y propietarios de parte de su capital, lo cual les da voz y voto en sus deliberaciones.

Las cooperativas agrarias obtienen préstamos de los doce bancos distritales para cooperativas, o en caso de grandes organizaciones, del Banco Central para Cooperativas, ubicado en Kansas City.

En resumen, repetimos, el país ha sido dividido en doce distritos de crédito agrario. En cada distrito existen las siguientes organizaciones:

- 1) El Banco Hipotecario Federal, que acuerda préstamos a largo plazo por intermedio de las Asociaciones Nacionales de Crédito Agrario;

- 2) La Corporación de Crédito a la Producción, que ejerce actividades de supervisión sobre las Asociaciones de Crédito a la Producción locales;



3) El Banco distrital para Cooperativas, que acuerda préstamos a las cooperativas agrarias;

4) El Banco Federal de Crédito Intermedio que actúa como banco de descuento, proveyendo los fondos por lo tanto, para las Asociaciones de Crédito a la Producción, Cooperativas Agrarias y otras organizaciones.

Cada unidad de la Administración del Crédito Agrario tiene un propósito bien definido; las Asociaciones locales acuerdan préstamos y están en contacto directo con los trabajadores rurales; las instituciones distritales supervisan a las locales y las proveen de fondos; y la oficina central en Kansas City, supervisa y coordina todo el trabajo del sistema.

Además de las funciones de carácter permanente de la Administración del Crédito Agrario, la misma ejerce varias actividades de emergencia que le han sido delegadas, entre las cuales mencionaremos los préstamos de emergencia para adquisición de semillas y forrajes, liquidación de las corporaciones regionales de crédito agrario formadas en 1932 para hacer frente a la continua demanda de crédito a corto plazo, principalmente por parte de los ganaderos, operaciones de liquidación de los Bancos Hipotecarios de Capital Mixto, etc.

La legislación agraria de 1933 tenía como objetivo no solamente el rehabilitar al agricultor, sino también ayudar a las instituciones crediticias privadas y soliviantar

su pesada carga. Algunos de los resultados inmediatos de la nueva política fueron:

- a) la creación de un sistema de crédito agrario, con obligaciones de emergencia, designado a obtener cooperación permanente en el terreno crediticio,
- b) refinanciación en un periodo de 18 meses a partir de 1933, de la sexta parte de la deuda hipotecaria estadounidense,
- c) ayudó a los pequeños bancos locales, los relevó de sus fondos bloqueados, evitando de esta manera la quiebra de muchas instituciones pequeñas cuya existencia era indispensable al progreso del país,
- d) llamó la atención a las deficiencias en el terreno del crédito a largo plazo,
- e) aparentemente ha puesto punto final a la emigración de capitales agrarios,
- f) atemperó la política de desposesión y liquidación, fijando un patrón a la política de otras instituciones crediticias,
- g) redujo la tasa de interés sobre hipotecas. "De acuerdo a cifras suministradas por la Administración del Crédito Agrario, la reducción en intereses debido a las operaciones de refinanciación, entre el 1 de Junio 1933 y 24 de Octubre de 1934, llegó a 23.5 por ciento de los que se abonaban con anterioridad a la primera fecha."<sup>1</sup>
- h) Fomentó el uso y conocimiento del sistema de amortización, con lo cual los deudores podían desarrollar sus operacio-

---

<sup>1</sup> Young, E.C. "Farm Mortgage Credit Situation", Journal of Farm Economics, Vol. XVII, no. 2, Mayo 1935, pp. 262-265.

nes de una manera más acertada.

- 1) el capital privado se está canalizando nuevamente hacia las actividades rurales, lo cual se traduce en la normalización de precios y aumento de ventas de bienes inmuebles.

Todos los efectos precitados son favorables, pero es menester indicar aquellos que constituyen un problema o que lo constituirán en el futuro y que emergen precisamente del programa:

- a') "Es discutible la validez del término 'valor normal' que hizo posible la mayor parte de las operaciones de refinanciación, por cuanto se afirma que ello al solucionar el problema, lo ha hecho temporariamente y hará incidir con el tiempo todo su costo sobre el sistema impositivo."<sup>2</sup>
- b') Durante los primeros meses, no hay duda que se refinanciaron las operaciones de muchos individuos que no eran acreedores a tal tratamiento y que posiblemente no podrán nunca efectuar sus pagos con puntualidad.
- c') No se pudo liquidar las deudas de todos los agricultores en dificultades, lo cual tiene la tendencia de deprimir y demorar el funcionamiento regular del sistema.
- d') Muchos agricultores a quienes el sistema ha refinanciado se encuentran en dificultades, al no disponer de suficiente capital para operar. Se necesita más crédito para financiar las operaciones futuras de agricultores y ganaderos y hacer posible de esta manera el pago por parte de ellos de sus obligaciones.

---

<sup>2</sup> Ibid, p. 263.

Concretamente, a fin de que el programa tenga el éxito a que es acreedor es menester gestionar la descentralización de las directivas, a fin de que los agricultores y ganaderos por medio de las asociaciones cooperativas locales de crédito puedan intervenir más activamente en la administración y tengan una expresión más acabada de su responsabilidad. No es suficiente que el sistema hipotecario se llame cooperativo, sino que hay que hacer descansar más responsabilidad sobre el grupo importante, componente de dicha entidad cooperativa, i.e. los deudores agrarios. En las primeras épocas fué imposible evitar la centralización de operaciones de un organismo ya muy centralizado, pero ha llegado el momento de recargar sobre los interesados el peso de la administración del sistema.

En conclusión, debe recalcarce que es necesario llevar a cabo un programa educativo, haciendo especial mención de las bases y usos fundamentales del crédito, la política crediticia a seguir y sus implicaciones, las fases permanente y estabilizadora del crédito, responsabilidad financiera, mayor grado de cooperación, obligaciones de los accionistas, etc.

Cuadro 8.- Tasas de interés y de descuento cargadas por las instituciones bajo la supervisión de la Administración del Crédito Agrario, en fechas determinadas<sup>1</sup>

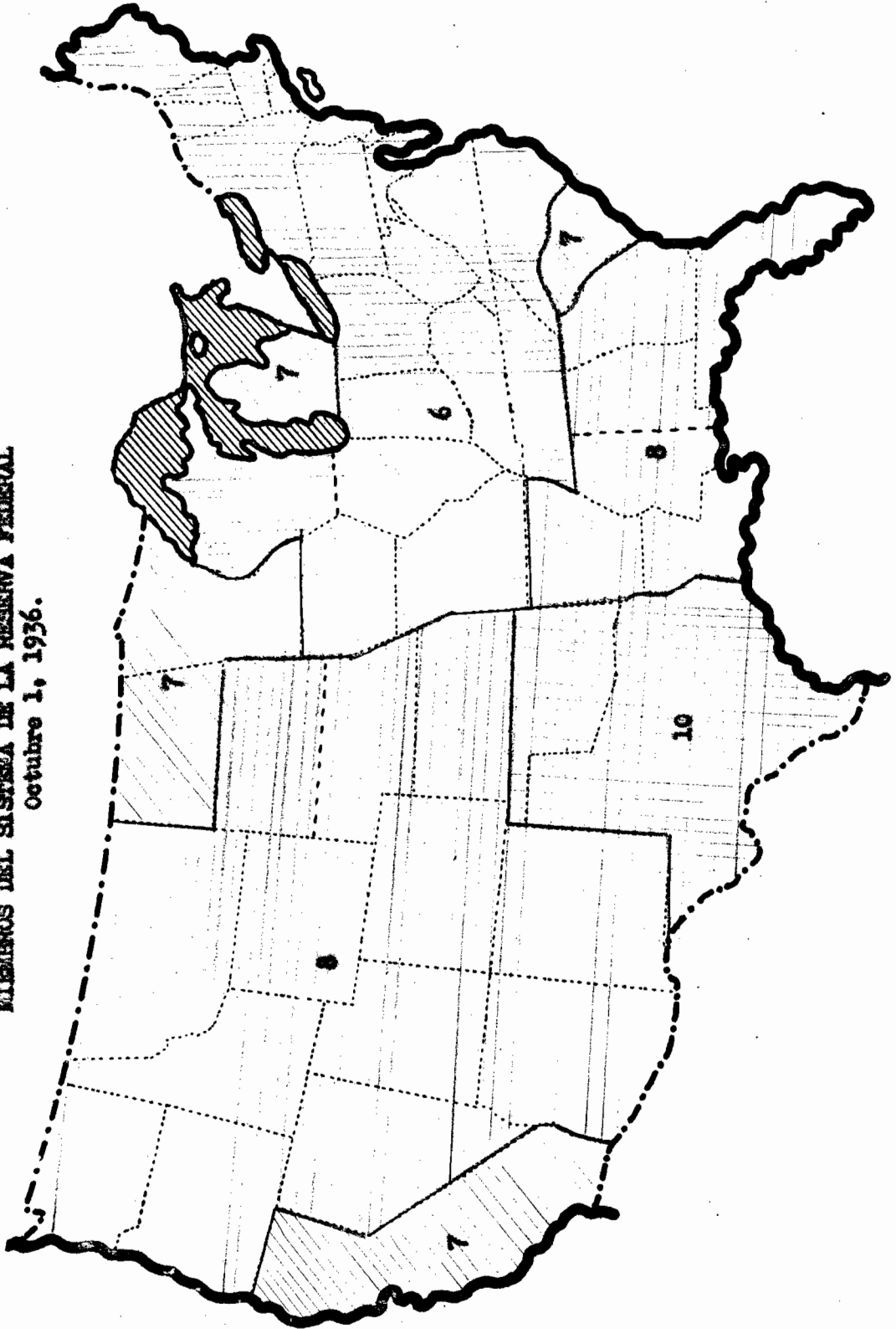
(por ciento por año)

Instituciones	31 de Diciembre del año				
	1933	1935	1939	1940	1941
<b>1.- Bancos Hipotecarios Federales:</b>					
Tasa contractual	5	4	4	4	4
Tasa reducida <sup>2</sup>	4½	3½	3½	3½	3½
Préstamos directos					
Tasa contractual	5½	4½	4½	4½	4½
Tasa reducida	5	4	4	4	4
<b>2.- Comisionado de los Bancos Hipotecarios Federales:</b>					
Tasa contractual	5	5	5	5	5
Tasa reducida	--	--	4	3½	3½
<b>3.- Asociaciones del Crédito a la Producción:</b>					
	6	5	4½	4½	4½
<b>4.- Bancos Federales de Crédito Intermedio:</b>					
	3	2	1½	1½	1½
<b>5.- Bancos para Cooperativas:</b>					
Préstamos sobre materias primas	--	--	1½	1½	1½
Préstamos de facilidad	4½	4	4	4	3½
<b>6.- Préstamos de Emergencia</b>	5½	5½	4	4	4
<b>7.- Corporaciones Regionales de Crédito Agrario</b>	6½	6½	6½	5½	5½
<b>8.- Bancos Hipotecarios de Capital Mixto (en liquidación)</b>	4	4	4	4	4

<sup>1</sup> Administración del Crédito Agrario, Novena Memoria Anual, 1942 p. 142

<sup>2</sup> Se han reducido ciertas tasas temporariamente. Bajo la reglamentación vigente dicha "tasa reducida" expiró el 1 de Julio, 1943.

**Mapa 8 - TASAS DE INTERES CARGADAS SOBRE PRESTAMOS AGRARIOS POR BANCOS  
MIEMBROS DEL SISTEMA DE LA RESERVA FEDERAL  
Octubre 1, 1936.**



Cuadro 9.- Préstamos agrarios no garantizados por hipoteca<sup>1</sup>  
 Periodo 1923-41  
 (en miles de dólares)

Año	Agencias bajo la supervisión de la Adm. del Crédito Agrario					Administra- ción de la Seguridad Agraria	Administra- ción de Electrifi- cación Ru- ral	Corporac. de Cré- dito para la Pro- ducción de Mats. Primas
	Bancos Fede- rales de Cre- dito Inter- medio	Asocs. de Crédito a la Produc- ción	Corporac. Regionales de Crédito Agrario	Bancos para Cooperativas	Préstamos de Emer- gencia			
1923	44,886	---	---	---	---	---	---	---
1924	117,227	---	---	---	414	---	---	---
1925	153,339	---	---	---	---	---	---	---
1926	176,113	---	---	---	224	---	---	---
1927	136,255	---	---	---	---	---	---	---
1928	135,707	---	---	---	---	---	---	---
1929	134,179	---	---	---	5,760	---	---	---
1930	213,833	---	---	---	---	---	---	---
1931	263,508	---	---	---	5,340	---	---	---
1932	237,621	---	24,597	---	55,788	---	---	---
1933	168,313	27	223,089	27,144	64,205	---	---	---
1934	181,786	106,812	140,585	40,351	57,376	---	---	---
1935	160,148	194,959	90,655	66,296	70,471	6,900	---	267,294
1936	109,342	226,915	34,667	80,672	66,382	61,422	10	224,445
1937	91,366	284,886	18,603	97,143	5,935	31,815	30,999	52,237
1938	89,838	301,022	5,718	94,172	19,196	83,959	54,007	214,738
1939	87,335	319,401	4,664	82,704	14,757	114,932	95,754	369,688
1940	91,908	347,343	4,804	100,455	18,959	98,120	69,237	263,104
1941	106,348	414,815	6,759	179,958	17,189	116,612	78,697	216,376

<sup>1</sup> Agricultural Statistics, United States Department of Agriculture, 1942, p. 703

**CAPITULO CUARTO**

**SISTEMA HIPOTECARIO FEDERAL**



## CAPITULO CUARTO

### SISTEMA HIPOTECARIO FEDERAL



Los Bancos Hipotecarios Federales, creados por ley del año 1916, constituyen la parte más importante del sistema federal de crédito agrario. Como ya se ha visto el sistema hipotecario federal comprende además de los Bancos Hipotecarios Federales y las Asociaciones Nacionales Locales de Crédito Agrario (NFLA), a los Bancos Hipotecarios de Capital Mixto (organizados en 1916, pero actualmente en liquidación) y los préstamos del Comisionado de los Bancos Hipotecarios Federales hechos con la cooperación de la Corporación Federal de Hipotecas Agrarias.

#### Bancos Hipotecarios Federales

Los Bancos Hipotecarios Federales, nervio central del sistema de crédito a largo plazo, serán estudiados en primer término. Con anterioridad a su creación el sistema hipotecario era blanco de severas críticas por cuanto el crédito escaseaba en algunas zonas, el término era demasiado corto, los intereses excesivamente elevados, etc. Las observaciones y reclamaciones de los trabajadores rurales llamaron la atención de los dirigentes, lo cual resultó en la organización de dos comisiones a las cuales se les encargó el estudio del sistema crediticio vigente en Europa, con la orden de pro-

ducir un informe y un plan de organización para los Estados Unidos. Las dos comisiones, la American Commission, delegada semi-oficial del Congreso Comercial del Sud, y la United States Commission, nombrada por el Congreso de los Estados Unidos, visitaron el continente europeo en 1913, produciendo un concienzudo informe que contenía numerosas recomendaciones.

Al cabo de una serie de debates políticos y legislativos, fué promulgado el Federal Farm Loan Act en Julio, 1916.

#### Objetivos

El objetivo primordial de los Bancos Hipotecarios Federales y en menor grado de los Bancos Hipotecarios de Capital Mixto, era el de obtener fondos en los centros de inversión a fin de acordar préstamos a los trabajadores rurales a bajas tasas de interés y por largos plazos. Otras características fueron la implantación de un plan de amortización adecuado, estimación del valor de los bienes por tasadores del estado y el establecimiento de asociaciones cooperativas locales de prestatarios. El individuo que obtiene un préstamo de las Cooperativas está obligado a invertir el 5 por ciento del monto, en acciones de la misma y la cooperativa, a su vez, adquiere igual cantidad de acciones en el Banco Hipotecario Federal del distrito.

El objetivo de los bancos era sano; con anterioridad al año 1916, las empresas hipotecarias privadas eran generalmente pequeñas organizaciones locales, cuyas facili-

dades eran escasamente adecuadas a la zona que servían. No hubo empresa alguna que trató de servir a todo el país. Las compañías de seguros eran muy activas pero solamente en aquellas zonas donde el riesgo era reducido. Debido a estas y un sinnúmero de otras razones, el Congreso de los Estados Unidos resolvió ayudar de manera más efectiva a los trabajadores, creando los Bancos Hipotecarios Federales y los Bancos Hipotecarios de Capital Mixto.

El método que se puso a disposición de los primeros era muy sencillo; las hipotecas en cartera se reunían y teniéndolas como garantía se emitían bonos, los cuales eran puestos a la venta en el mercado financiero. A fin de que el interés sobre las hipotecas no fuera alto, el Gobierno eximió a tales bonos de todo impuesto. Esta característica de exención de impuestos, fué la que determinó el ataque a todo el sistema, impugnándosele de inconstitucional en 1919.

En 1921 la Corte Suprema declaró que el acto de creación y todos los atingentes estaban encuadrados dentro de los preceptos constitucionales, por cuanto el Congreso tiene autoridad para acordar el privilegio de exención de impuestos, cosa que transforma una emisión de bonos en muy propicia para grandes inversores, cuyo propósito era precisamente el que animó a los legisladores al propiciar la implantación de un sistema federal de crédito agrario.

#### Organización

El Federal Farm Loan Board operando como una

Comisión del Departamento del Tesoro era el superior administrativo de los Bancos Hipotecarios Federales y de Capital Mixto. Esta Junta, compuesta de cinco miembros, organizó y administró las actividades de los Bancos hasta 1933, fecha en la cual la Administración del Crédito Agrario tomó a su cargo las citadas funciones.

El sistema de los Bancos Hipotecarios fué organizado de manera similar al de la Reserva Federal, dividiendo al país en doce distritos, los cuales han sido elegidos de tal manera que son similares los unos a los otros en cuanto a características físicas, demográficas, económicas, etc. Se eligió una ciudad como cabeza de distrito y como sede del sistema. En todos los casos, los límites de cada distrito se ajustan a las fronteras entre estados. (Mapa 7, página 73)

Las Asociaciones Cooperativas Locales (NFLA) fueron autorizadas por el Federal Farm Loan Board, y reúnen en su seno a agricultores y ganaderos prestatarios activos, por cuyo intermedio operan los Bancos Hipotecarios Federales. Diez o mas prestatarios son necesarios para obtener autorización de funcionar una asociación local como tal.

La organización incluye una junta de directores, administrador, secretario-tesorero y gerente. Los individuos a quienes se les acuerdan préstamos deben invertir el cinco por ciento del mismo en títulos y la asociación reinvierte dichos fondos en bonos de los Bancos Hipotecarios Federales.

De esta manera se supone que los prestatarios son los dueños indirectos de los Bancos, debido al hecho que controlan el capital de las asociaciones locales.

El Acto de creación de los Bancos contiene una serie de restricciones; únicamente se pueden acordar préstamos a individuos que trabajan la tierra, lo que significa que tanto dueños como arrendatarios de explotaciones agrícola-ganaderas e industrias conexas son elegibles para préstamos; originalmente el monto máximo del préstamo se había limitado a \$10,000 pero luego fué aumentado a \$25,000 y más tarde a \$50,000. El importe del mismo no debe exceder el 50 por ciento del valor justipreciado por tasadores oficiales, sobre la tierra, y 20 por ciento del valor total de las mejoras aseguradas. Los pagos de servicios son hechos en base al sistema de amortización. El interés no debe exceder en más del uno por ciento del interés de la última emisión de títulos en el mercado. De ninguna manera se puede cargar en concepto de interés mas del 6 por ciento anual. El examen y supervisión de las cuentas se hace por la oficina en Washington.

#### Desarrollo de las operaciones

Tan pronto como fueron organizados los bancos, recibieron un verdadero diluvio de solicitudes; a pesar de que el primer banco no obtuvo autorización para funcionar hasta el 1 de Marzo, 1917, al finalizar dicho año se habían acordado 18,000 préstamos por un valor total de 39 millones de dólares. Lógicamente el mayor número de pedidos fueron hechos por los interesados ubicados en territorios de altos intereses hipotecarios. El volumen de préstamos continuó su ritmo ascendente hasta 1920, cuando fueron virtualmente suspendidas las operaciones mientras se discutía la constitucionalidad de su ley de creación. Después del dictámen favorable de la Corte Suprema,

el sistema continuó su rápido crecimiento. Esta era la época más propicia, por cuanto la especulación en propiedades había tenido la consecuencia inevitable de deprimir los precios. Muchos de los inversores que estaban en situación difícil, trataron de refinanciar sus hipotecas con segundas hipotecas, lo cual estaba absolutamente prohibido por el Acto de creación.

Los Bancos Hipotecarios Federales continuaron, a pesar de la depresión, acordando préstamos cuyo monto llegaba a 100 millones de dólares por año, hasta 1928, en cuya época el monto de las amortizaciones y liquidaciones de deudas era igual al monto de los préstamos.

En 1930, y por primera vez, el valor total de amortizaciones y pagos fué mayor que el de los préstamos acordados, manteniéndose esta situación hasta el año 1932. Durante el año 1933 los Bancos comenzaron una activa campaña de refinanciación, por cuanto se habían creado los préstamos del Comisionado de los Bancos Hipotecarios Federales, a fin de aliviar la presión soportada por los primeros, quienes no podían aceptar segundas hipotecas, ni acordar préstamos por una suma que excediere el 50 por ciento del valor tasado. Los cuadros 10, 11, 12 y 13 establecen una comparación del monto de los préstamos acordados por los Bancos Hipotecarios y otras instituciones hipotecarias.

El Congreso votó una apropiación adicional de 125 millones de dólares, a fin de reforzar el activo de los bancos e hizo posible que los mismos difirieran la liquidación forzosa de hipotecas en mora, lo cual hubiera deprimido violentamente los precios. En 1933 con la creación de los

Cuadro 10.- Deuda hipotecaria agraria: valores totales  
y parciales de distintos grupos  
(en miles de dólares)

Años	Total	Bancos Hipoteca- rios Fede- rales	Comisionado de los Bancos Hipoteca- rios	Compañías de Seguros	Bancos Hipoteca- rios de Capital Mixto	Administrae. del Crédito Agrario	Bancos comerciales	Crédito Indiv. y otros
1910	3,207,863	---	---	368,961	---	---	406,248	2,414,654
1915	4,990,785	---	---	669,984	---	---	746,111	3,574,690
1920	8,446,772	296,386	---	974,826	60,038	---	1,204,383	5,913,139
1925	9,912,650	923,077	---	1,942,654	446,429	---	1,200,456	5,400,064
1930	9,630,768	1,125,765	---	2,105,477	626,980	---	997,468	4,715,078
1935	7,785,971	1,885,087	616,737	1,258,900	255,931	---	498,842	3,270,474
1936	7,638,867	2,059,845	794,121	1,054,770	175,677	---	487,505	3,066,949
1937	7,389,797	2,053,105	835,807	936,454	133,499	---	487,534	2,943,398
1938	7,214,133	2,024,473	811,489	895,470	104,163	3,615	501,450	2,873,478
1939	7,070,896	1,971,630	751,392	887,336	87,362	15,169	519,276	2,838,731
1940	6,909,794	1,894,564	689,337	883,414	65,719	38,656	534,170	2,804,025
1941	6,824,126	1,841,572	646,660	890,516	48,766	72,536	543,408	2,780,668

**Cuadro 11.- Deuda hipotecaria agraria clasificada de acuerdo  
a prestamistas selectos y por división geográfica  
al 1o. de Enero, 1941  
(en miles de dólares)**

División Geográfica	Total	Bancos Hipoteca- rios Fe- derales	Comisio- nado	Compañías de seguros	Bancos Hipoteca- rios de Capital Mixto	Admin. del Crédito Agrario	Varios
Nueva Inglaterra	190,901	26,230	12,829	15	0	296	151,531
Centro Atlántico	392,176	65,266	23,767	1,482	3,972	1,755	297,934
Nord-Este Central	1,363,458	369,385	130,845	208,354	17,295	7,352	630,527
Nor-Oeste Central	2,137,024	648,982	208,456	421,102	6,324	11,672	840,488
Sud-Este Central	343,464	112,980	39,205	48,374	1,422	14,301	127,152
Sud-Oeste Central	807,035	258,875	70,187	132,764	8,566	18,111	318,532
Sud Atlántico	390,174	103,709	58,340	29,901	6,667	14,285	177,272
Zona Montañosa	433,169	110,663	43,201	15,407	2,415	3,228	258,255
Pacífico	766,725	147,482	60,130	33,117	1,090	1,536	523,370
<b>Estados Unidos</b>	<b>6,824,126</b>	<b>1,841,572</b>	<b>646,660</b>	<b>890,516</b>	<b>47,781</b>	<b>72,536</b>	<b>3,325,061</b>



**Cuadro 12 - Deuda Hipotecaria Agraria: Número de fincas hipotecadas, Enero 1, 1930 y 1935 y monto de la deuda hipotecaria al 1o. de Enero de 1930, 1935, 1937, 1938, 1939 1940 y 1941**

Divisiones geográficas	Fincas hipotecadas		Monto de la deuda hipotecaria (en miles de dólares)						
	1930	1935	1930	1935	1937	1938	1939	1940	1941
Nueva Inglaterra	56,483	68,633	176,003	171,708	180,458	183,458	186,574	188,325	190,901
Centro Atlántico	144,576	144,876	456,403	413,578	408,443	404,443	400,681	395,857	329,176
Centro Nord-Este	438,441	414,356	1,886,614	1,536,006	1,471,281	1,433,019	1,409,046	1,383,877	1,363,458
Centro Nor-Oeste	563,061	495,575	3,570,279	2,694,140	2,466,544	2,376,056	2,290,887	2,195,094	2,137,024
Sud Atlántico	298,212	277,609	519,238	421,644	408,348	401,799	397,024	392,024	390,174
Centro Sud-Este	317,958	325,005	432,732	354,212	341,931	339,730	340,396	340,670	343,464
Centro Sud-Oeste	451,492	386,166	1,109,328	934,687	879,928	852,785	831,806	811,873	807,035
Zona Montañosa	117,850	102,049	575,012	474,214	403,423	453,855	445,915	437,624	433,169
Pacífico	135,450	133,444	912,284	782,487	769,441	769,450	768,507	764,408	766,725
<b>Estados Unidos</b>	<b>2,253,223</b>	<b>2,250,313</b>	<b>9,630,768</b>	<b>7,785,971</b>	<b>7,389,797</b>	<b>7,214,138</b>	<b>7,070,896</b>	<b>6,906,794</b>	<b>6,824,126</b>

Cuadro 13 - Préstamos acordados y saldos acreedores  
de los Bancos Hipotecarios Federales, en el  
período 1917-41<sup>1</sup>

Año	Préstamos acordados		Salos acreedores	
	Número (2)	Importe (3)	Número (2)	Importe (3)
1917	18	39	---	---
1918	50	118	---	156
1919	45	145	---	294
1920	18	67	126	350
1921	26	91	152	433
1922	74	224	222	433
1923	60	192	275	639
1924	47	166	314	800
1925	40	127	343	1,006
1926	37	131	366	1,078
1927	39	140	392	1,156
1928	27	102	405	1,195
1929	17	64	410	1,199
1930	13	48	410	1,190
1931	11	42	408	1,168
1932	7	28	401	1,128
1933	39	152	429	1,233
1934	190	730	606	1,916
1935	55	249	644	2,072
1936	26	109	640	2,064
1937	16	63	636	2,035
1938	14	51	629	1,982
1939	14	52	718	1,905
1941	17	64	613	1,851
1942	16	65	597	1,765

<sup>1</sup> Administración del Crédito Agrario, Novena Memoria Anual, Washington, D.C. 1942, p. 150.

<sup>2</sup> En miles

<sup>3</sup> En millones de dolares.



## BIBLIOTECA

préstamos del Comisionado de los Bancos Hipotecarios Federales, fué posible acordar préstamos que en total no excedieran del 75 por ciento del valor tasado o justipreciado.

En los 25 años que han estado funcionando los Bancos se han sucedido periodos en los cuales las fluctuaciones en las condiciones económico-agrarias han sido muy grandes. El periodo se extiende desde la participación de los Estados Unidos en la primera guerra mundial, hasta la entrada en la segunda contienda que azota al mundo. Los primeros años, principalmente el periodo 1918-20, se caracterizaron por la inflación en los precios de la tierra, precios excepcionalmente elevados para los productos agrarios y la elevación desmedida de la carga impositiva; fueron seguidos dichos años por una pronunciada tendencia bajista en los precios de la propiedad rural y el rédito agrario y la elevación continuada de los impuestos. Luego vino la terrible depresión del 29 y 30, cuyas enormes pérdidas fueron acentuadas en algunas regiones por la intensa sequía y el azote de las plagas. Recién en los últimos años se ha notado un ascenso en los réditos agrarios.

A pesar de que los 25 años durante los cuales han operado los Bancos Hipotecarios Federales se han singularizado por la suerte adversa a las actividades agrarias, es de notar que los bancos se han mantenido activísimos en la extensión de crédito a largo plazo con base de amortización. Durante los primeros años se notó la dificultad en obtener el capital necesario para la extensión de crédito, pero así

y todo en los primeros cinco años se acordaron préstamos por un total de casi medio billón de dólares. En el bienio 1922-23 se acordaron préstamos adicionales por más de cuatrocientos millones de dólares, y a pesar de que a partir de entonces no ha sobrepasado el nivel de los cien millones de dólares se echa de ver que la institución ha cumplido de manera satisfactoria la función que se le encomendara. Para fines de 1929 se habían acordado préstamos hipotecarios por \$1,200,000,000. Durante los años 1930, 31 y 32 se contrajo en algo el volumen de las actividades y los bancos se vieron en la obligación de recurrir a la liquidación forzosa de muchas propiedades, a fin de mantener una estructura de capital líquida, por cuanto los tipos de interés a que se podían obtener fondos estaban a niveles prohibitivos.

"A fin de subsanar esta desastrosa situación el Gobierno Federal proveyó de fondos adicionales a los Bancos Hipotecarios Federales, los cuales con esa nueva inyección de capital, acordaron durante el período 1933-35 285,000 préstamos por valor de \$1,119,000,000."<sup>2</sup> Al 31 de Diciembre de 1935, los Bancos habían acordado casi 644,000 préstamos por un valor total de \$2,072,000,000; a partir de esa fecha se nota una tendencia descendente en la deuda hipotecaria por cuanto "al 31 de Diciembre habían 597,141 obligaciones a pagar por un valor agregativo de \$1,764,398,143."<sup>3</sup>

Durante este período de 25 años los Bancos Hipotecarios Federales han acordado 922,475 préstamos, que

<sup>2</sup> Ibid, pp.27-8

<sup>3</sup> Ibid, p. 28

sumados representan un total de \$3,260,317,655. Los documentos a pagar al 31 de Diciembre de 1941 representan el 64,7 por ciento de este total. Con respecto a créditos morosos es interesante hacer notar que los bancos se vieron obligados a tomar a su cargo 119,911 propiedades, de las cuales todas menos 14,608 habían sido liquidadas con anterioridad a 1941.

#### Objeto de los préstamos

Los individuos que proyectaron el sistema y le dieron su impulso inicial, tuvieron el propósito primordial de facilitar la adquisición de propiedades por parte de los arrendatarios rurales. A pesar de existir este sano propósito, es de hacer notar que las operaciones de adquisición de tierras no han representado nunca mas del 20 por ciento del monto total de las operaciones. En el periodo 1917-20, aproximadamente el 18 por ciento del monto total de préstamos se encauzó en esta forma, mas que nada por ser esta la época de prosperidad y precios altos. Desde 1921 hasta 1935, los préstamos para adquisición de propiedades no revisten mayor importancia, promediando el 8 por ciento del total acordado en el periodo, como se podrá ver por el cuadro número 14.

La mayor parte de los préstamos obtenidos fueron utilizados para refinanciar otras deudas y para saldar obligaciones de distinta índole.

Cuadro 14.- Destino de los préstamos acordados por los Bancos Hipotecarios Federales y por el Comisionado de los Bancos Hipotecarios Federales - 1917-41.

Años	Refinancia- ción de deudas	Adquisición de tierras y rescate de las mismas	Explotaci- ón, Cons- trucciones y mejoras	Compra de títulos de las Asocs. Nacionales de Crédito Agrario	Pago de gastos
(por ciento)					
1917-21	65.0	18.0	12.0	5.0	---
1922	87.3	2.2	5.5	5.0	---
1923	84.6	3.8	6.6	5.0	---
1924	83.0	6.3	5.7	5.0	---
1925	78.5	9.5	7.0	5.0	---
1926	76.9	11.0	7.1	5.0	---
1927	77.5	10.3	7.2	5.0	---
1928	80.4	8.7	5.9	5.0	---
1929	77.2	9.9	7.9	5.0	---
1930	74.6	12.9	7.5	5.0	---
1931	79.8	8.6	6.6	5.0	---
1932	85.8	4.6	4.6	5.0	---
1933	89.8	2.9	3.2	3.0	1.1
1934	89.8	2.9	3.2	3.0	1.1
1935	82.4	10.7	3.1	2.9	0.9
1936	78.6	14.0	3.6	2.9	0.9
1937	69.9	22.0	4.2	3.0	0.9
1938	70.0	21.2	4.7	3.2	0.9
1939	68.0	22.9	4.9	3.3	0.9
1940	68.2	21.6	6.2	3.2	0.8
1941	62.3	28.4	5.4	3.2	0.7

Cabe señalar asimismo que los Bancos Hipotecarios Federales tienen en sus manos gran número de propiedades por deudas atrasadas e incobrables, y que tan pronto como empiezen a liquidarse las hipotecas, comenzará a aumentar el volumen de préstamos para adquisición, en el proceso evolutivo normal.

#### Capital del Banco

Originariamente se había planeado que los prestatarios de los Bancos Hipotecarios Federales adquirirían la totalidad del capital de las Asociaciones Nacionales de Crédito Agrario. A fin de dar el impulso inicial al sistema el gobierno federal facilitó un capital de \$750,000 a cada banco, lo cual representaba una inversión total de nueve millones de dólares; en realidad la suma suscripta fué de \$8,891,270. A medida que los prestatarios adquiriesen títulos en las Asociaciones locales y estas a su vez reinvirtieran dicho capital en la compra de bonos de los Bancos, el gobierno iría retirando su inversión a intervalos semestrales. Este procedimiento redujo la inversión oficial de casi 9 millones en 1917 a casi un millón en 1926, y a \$205,000 en 1931. Para esta última fecha las Asociaciones Nacionales y prestatarios directos controlaban un capital equivalente a la suma de \$65,471,000. En el año 1932 fué necesario reforzar el sistema y, en consecuencia, el gobierno acordó un crédito adicional de 125 millones de dólares. Como consecuencia de

esta contribución la participación oficial aumentó de .3 por ciento a 66.1 por ciento. En 1940 el Presidente solicitó la devolución de los fondos por préstamos federales acordados a distintas agencias oficiales; accediendo a dicho pedido los Bancos devolvieron 100 millones de dólares, de los cuales 57 millones representaban capital y el saldo de 43 millones de dólares era el superavit abonado, completándose la devolución en Noviembre de 1940.

El 31 de Diciembre de dicho año vió la inversión oficial en Bancos Hipotecarios Federales reducida a 67 millones de dólares, mientras que las Asociaciones Locales tenían 111 millones de dólares en acciones de capital invertidos en el sistema.

Además de las acciones de capital el Estado ha contribuido con 94 millones de dólares en 1935 y 145 millones en 1940. Al 31 de Marzo de 1940, el capital invertido total por el Gobierno Federal se elevaba a 213 millones de dólares, de los cuales 67 millones representaban el capital y 146 millones las inversiones transitorias.

La primer gran dificultad que tuvieron que encarar los Bancos fué la insuficiencia de capital. La relación de capital a préstamos era de 1 a 20. Del importe total de cada préstamo acordado, el prestatario debía invertir cinco por ciento en títulos. Si las pérdidas hubieran sido menores, es posible que este cinco por ciento hubiera bastado para hacer frente a los gastos de operación. Pero



Cuadro 15 - Balance general consolidado de los Bancos Hipotecarios Federales, al 31 de Diciembre de 1925, 1930, 1935 y 1940<sup>4</sup>  
(en millones de dólares)

R u b r o s	1925	1930	1935	1940
<b>I.- A C T I V O:</b>				
Préstamos hipotecarios, contratos, etc. deducidas las reservas	1,022	1,206	2,195	1,987
Bonos del Estado, títulos y acciones oficiales	23	40	41	83
Propiedades rurales, certificados de venta, etc.	5	20	92	77
Efectivo y en caja en el Departamento del Tesoro	13	16	51	56
Rubros varios del Activo	8	16	13	17
<b>Total.....</b>	<b>1,071</b>	<b>1,298</b>	<b>2,392</b>	<b>2,220</b>
<b>II.- P A S I V O:</b>				
Bonos de los Bancos Hipotecarios Federales e intereses acumulados	994	1,203	1,962	1,740
Obligaciones a pagar	3	--	45	35
Deudas varias	8	12	27	17
Capital fijo: cédulas del Gobierno Federal	1	--	123	67
NFLa y prestatarios varios	52	66	113	111
Superavit abonado al Estado	--	--	94	145
Capital y reservas	13	17	28	105
<b>Total.....</b>	<b>1,071</b>	<b>1,298</b>	<b>2,392</b>	<b>2,220</b>

<sup>4</sup> Murray H.G. "Agricultural Finance", Iowa State College Press, 1942, p. 211.

la verdad es que las pérdidas han sido relativamente cuantiosas, y por desgracia varios bancos del sistema decidieron pagar dividendos en lugar de acumular suficientes reservas para hacer frente a pérdidas imprevistas. Por ley, los bancos están obligados a depositar el 25 por ciento de sus ganancias como reserva, hasta que tal reserva represente la quinta parte del capital; a partir de este punto solamente se requiere el depósito del 5 por ciento de las ganancias.

Esta cláusula, en consecuencia, permite a los bancos repartir como dividendo el 75 por ciento restante o depositarlo, integrando de tal manera fondos de reserva suplementarios. A pesar de que la gran mayoría de los bancos no comenzaron a pagar dividendos hasta 1919, todos ellos los declararon con carácter retroactivo hasta la fecha de organización. Entre 1920 y 1924 todos los bancos pagaron dividendos, el más elevado siendo de 13 por ciento por Omaha en 1924 y el menor de 3 por ciento por Berkely, California. En 1929 seis bancos continuaban pagando dividendos, y dos, Omaha y Houstoon, aún los pagaban en 1931. A partir de ese año la práctica ha sido suspendida.

La falta de capital ha sido remediada en parte por asignaciones federales, pero en mayor grado por nuevos créditos del Banco Hipotecario Federal y reforzamiento de los préstamos del Comisionado, los cuales pusieron a los bancos en situación de intervenir en las grandes operaciones de refinanciación entre los años 1933-35. Estos créditos de más de un billón de dólares fueron acordados sobre una base de

tasación de propiedades, de precios substancialmente menores que el nivel de los años 1921-30.

El Federal Farm Loan Act de 1916, estableció que el capital de los bancos debía ser obtenido de la emisión de bonos, puestos a la venta entre el público inversor. Dicha ley proveyó asimismo que debían ser emitidos con la garantía colateral de primeras hipotecas sobre propiedades rurales, bonos del Gobierno Federal y efectivo, todo lo cual agragado debía representar el valor a la par de los bonos emitidos.

La ley prescribe que cada banco debe tener un capital suscripto de por lo menos \$750,000 y que si treinta días después de la iniciación de sus operaciones tal condición no se cumple, es la obligación del Departamento del Tesoro Federal de completar dicho importe. A pesar de que los inversores, corporaciones, firmas comerciales y los distintos estados pueden adquirir acciones de los Bancos, el Estado se vió en la obligación de suscribir \$8,892,130 del capital mínimo original de nueve millones de dólares.

La ley obliga a cada prestatario a suscribir acciones en su asociación local de crédito agrario por el cinco por ciento de su préstamo, debiendo la asociación suscribir una suma idéntica del capital del Banco Hipotecario Federal regional.

Durante la crisis de 1929-30 se notó que la estructura financiera de los bancos había sufrido mucho, motivo por el cual el Secretario del Tesoro fué autorizado a suscribir hasta un máximo de \$125,000,000 del capital de

los bancos, con lo cual se fortaleció la situación de los mismos, lográndose sin embargo solo un alivio momentáneo por cuanto la precipitada caída de precios empeoró la situación de la clase rural en general. A fin de subsanar dicha situación fué pasada la ley conocida bajo el nombre de Emergency Farm Mortgage Act de 1933, que autorizó la reducción temporaria de la tasa de interés y otras medidas de emergencia transitorias.

#### Tasas de interés

El tipo contractual de interés sobre hipotecas de los Bancos Hipotecarios Federales está determinado por el costo del capital obtenido con la venta de títulos, agregados los gastos operativos del banco y el establecimiento de las reservas requeridas por los sanos principios bancarios. Dicho tipo de interés no puede exceder del uno por ciento en más, del interés sobre los fondos obtenidos.

Durante el año 1941 los préstamos acordados por intermedio de las asociaciones nacionales de crédito agrario solventes, llevaron un interés del cuatro por ciento; aquellos acordados por las asociaciones cuya solvencia no era tan buena, lo eran con un interés del cuatro y medio por ciento, y aquellos acordados en territorios donde no habían asociaciones crediticias afiliadas, eran cargados con un interés del cuatro y medio por ciento.

El cuadro que se agrega (cuadro 16), muestra la cantidad e importe efectivo de los préstamos acordados clasificados de acuerdo al tipo de interés cargado:

Cuadro 16.- Préstamos hipotecarios, clasificados de acuerdo al tipo de interés cargado.<sup>5</sup>

Tipo de interés	Número de préstamos	Cantidad acordada en préstamo
4 por ciento	107,941	\$388,581,759.35
4.25 por ciento	14,878	50,712,756.90
4.50 por ciento	4,454	12,698,488.70
4.75 por ciento	443	1,205,253.85
5 por ciento	246,955	815,509,024.50
5.25 por ciento	10,171	36,060,637.88
5.50 por ciento	182,577	400,660,086.25
5.75 por ciento	9	27,398.89
6 por ciento	29,576	58,263,990.41
6.50 por ciento	137	678,776.41
Total.....	597,141	\$1,764,398,143.14

<sup>5</sup> Cifras oficiales de la Administración del Crédito Agrario, Diciembre, 1942.

"El tipo de interés contractual promedio sobre los préstamos de los Bancos Hipotecarios Federales, aumentó de 5.28 por ciento en 1917-18, hasta 5.6 por ciento en 1922. A partir de ese año se ha ido rebajando gradualmente año por año, hasta que en 1941 llegó a un promedio de 4.91 por ciento. Los préstamos acordados por intermedio de las Asociaciones Nacionales de Préstamos Agrarios lo son con un interés de cuatro por ciento, el tipo más bajo de interés cargado por cualquier entidad financiera de los Estados Unidos."<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Novena Memoria Anual de la Administración del Crédito Agrario, Washington, D.C. 1942, p. 30.

Este decrecimiento en el tipo de interés ha motivado la rebaja en los intereses cargados por las instituciones comerciales.

Como ya se ha dicho, por ley las instituciones crediticias federales no pueden cobrar intereses que excedan en uno por ciento al dividendo o interés abonado por los títulos públicos; un análisis de los costos de operaciones de los Bancos Hipotecarios y de lo adecuado que es dicha política se transcribe en el cuadro 17 que figura en la página siguiente.

#### Amortización de la deuda

Los Bancos Hipotecarios Federales utilizan dos planes distintos de amortización; el plan Standard y el de Springfield, cuyo desarrollo aparece en los cuadros 18 y 19. El primero de ellos supone pagos de sumas idénticas cada año, variando la proporción de intereses y servicio de amortización con el pasar del tiempo. Un préstamo al cuatro por ciento de interés en estas condiciones, significa que semestralmente se han de abonar \$27 por cada mil dolares. El préstamo se encontrará totalmente amortizado al cabo de un periodo de  $34\frac{1}{2}$  años, si se atienden regularmente los servicios de la deuda. El primer pago de \$27 se distribuye de la siguiente manera: \$20 para intereses y \$7 para amortizar el capital, lo cual significa que en concepto de interés se abona el cuatro por ciento y de amortización el 1.4 por ciento.

Cuadro 17.- Costos de operación de los Bancos  
Hipotecarios Federales, en el periodo  
1917-41

R u b r o s	1917-29		1930-41		1917-41	
	Millons. de dolares	Por ciento por año	Millons. de dólares	% por año	Millons. de dólares	% por año
Rédito total sobre hipotecas agrarias	485	5.60	1,089	5.29	1,574	5.35
Deducidos los inte- reses	383	4.43	714	3.44	1,097	3.73
Margen operativo	102	1.17	375	1.85	477	1.62
Deducidos los gastos administrativos	30	.34	133	.64	163	.55
Neto	72	.83	242	1.21	314	1.07
Deducidas pérdidas y reservas de valuación	12	.14	127	.61	139	.48
Neto	60	.69	115	.60	175	.59
Deducido incremento de reservas por pér- didas	--	--	29	.14	29	.09
Neto	60	.69	86	.46	146	.50
Deducidos los divi- dendos declarados	26	.30	3	.02	29	.10
Incremento a las ganancias líquidas	34	.39	83	.44	117	.40
Diferencia entre interés contractual e intereses sobre los títulos	--	.89	--	1.24	--	1.13

Cuadro 18.- Ejemplo de tabla de amortización - Plan Standard - Deuda \$1,000- Tasa de interés 4 por ciento - pagos semestrales - duración: 34½ años.<sup>7</sup>

Pago Semestral número	Servicio semestral	Interés	Amortización	Deuda actual
1	\$ 27,00	20,00	7,00	\$993,00
2	27,00	19,86	7,14	985,86
3	27,00	19,72	7,28	978,58
10	27,00	18,63	8,37	923,35
30	27,00	14,57	12,43	716,02
68	27,00	.62	26,38	4.51
69	4.60	.09	4.51	0,00

<sup>7</sup> Préstamos Hipotecarios Agrarios, Farm Credit Administration, Circular E.1, año 1938, p. 25.

Para el segundo servicio la proporción ha variado (como se verá en el cuadro 18); de los \$27, \$19,86 representan los intereses o sea el 4 por ciento sobre \$993 en seis meses, y en concepto de amortización \$7.14, y así sucesivamente, hasta quedar saldada la deuda. En otras palabras, con el pasar del tiempo el monto del interés decrece y el fondo amortizante de capital aumenta.

La Administración de la Seguridad Agraria, utiliza asimismo este plan, en su programa de adquisiciones de propiedades por parte de los arrendatarios (Tenant-Purchase program); los pagos anuales representan el 3 por ciento de interés y 1.326 como amortización. Sobre esta base se cancela la deuda en un periodo de cuarenta años.



El segundo tipo, el sistema Springfield, presupone pagos decrecientes, tasas de interés decrecientes y un fondo de amortización constante. Cuando el prestatario está en situación de hacer frente a servicios elevados durante los primeros años, se pone en evidencia la bondad del plan; la mayor facilidad en computar el monto del servicio y el efecto psicológico sobre el prestatario al ver decrecer lo que debe pagar, son dos factores importantes que es necesario tener en cuenta al analizar este segundo plan.

Cuadro 19.- Ejemplo de tabla de amortización - Plan Springfield - Deuda \$1,000 - Tasa de interés: 4 por ciento - pagos semestrales - duración 33 años.<sup>8</sup>

Servicio semestral número;	Servicio semestral	Interés	Amortización	Deuda actual
1	\$35,00	\$20,00	\$15,00	\$985,00
2	34,70	19,70	15,00	970,00
3	34,40	19,40	15,00	955,00
10	32,30	17,30	15,00	850,00
30	26,30	11,30	15,00	550,00
65	15,80	,80	15,00	25,00
66	25,50	,50	25,00	00,00

<sup>8</sup> Ibid, p. 25

Los préstamos del Comisionado de los Bancos Hipotecarios Federales son hechos en base a este sistema, y como son acordados por períodos de diez a veinte años, los pagos de los primeros años son elevados, lo cual se traduce en un gran porcentaje de prórrogas. En algunos casos asimismo, se ha hecho provisión para pagos pequeños durante los primeros años (diez años) y al finalizar el término del préstamo, pagos globales más elevados, lo cual pocas veces ha dado resultados satisfactorios.

## COMISIONADO DE LOS BANCOS HIPOTECARIOS FEDERALES

De la pronunciada baja de los precios agrarios y el incremento de liquidaciones forzosas en 1932, resultó la creación del sistema de préstamos de emergencia acordados por el Comisionado de los Bancos Hipotecarios Federales, institución creada por la ley Hipotecaria de Emergencia en 1933.

La nueva entidad acuerda préstamos directos del Gobierno. El Comisionado reside en Washington, D.C. y toma parte activa en la supervisión de los Bancos Hipotecarios Federales. El máximo de los préstamos se fijó originalmente en \$5,000 y luego en \$7,500. Los mismos no deben exceder del 75 por ciento del valor de la tierra y mejoras permanentes. Esto significa que los Bancos Hipotecarios acuerdan préstamos en primera hipoteca sobre el 50 por ciento del "valor normal" de la propiedad y 20 por ciento del valor de las mejoras, y el Comisionado acuerda préstamos, en segunda hipoteca, hasta el 75 por ciento de dicho "valor normal".

Este mecanismo, creado para evitar la quiebra de los agricultores y ganaderos, no es solamente ingenioso, sino que también sumamente efectivo.

La nueva ley, al insertar la cláusula de "valor normal" permite a los tasadores fijar sobre la tierra un

precio más alto que el que existía en épocas de depresión.

Los dos tipos de crédito combinados permiten préstamos del 75 por ciento del valor normal de la propiedad, cuya suma en tiempos de crisis era generalmente menor que el monto de la deuda. Veamos un ejemplo: el propietario de una finca valuada en \$20,000 en 1925, la cual está hipotecada por el banco local por \$10,000, casi con seguridad encontró dificultades al promediar el año 1932 al no poder hacer frente al pago de los servicios. El banco asimismo estaba en dificultades debido al retiro de sus depósitos y la única solución era desposeer al agricultor y vender la finca, que en esa época de bajos precios, no hubiera sido liquidada por más de \$10,000. Durante la depresión muy pocas agencias tomaban a su cargo hipotecas. Los Bancos Hipotecarios Federales acordaban préstamos de manera limitada, debido a dificultades en la venta de sus bonos. Los bancos comerciales y compañías de seguros no estaban interesados en hipotecas y a consecuencia de ello la única solución que le quedaba al banco local era la desposesión y liquidación a precios ruinosos o esperar mejores tiempos, si su estructura de capital era lo suficientemente sólida.

Para remediar esta afligente situación se instituyeron los préstamos del Comisionado, por medio de los cuales, el trabajador del ejemplo que se ha mencionado an-

teriormente podía obtener de la asociación de crédito local \$10,500 para cubrir el capital e interés de su deuda. Tan pronto como la solicitud llega a manos del Banco Hipotecario Federal se envía un tasador de la Administración del Crédito Agrario, quien estima el "valor normal" de la propiedad, el cual se aproxima al valor real de la tierra si los precios de productos agrarios estuvieran al mismo nivel que los años considerados como normales, 1909-14, haciendo concesiones para los ajustes en oferta y demanda, impuestos e incrementos en los gastos de explotación.

Se supone que el agricultor está en situación de hacer frente al pago de amortización e intereses sobre el 75 por ciento de dicho valor normal. Bajo la recomendación del tasador del Banco Hipotecario Federal como agente del Comisionado y actuando por sí propio en lo que respecta a su préstamo, consulta con el banco local y acuerda lo solicitado.

El importe total, de acuerdo a su origen, puede desglosarse (en el ejemplo expuesto) en: \$5,500 del Banco Hipotecario Federal y \$3,000 del Comisionado. Es necesario hacer notar que el interesado no puede utilizar los \$8,500 obtenidos, por cuanto debe invertir 5 por ciento en títulos de la Asociación de Crédito Local, y pagar en concepto de gastos varios de gestión el 1 por ciento del total.

Si el banco local no aceptara el arreglo propuesto, el deudor refiere su caso a un comité regional de ajuste y conciliación, ante el cual se presentan las dos partes. En general, los bancos locales prefieren un ajuste de este tipo por el cual perciben dinero en efectivo.

Los préstamos del Comisionado, en su mayor parte, se acuerdan por un período de trece años; se deben hacer pagos anuales, el primero comenzando tres años después de la obtención del préstamo. Este período es muy reducido, por cuanto los deudores no tienen suficiente tiempo para saldar su obligación. El plan se basó sobre la premisa que los precios y el rendimiento continuarían elevados, y que el pago de \$150 de interés durante los tres primeros años y \$450 en concepto de servicios a partir de esa fecha, no representaría una carga demasiado pesada. Sin embargo en el año 1936 sobrevino una sequía que produjo daños incalculables y que imposibilitó a muchos prestatarios el pago de sus servicios anuales. Debido a ello, a partir de 1939, el período ha sido prorrogado.

Los Bancos Hipotecarios Federales actúan como agentes del Comisionado, con lo cual se mantiene una cierta unidad en el sistema y una eficiencia muy grande en el estudio de las solicitudes, todo lo cual se traduce en comodidad y economía para el solicitante.

### Historia de las operaciones crediticias

Más de la mitad de los préstamos del Comisionado, que fueron acordados en el periodo 1933-40, lo fueron en el año 1934. De acuerdo al cuadro 20, de 550,000 préstamos liquidados en este periodo de ocho años, 306,000 fueron acordados durante dicho año.

Cuadro 20.- Préstamos del Comisionado de los Bancos Hipotecarios Federales y saldos acreedores, en dólares<sup>9</sup>

Años	Préstamos acordados		Saldo acreedores al 31 de Diciembre	
	Número (en miles)	Importe (en mills.)	Número (en miles)	Importe (en mills.)
1932.....	44	71	44	71
1934.....	306	553	347	617
1935.....	91	196	431	795
1936.....	39	77	455	837
1937.....	22	40	455	813
1938.....	17	29	448	753
1939.....	16	27	439	691
1940.....	22	37	433	648

<sup>9</sup> Fuente: Memorias Anuales de la Administración del Crédito Agrario.

En cifras el resultado es similar: de 1,030 millones de dólares en préstamos, 553 millones fueron acordados en 1934. Esto constituye un verdadero record en las operaciones prestamistas de todo el sistema federal de crédito agrario.

Primeras hipotecas fueron frecuentemente aceptadas por el Comisionado, en los casos que los Bancos Hipotecarios Federales, las habían rechazado por no ajustarse a los requisitos especificados por la Administración del Crédito Agrario. En el año 1934 fueron aceptadas por el Comisionado, 129 millones de dólares en primeras hipotecas (42 por ciento del total) y 177 millones de dólares en segundas hipotecas. En 1939 las primeras hipotecas representaban la tercera parte del total. El hecho de que predominaban las segundas hipotecas indica a las claras que las primeras implicaban mayor riesgo, no se ajustaban a los requisitos reglamentarios, eran hechas sobre fincas de menor tamaño, etc.

Los riesgos de los cuales no querían hacerse cargo los Bancos Hipotecarios Federales eran: la posibilidad de inundación por falta de desagües adecuados o por hechos fortuitos, erosión excesiva del suelo, mala administración e incapacidad evidente para desempeñar funciones agrarias y edad avanzada del solicitante.

A fin de llegar a un acuerdo sobre la bondad de los préstamos del Comisionado es necesario analizar si las pérdidas fueron excesivas y observar el porcentaje de deudas incobrables sobre primeras y segundas hipotecas.

#### Tasas de interés

Se ha abonado desde el principio un interés del 5 por ciento sobre éstos préstamos, a pesar de que a

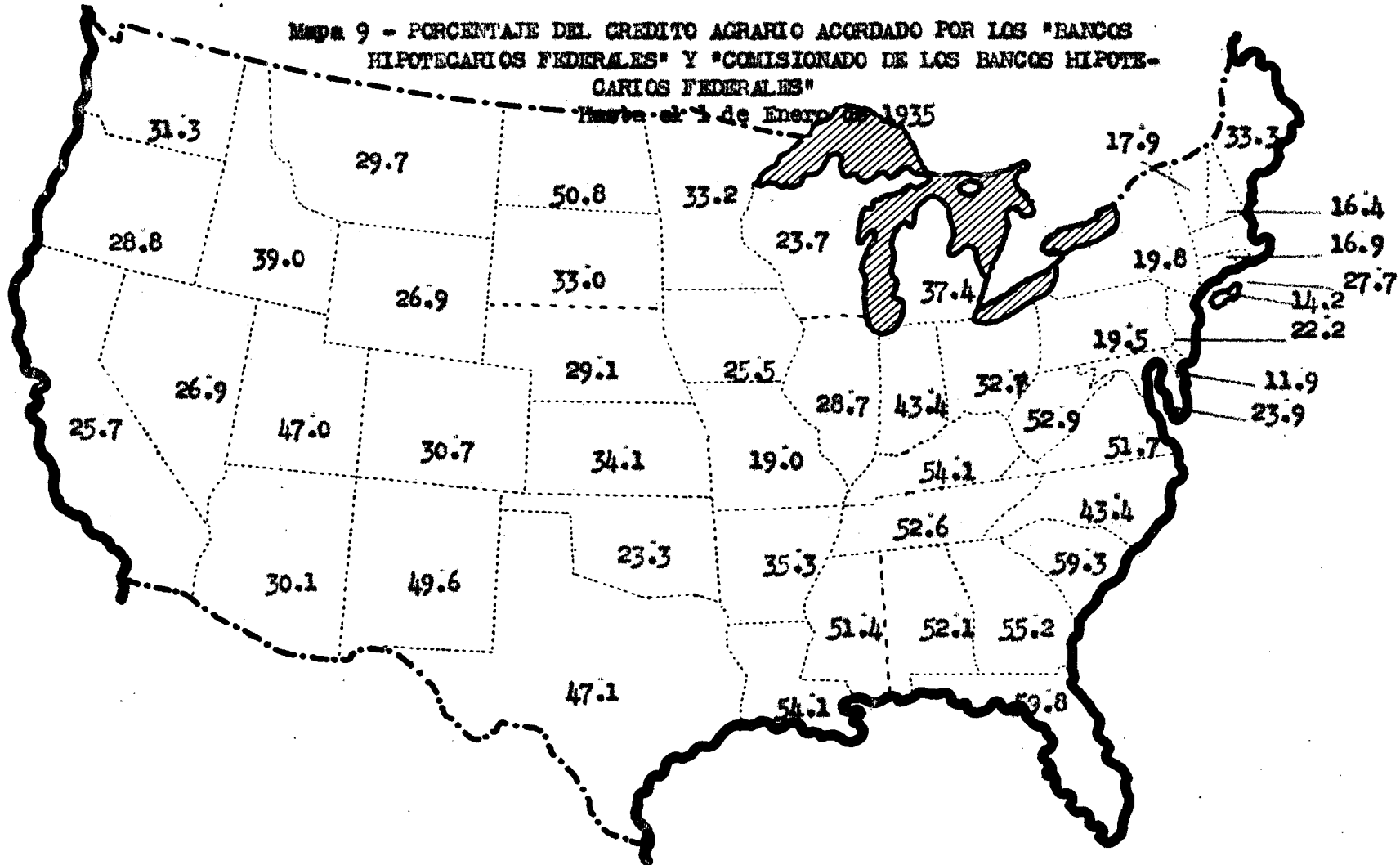


partir de 1935 los Bancos Hipotecarios Federales redujeron la tasa a cuatro por ciento para sus créditos. Esta situación continuó hasta 1940. En realidad es justa la diferencia entre las tasas de estos dos tipos de crédito: los préstamos del Comisionado implican un riesgo mayor que los de los Bancos Hipotecarios Federales.

El interés neto de ambos fué fijado en tres y medio por ciento en 1940. Por el momento la diferencia entre ambos tipos ha sido eliminada, a pesar de que aún subsiste la diferencia en concepto de riesgo. A fin de subsanar este hecho el Congreso de los Estados Unidos, subsidiza en cierta forma el segundo grupo prestamista al haber ordenado al Departamento del Tesoro reponer la diferencia entre  $3\frac{1}{2}$  por ciento y 5 por ciento, como se vé en el esquema adjunto.

Mapa 9 - PORCENTAJE DEL CREDITO AGRARIO ACCORDADO POR LOS "BANCOS HIPOTECARIOS FEDERALES" Y "COMISIONADO DE LOS BANCOS HIPOTECARIOS FEDERALES"

Hasta el 1 de Enero de 1935



Fuente: Graphic Summary of Agricultural Credit - p. 21

## CORPORACION FEDERAL DE HIPOTECAS AGRARIAS

Esta Corporación fué organizada para financiar los préstamos del Comisionado y adquirir los bonos emitidos por los Bancos Hipotecarios Federales. En 1933 el Congreso asignó al Comisionado la suma de doscientos millones de dólares, a fin de ser utilizados en la concesión de préstamos. De acuerdo a la estimación oficial este fondo se encontraría exhausto a principios de 1934. A fin de continuar el enorme volumen de operaciones de refinanciación del Comisionado y de los Bancos Hipotecarios, era necesario un método rápido y seguro para obtener fondos y a ese efecto en Enero, 1934, fué creada la Corporación Federal de Hipotecas Agrarias, dotada de carácter oficial y con autorización para emitir bonos hasta un máximo de dos billones de dólares, los cuales están plenamente garantizados por el Gobierno Federal.

El importe de la venta de bonos tiene dos destinos distintos: primeramente, proveer los fondos necesarios para el desenvolvimiento de las operaciones crediticias del Comisionado y luego financiar las operaciones de los Bancos Hipotecarios Federales, al adquirir los títulos puestos a la venta por los mismos.

La garantía que respalda la emisión de bonos está dada por los títulos de los Bancos Hipotecarios y las hipotecas en cartera del Comisionado.

La primera y más importante emisión fué hecha en Marzo 1934, por un valor total de 984 millones de dólares, al 3 por ciento de interés y por un término de 10-15 años.

En 1935 la Corporación virtualmente tomó a su cargo los préstamos del Comisionado, lo cual fué posible por medio de una enmienda al Emergency Farm Mortgage Act, la cual autorizó al Comisionado a extender crédito en representación de la Corporación. A fin de hacer frente a esta compleja tarea la Corporación ha nombrado un Vice-Presidente en cada uno de los distritos de crédito agrario, en donde trabaja en cooperación con el Banco Hipotecario Federal, en lo que respecta a créditos morosos, desposesión, liquidación de riesgos y materias afines. Como se vé la importancia de la Corporación es actualmente muy grande en el mercado crediticio.

Cuadro 21 - Corporación Federal de Hipotecas Agrarias. Balance general al 31 de Diciembre de 1935 y 1940<sup>10</sup>  
(en millones de dólares)

R u b r o	1935	1940
<b>I.- A C T I V O:</b>		
Préstamos Hipotecarios, intereses acumulados	\$806	\$645
Fondos para adquisición de hipotecas, etc.	---	14
Bonos de los Bancos Hipotecarios Federales e intereses acumulados	761	768
Valor bruto de inmuebles	---	(30)
Valor neto de inmuebles (deducidas las reservas)	---	12
Efectivo	49	51
Varios rubros del activo	3	19
<b>Total del Activo.....</b>	<b>\$1,619</b>	<b>\$1,509</b>
<b>II.- P A S I V O:</b>		
Bonos emitidos por la Corporación e intereses acumulados a pagar	\$1,396	\$1,271
Obligaciones varias	11	14
Capital invertido por el Gobierno Federal	200	200
Reservas	12	24
<b>Total del Pasivo.....</b>	<b>\$1,619</b>	<b>\$1,509</b>



BIBLIOTECA

## BANCOS HIPOTECARIOS DE CAPITAL MIXTO

Hace 28 años, bajo los términos del Federal Farm Loan Act de 1916, se creó un nuevo tipo de institución bancaria, los Bancos Hipotecarios de Capital Mixto. Entre 1917 y 1933 estos bancos trabajaron intensamente bajo la supervisión del Estado. Posteriormente (en 1933) el Emergency Farm Mortgage Act ordenó, en cierta forma, la liquidación de estas instituciones hipotecarias privadas, proveyendo que "ningún banco hipotecario de capital mixto puede emitir bonos libres de gravámen, ni acordar crédito de ninguna especie, salvo que los mismos fueran imprescindibles para la refinanciación de deudas existentes", lo cual dió el golpe de muerte a la institución, que está actualmente en proceso de liquidación.

Quando el Federal Farm Loan Act estaba a estudio de comisión, habían dos puntos de vista con respecto al mejor sistema hipotecario a seguir: un gran número de legisladores que representaban el punto de vista de los blocs agrarios, estaban a favor de bancos cooperativos supervisados por el Estado; de esta idea de carácter cooperatista surgieron los Bancos Hipotecarios Federales. Otro grupo importante favorecía un sistema de bancos privados incorporados por el Gobierno Federal sobre

la misma base que los bancos nacionales, lo cual dió origen a los Bancos Hipotecarios de Capital Mixto.<sup>11</sup>

Los Bancos Hipotecarios Federales fueron destinados a servir los solicitantes de créditos normales, mientras que las instituciones de Capital Mixto tenían por objeto extender sus facilidades crediticias a individuos que solicitaban préstamos muy elevados y exigían la mayor reserva en sus operaciones. El promedio de préstamos acordados por estas entidades al 31 de Diciembre de 1929 era de \$6,044 por solicitante, mientras que el término medio de los préstamos de los Bancos Hipotecarios Federales en la misma fecha era de \$2,925, con lo cual se ve la diferencia notable entre los sistemas y su clientela.

Los Bancos Hipotecarios de Capital Mixto fueron autorizados por el Federal Farm Loan Board, requiriéndose como mínimo un capital suscrito de \$250,000, que fué adquirido o cubierto por particulares, por cuanto, por ley, el Gobierno Federal no podía controlar el capital. Fueron emitidos bonos con garantía de hipotecas, el máximo a emitirse habiéndose fijado de antemano, en quince veces el capital y reservas del banco. Los bonos fueron eximidos del pago de impuestos.

Los préstamos eran hechos sobre primeras hipotecas, por el 50 por ciento del valor de la tierra y 20 por

---

<sup>11</sup> Bennett, Victor M. "Joint Stock Land Banks in retrospect" *Journal of Farm Economics*, Vol. XX, no. 4, November, 1938, p. 857.

ciento de las mejoras permanentes. Se acordaban estos préstamos por un período máximo de 40 años, con amortización anual; el interés sobre la hipoteca no podía nunca exceder en más del uno por ciento del interés pagado por los bonos.

Los préstamos de los Bancos Hipotecarios Federales debían acordarse solamente en el distrito en que residía el Banco, mientras que los Bancos Hipotecarios de Capital Mixto podían operar en el estado en que estaba situada la oficina y un estado contiguo. Se ve pues, que en los casos de fusión de dos o más Bancos Hipotecarios de Capital Mixto, los mismos cubrían un territorio muy amplio, el cual había sido elegido por ellos mismos de antemano y con plena libertad.

En la ley no había limitación con respecto al importe máximo a acordar en préstamos, pero bien pronto el Board especificó que "ningún Banco Hipotecario de Capital Mixto puede acordar préstamos individuales que excedan el 15 por ciento del capital, ni más de \$50,000."

La mayor actividad de los bancos fué durante los años 1922, 1923, 1925 y 1926, con más de 100 millones de dólares de préstamos acordados en cada uno de los mismos. El máximo de actividad ocurrió en 1933, cuando se acordaron aproximadamente 190 millones de dólares en préstamo.



Los bancos vendían sus bonos directamente o por intermedio de bancos afiliados. La situación desventajosa del mercado obligó, sin embargo, a muchas instituciones a reducir el monto de sus préstamos.

#### Historia de las operaciones crediticias

El sistema tomó cierto tiempo en desarrollar sus operaciones; al finalizar el año 1919 el volumen de préstamos se acercaba al 25 por ciento de lo acordado por los Bancos Hipotecarios Federales (cuadro 22). El gran aumento en el número de instituciones, ocurrido en el año 1922, hizo que el importe de los préstamos acordados en cada región se incrementara hasta tal punto que en ese año el volumen total era casi el 50 por ciento de los préstamos de los Bancos Hipotecarios Federales; este aumento vino en una época en que dichos bancos y las compañías de seguros, al impulso de las condiciones de prosperidad, también estaban expandiendo sus actividades, pero bien pronto se hicieron sentir los efectos de la gran crisis económica del año 1929, la cual afectó de manera directa a las instituciones de capital mixto. El volumen de las operaciones de los bancos individualmente considerados, continuaron expandiéndose hasta 1926, en cuya época los préstamos equivalían a las dos terceras partes de lo prestado por los Bancos Hipotecarios Federales; como ya se ha dicho comenzó su declinación en 1928, siendo muy criticada la institución principalmente por los pres-

**Cuadro 22.- Historia crediticia de los Bancos Hipotecarios de Capital Mixto y comparación con los préstamos acordados por los Bancos Hipotecarios Federales - 1917-40<sup>12</sup>**

(en millones de dólares)

Dieciembre 31 de cada año	Número de instituciones	Préstamos acordados	Importe adeuda- do	Importe adeu- dado sobre préstamos de los Bancos Hipotecarios
1917	4	---	---	---
1918	10	8	8	156
1919	30	52	60	294
1920	27	18	78	350
1921	24	9	85	433
1922	63	139	219	639
1923	70	190	393	800
1924	64	75	446	928
1925	54	161	546	1,006
1926	55	123	632	1,078
1927	50	84	667	1,156
1928	48	41	657	1,195
1929	48	18	627	1,199
1930	48	5	591	1,190
1931	49	5	536	1,168
1932	46	2	459	1,129
1933	44	1	392	1,233
1934	44	---	256	1,916
1935	44	---	169	2,072
1936	42	---	127	2,064
1937	39	---	101	2,035
1938	37	---	85	1,982
1939	37	---	64	1,905
1940	34	---	56	1,851

<sup>12</sup>

Schwartz, C.H. "Estudio Financiero de los Bancos Hipotecarios de Capital Mixto", Washington College Press, 1938, p. 28

tatarios ubicados en la zona maizera del país, quienes criticaban la política de evicción de los bancos, los cuales luego liquidaban las propiedades y con lo que obtenían de las ventas respaldaban sus emisiones de bonos.

Se había iniciado ya el proceso de decaimiento por cuanto aumentaban los créditos incobrables y el estado federal no estaba en situación de ayudar a las instituciones. En vista de todo esto el Emergency Farm Mortgage Act de 1933 ordenó la disolución de los Bancos Hipotecarios de Capital Mixto, poniéndose punto final a un período de operaciones activas, destacándose por la eficiencia de su operación e intervención en el periodo 1922-27.

#### Origen de los fondos

Los fondos necesarios para operar son obtenidos de la venta de bonos y acciones de capital y del producto de las reinversiones; sin embargo lo más importante es la venta de bonos, de la cual se ha obtenido el 90 por ciento del capital acordado en préstamo.

1.- Bonos:- El Federal Farm Loan Act autorizó la emisión y venta de bonos libres de gravámen, los cuales podían llegar a quince veces el importe de su capital neto (acciones de capital, ganancias y reservas no distribuidas). Se estableció una tasa de interés máxima del cinco por ciento, pero luego en las épocas difíciles de 1921-23, se la elevó al cinco y medio por ciento. El interés a abonarse sobre los préstamos no podía nunca superar el seis por ciento.

Los bonos fueron vendidos a firmas inversoras y bancos comerciales, los cuales a su vez los colocaban entre su clientela. El periodo de mayor colocación fueron los años 1922 a 1926; a partir de esa fecha se fué reduciendo el importe emitido.

2.- Acciones de capital:- Se pusieron asimismo a la venta acciones de capital entre particulares interesados, por cuando la ley de creación prohibió la venta al Estado. El total de acciones de capital limitaba los bonos a emitir, por cuando como ya se ha dicho ningún banco podía emitir más de quince veces su capital y reservas. En otras palabras, solamente se podían aumentar los importes de los bonos puestos a la venta, con el aumento del capital del Banco.

#### Crisis de los bancos

Durante la gran crisis económica varios de los bancos se encontraron en dificultades de carácter financiero. Cuando el Gobierno ayudó a los Bancos Hipotecarios Federales en 1932 con un refuerzo de capital de 125 millones de dólares, no se hizo provisión alguna para las instituciones de capital mixto. Sin embargo, bajo la sección 5 del Acto de la Corporación de Reconstrucción Financiera, se estableció que la misma podía acordar préstamos a los bancos, cuyos créditos en 1937 llegaron a la suma de \$17,979,621. Sin embargo, estos préstamos no fueron suficientes para salvar la situación

de muchos de ellos, debido al alto porcentaje de pérdidas, y fué entonces que se ordenó su liquidación progresiva, la cual tomará probablemente dos o tres años más.

Algunos de los motivos que influyeron en el fracaso del sistema, son:

- 1) Los Bancos de Capital Mixto trabajaban con un margen de capital demasiado bajo; el capital mínimo era de \$250,000, pero se permitió al banco emitir bonos hasta quince veces el monto del capital y reservas acumuladas, con lo cual se nota la superexpansión del pasivo sin una estructura de capital suficientemente fuerte. El período durante el cual operaron los bancos fué sumamente malo. Las operaciones se suspendieron durante casi todo el año 1920, mientras se discutía la constitucionalidad del acto de creación. A esto siguió la crisis agraria de 1920 y 1921, durante la cual los precios llegaron a niveles sumamente bajos; aun los trabajadores rurales no se habían recobrado plenamente de sus pérdidas cuando sobrevino la gran crisis mundial de 1929. Es natural entonces, que las pérdidas experimentadas por los bancos fueran cuantiosas. El hecho de que las reservas de capital fueran pequeñas tuvo una gran influencia en el fracaso (ver cuadro 23)
- 2) La competencia de los Bancos Hipotecarios Federales fué siempre muy grande, pero los de Capital Mixto llevaron las de perder, por cuanto el interés de los pri-

meros era de medio a uno por ciento menor que el cobrado por los segundos. Es cierto que el solicitante de crédito de los Bancos Hipotecarios debía invertir una pequeña parte de su préstamo en una asociación nacional de préstamos agrarios, pero ello no fué obstáculo, debido al hecho que se pagaron dividendos durante varios años.

- 3) La diferencia de uno por ciento entre interés sobre hipotecas y sobre los bonos no era lo suficientemente amplia, para asegurar una explotación provechosa, más aún cuando se considera que los bancos tenían que pagar una comisión a sus representantes.
- 4) La quiebra de tres de los bancos en 1927 se reflejó de manera desfavorable sobre la venta de bonos.
- 5) Los bancos fueron objeto de una serie muy grande de reglamentaciones, modificación y papelería oficial, lo cual limitó en mucho la eficiencia de sus actividades.

Los Bancos Hipotecarios de Capital Mixto no fracasaron en el verdadero sentido de la palabra por cuanto es necesario considerar que se encontraron con un sinnúmero de dificultades. El experimento no prueba que la industria privada no puede funcionar exitosamente en este terreno. Si hubieran tenido una administración más eficiente, supervisión adecuada, leyes y reglamentos menos limitativos, no hay duda que estas instituciones hubieran triunfado.

Se cometió el error inicial de poner una al lado de otra, a dos instituciones de desigual desarrollo; no es raro que los primeros, gozando del apoyo inicial oficial, hayan prosperado a tal extremo que hoy en día constituyen la más importante institución federal de crédito agrario en los Estados Unidos.

Cuadro 23.- Bancos Hipotecarios de Capital Mixto:  
Balances Consolidados, al 31 de Diciembre  
de los años 1930, 1935 y 1940<sup>13</sup>  
(en millones de dólares)

R u b r o s	1930	1935	1940
<b>I.- A C T I V O:</b>			
Préstamos hipotecarios e intereses acumulados.....	\$564	\$185	\$67
Propiedades rurales.....	24	54	29
Efectivo y títulos.....	9	21	21
Otros rubros del activo...	15	5	1
<b>Total.....</b>	<b>\$612</b>	<b>\$265</b>	<b>\$118</b>
<b>II.- P A S I V O:</b>			
Bonos hipotecarios e inte- reses acumulados.....	\$550	\$213	\$ 64
Obligaciones a pagar.....	3	---	16
Otras obligaciones.....	7	6	4
Capital.....	42	35	29
Reservas y Ganancias.....	10	11	5
<b>Total.....</b>	<b>\$612</b>	<b>\$265</b>	<b>\$118</b>

13

Novena Memoria Anual - Administración del Crédito  
Agrario, año 1942.



CAPITULO QUINTO

SISTEMA DE CREDITO A PLAZO INTERMEDIO



## CAPITULO QUINTO

### SISTEMA DE CREDITO A PLAZO INTERMEDIO

#### Creación del sistema

En 1923 el Congreso de los Estados Unidos creó un nuevo sistema de crédito agrario, al establecer doce Bancos Federales de Crédito Intermedio, que debían operar conjuntamente con los Bancos Hipotecarios Federales.

Como su nombre lo indica estas instituciones fueron organizadas para extender crédito por un término que era más largo que el crédito a corto plazo, sin llegar a sobrepasar el límite inferior de los a largo plazo. A pesar de que los préstamos pueden ser acordados por periodos de hasta tres años, la mayoría de ellos lo son por un año o menos. No responden a un lineamiento cooperativista, ni son propiedad de los trabajadores rurales, sino que son operados exclusivamente por el Estado.

Las razones que impulsaron al Congreso a propiciar su creación derivan de la intensa depresión en los precios que azotó al país en 1921. En los años prósperos que precedieron a este período, los bancos rurales habían estado financiando las necesidades crediticias a corto plazo, sin prestar mayor atención a la garantía

física que respaldara sus préstamos. Los bajos precios de 1920 y 1921 forzaron a los prestatarios a renovar sus deudas y como consecuencia hubo una verdadera corrida por parte de los prestamistas en obtener garantías de los créditos acordados sin garantía, y garantías adicionales para aquellos que no aparecían suficientemente sólidos.

Los precios continuaron a niveles bajos y los bancos trataron de convertir sus préstamos, a fin de hacer frente a la corrida sobre sus fondos por parte de los depositantes. Pero los agricultores y ganaderos no estaban en situación de saldar sus obligaciones, y sus deudas ya no eran deudas a corto plazo sino que habían pasado al estado de congeladas. La situación era insostenible y lógicamente las miradas se dirigieron al gobierno en busca de ayuda; los agricultores y ganaderos deseaban un período mayor de tiempo para abonar, y los bancos necesitaban dinero a fin de mantener la liquidez de su activo. Fué entonces que se creó el sistema de crédito que sería conocido bajo el nombre de Sistema Federal de Crédito a Plazo Intermedio.

La dificultad provenía precisamente de la situación de los estados agrarios y algodoneros ubicados en el Sud y en el Oeste. Las suspensiones de bancos comerciales eran un buen indicador de las dificultades porque atravesaba el país. Durante los años 1921-22, hubieron más de 50 quiebras bancarias en seis de los estados

de la Unión. Con respecto al conjunto del país, en estos seis estados hubieron 405 quiebras bancarias de un total de 872, lo cual da la pauta de lo grave de la situación.

### Organización

El sistema creado difiere del Sistema Hipotecario Federal en muchos puntos. Se encarga del crédito a plazos corto e intermedio, motivo por el cual se considera como crédito a la producción, en lugar de crédito hipotecario. Los doce bancos distritales, a pesar de estar ubicados y administrados en las mismas ciudades que los Bancos Hipotecarios Federales, son propiedad exclusiva del Gobierno Federal.

Las agencias locales que obtuvieron crédito del sistema hasta el año 1933, eran los bancos comerciales, compañías de crédito para adquisición de ganado y nuevas empresas de capital privado llamadas corporaciones de crédito agrario.

Los doce bancos distritales, llamados Bancos Federales de Crédito Intermedio, obtienen los fondos necesarios para sus préstamos por la emisión de bonos, los cuales tienen como garantía los pagarés e hipotecas agrarias en cartera. Se les asigna el uno por ciento de sus fondos para cubrir el costo de operaciones bancarias. La institución es, en realidad, un intermediario en el terreno crediticio, por cuanto obtiene sus fondos

en el mercado monetario y se los acuerda a entidades que están en contacto directo con el agricultor y el ganadero. Por lo tanto, no hay relación directa entre los bancos y los trabajadores agrarios.

#### Descuento y redescuento

Los términos "descuento" y "redescuento" han sido a veces objeto de falsas interpretaciones y a fin de subsanar el error y por el hecho de que está relacionado directamente con la materia, se cree conveniente bosquejar su significado. Descontar significa deducir por anticipado el interés sobre un préstamo, mientras que redescantar significa adelantar fondos sobre una obligación que ya ha pasado por la fase del descuento. Una obligación de \$500 pagadera en seis meses habrá sido descontada al seis por ciento si el prestamista da al prestatario \$485 en lugar del importe total acordado; en este caso no deberán abonarse intereses al liquidarse la obligación. Ahora, si el prestamista obtiene dinero en base al pagaré o hipoteca que se ha tomado como ejemplo, se dice que lo redescuenta; en este caso, el segundo prestamista anticipa \$490 sobre la obligación que vence en seis meses, y se dice que ha redescantado al cuatro por ciento. Cuando vence el plazo de la obligación, el segundo prestamista recibe \$500, lo cual significará un producto de \$10 o sea el cuatro por ciento, y el primero

obtendría la diferencia entre \$490 y \$485 por haber acordado el crédito.

Los bancos que se está analizando acuerdan anticipos sobre obligaciones que llevan interés, pero no descuentan ni redescuentan ofreciendo una suma menor que la inscrita en la misma, por cuanto dichas operaciones no son comunes en el terreno del crédito agrario. Cuando una agencia local de crédito agrario negocia un préstamo, la obligación especifica un tipo de interés, pagadero en diversas cuotas, haciéndose notar asimismo que si hay retraso en los pagos, se deberán abonar intereses punitivos.

Los bancos de crédito intermedio generalmente adelantan el importe total de la obligación y cargan a la agencia local un interés fijo sobre la suma prestada. Si el préstamo es de \$500 por seis meses el agricultor recibe \$500, sobre lo cual acuerda pagar un interés de  $4\frac{1}{2}$  por ciento, o sean \$11.25. El Banco de Crédito Intermedio si acepta el pedido, anticipa a la agencia local \$500, y se los carga con un interés del  $1\frac{1}{2}$  por ciento, o sean \$3.75. Cuando el importe del préstamo e intereses por valor de \$512.50 es pagado, la agencia local retiene \$7.50 y envía el saldo al Banco a fin de cancelar la cuenta. Los Bancos se refieren a estos préstamos como adelantos y descuentos, y a pesar de que así apa-

recen en las estadísticas oficiales, es importante considerar que no son substancialmente descuentos, sino compras de créditos.

#### Historia de las operaciones

El sistema tomó algún tiempo en llegar al máximo de producción. Al finalizar el año 1926, luego de casi cuatro años de actividad el volumen de las operaciones realizadas no había llegado al nivel esperado. Durante estos cuatro años habían sido acordados 111,593 préstamos (cuadro 24) llegando el promedio de cada préstamo a \$1,500; es de hacer notar que el número de ellos es reducido, pero el monto es relativamente grande debido principalmente al hecho de que se extienden para la compra de hacienda y ganado ovino en los estados del Oeste, lo cual presupone una inversión relativamente elevada.

Las instituciones encontraron una pequeña, pero productiva, zona en la parte correspondiente a las explotaciones ganaderas del Oeste. La quiebra de muchos bancos comerciales acaecida durante los años 1921 a 1925, dejaron a muchos ganaderos sin el capital necesario para continuar sus operaciones; agregando a esto que el monto de los préstamos requeridos por los mismos eran muy superiores al límite legal, todo lo cual deja entrever que los nuevos bancos tenían una excelente base de operaciones en dicha región.

**Cuadro 24.- Bancos Federales de Crédito Intermedio:  
Evolución de las operaciones - 1923-40  
(en millones de dólares)**

Años	Préstamos y descuentos a instituciones de financiación	Préstamos a cooperativas	Préstamos a bancos para Cooperativas
1923	9.4	35.5	---
1924	34.4	83.2	---
1925	53.0	100.2	---
1926	73.5	103.9	---
1927	87.1	51.0	---
1928	83.6	53.6	---
1929	94.7	43.6	---
1930	109.0	109.9	---
1931	122.9	145.1	---
1932	151.6	89.2	---
1933	250.8	27.9	---
1934	348.5	57.4	---
1935	360.1	44.5	---
1936	347.6	3.8	30.3
1937	407.3	5.1	37.2
1938	422.2	2.7	39.1
1939	438.2	4.2	29.5
1940	475.9	4.6	31.8
1941	612.8	2.1	32.3

Fuente: Memorias Anuales de la Administración del Crédito Agrario.



El análisis del destino de los préstamos a plazo intermedio muestra que existe una gran concentración de los mismos en la precitada zona. Durante el año 1929 (cuadro 24) se adelantaron préstamos por valor 94.7 millones de dólares; de este total 35.4, o sea el 37.3 por ciento del total se clasifican como renovaciones de deudas pendientes y la diferencia de 59.3 millones se divide de la siguiente manera: préstamos para compra de ganado 32.2 millones (34 por ciento); préstamos para la producción agrícola, 19.7 millones (20.8 por ciento) y préstamos para agricultura en general, 7.4 millones, o sea el 7.8 por ciento del total. Los correspondientes al primer tipo, eran para la adquisición de ganado vacuno y ovino principalmente.

Cuando se extremaron las condiciones de depresión en 1931 y 1932, los Bancos Federales de Crédito Intermedio, se vieron en la obligación de expandir sus adelantos, lo cual se pone en evidencia al consultar el cuadro de la página precedente. El aumento de los préstamos a "Instituciones de Financiación" es notable, por cuanto pasó de 94.7 millones en 1929 a 151.6 millones en 1932. Sin embargo dicha expansión no fué suficientemente amplia, por cuanto se esperaba aún más del sistema, pero la gran dificultad residió en la reducción en el número de agencias locales que obtenían dinero del sistema, por cuanto es de hacer notar, nuevamente, que los Bancos Fede-

rales de Crédito Intermedio no podían hacer préstamos directos a los trabajadores rurales; consecuentemente, si no habían agencias crediticias solventes en la zona, los agricultores de la misma no podían obtener los beneficios del crédito a plazo intermedio.

El sistema del crédito a la producción, creado en 1935, tenía como función primordial corregir este defecto; más tarde analizaremos las operaciones del mismo.

Se observa, sin embargo, que no todos los préstamos tramitados por el sistema eran tan provechosos como los realizados en la zona ganadera. Los préstamos a asociaciones cooperativas y préstamos sobre producción agrícola constituían todo un problema.

Como se verá en el cuadro 25, se acentuó la tendencia a incrementar el volumen de operaciones, aumentó y luego decreció el capital y se experimentó un gran aumento en las ganancias del último ejercicio (año 1940).

Los préstamos a asociaciones cooperativas, prácticamente desaparecieron, debido al hecho de que los bancos para cooperativas, organizados en 1953, habían tomado ya a su cargo casi todas las operaciones del rubro.

Las ganancias del sistema pueden ser divididas de acuerdo a dos períodos: el período que llega hasta el año 1935 y el que se extiende entre dicho año

Cuadro 25.- Bancos Federales de Crédito Intermedio:  
Balances consolidados de los doce bancos,  
al 31 de diciembre de 1930, 1935, 1940 y  
1941.  
(en millones de dólares)

Rubros	1930	1935	1940	1941
<b>I.- ACTIVO:</b>				
Préstamos y descuentos				
Agencias de financiación	\$66	\$144	\$204	\$232
Asociaciones cooperati- vas	64	3	1	2
Bancos para cooperativas	--	8	16	32
Efectivo	4	10	26	18
Bonos del Gobierno Federal	2	73	36	35
Otros rubros del Activo	3	3	2	2
<b>Total.....</b>	<b>\$139</b>	<b>\$240</b>	<b>\$286</b>	<b>\$324</b>
<b>II.- PASIVO:</b>				
Debentures	\$102	\$131	\$200	\$236
Otros rubros del Pasivo	4	3	3	2
Capital realizado	30	70	60	60
Excedente abonado	--	30	--	--
Capital	2	6	18	6
Reservas	1	--	5	19
<b>Total.....</b>	<b>\$139</b>	<b>\$240</b>	<b>\$286</b>	<b>\$324</b>

Fuente: Memorias Anuales de la Administración del Crédito Agrario.

y los subsiguientes. Durante el primero, el sistema arrojó una ganancia bruta de 18 millones de dólares, pero tuvo que hacer frente a una pérdida de diez millones; en realidad, las utilidades llegaron a 8.5 millones, de los cuales 2.5 fueron devueltos al estado y la diferencia aparece como capital en el cuadro precedente.

En el segundo periodo, hasta 1940, las utilidades llegaron a 20 millones de dólares, de los cuales el estado recibió 2.7 millones y la diferencia fué registrada como excedente y reservas. Las ganancias son obtenidas principalmente de la diferencia entre el costo del crédito y la tasa de interés cobrada. Las ganancias de este último periodo, se deben al hecho de que el sistema experimentó pérdidas decrecientes, un mayor volumen de operaciones, ganancias con la venta de obligaciones federales y un mayor fondo de capital suministrado por el Estado.

Este periodo de contribuciones de capital creciente por parte del gobierno, vio su fin en el año 1940 cuando el Presidente solicitó la devolución de 40 millones de dólares, asignados al sistema por el estado.

#### Capital

El capital autorizado originalmente a cada uno de los doce Bancos Federales de Crédito Intermedio, era de cinco millones de dólares, lo cual da un total de sesenta millones de dólares, suscriptos y abonados por

el Secretario del Tesoro. Al año de organizarse el sistema ya se había integrado el total del capital autorizado y en 1934, con la creación de un fondo separado de cuarenta millones de dólares, el sistema contó con un capital total de cien millones, hasta el año 1940, cuando el Presidente solicitó la devolución de parte de los fondos. A fines de 1941 el sistema había reducido su capital a los sesenta millones originales.

"Desde su organización, los bancos han acumulado capital y reservas por valor de \$25,874,693 y la reducción de su capital, no les afectó en sus operaciones, ni en el grado de comercialización de sus debentures."<sup>1</sup>

#### Debentures

La mayor parte de los fondos utilizados por el sistema en sus operaciones, se obtiene por la emisión de debentures, garantizados por el conjunto de los bancos. El Estado no asume responsabilidad alguna por los mismos o por cualquier otra obligación. Los que fueron emitidos con anterioridad al 1 de Marzo de 1941, estaban exentos del pago de impuestos, lo cual tuvo el efecto lógico de aumentar su demanda.

De acuerdo a la ley, el total de debentures emitidos no debe exceder de diez veces el capital y reservas de los bancos, y no pueden ser extendidos por un periodo mayor de cinco años. Generalmente lo son por un

---

<sup>1</sup> Administración del Crédito Agrario, Novena Memoria Anual, Washington D. C. 1942, p. 74

término que fluctúa entre 3 y 12 meses, con intereses pagaderos al vencimiento. En la actualidad se emiten por \$5,000, \$10,000 y \$50,000.- En algunos casos asimismo por \$100,000.

Los debentures tienen un período de madurez menor a los seis meses, pueden ser adquiridos por los Bancos de la Reserva Federal, los cuales los consideran como una inversión provechosa.

El valor a la par de los emitidos por los bancos en 1941, era de \$339,485,000; de este total \$124,765,000 o sea el 37.9 por ciento eran por seis o menos meses y \$204,720,000, o sea el 62.1 por ciento, había sido emitidos por periodos mayores. Al finalizar el año 1941 habían en plaza debentures no rescatados por valor de \$236,000,000.

La tasa de interés de todos los debentures emitidos durante los primeros siete meses de 1941, era de las tres cuartas partes del uno por ciento por año. Aquellos emitidos durante los subsiguientes cinco meses lo eran con intereses que fluctuaban entre  $\frac{1}{2}$  y uno por ciento.

CAPITULO SEXTO

SISTEMA DE CREDITO A LA PRODUCCION

## CAPITULO SEXTO



BIBLIOTECA

### SISTEMA DE CREDITO A LA PRODUCCION

Al reorganizar la estructura del crédito en el país, el Congreso creó en 1933 un sistema de crédito a la producción en todo el territorio, por medio de Asociaciones y Corporaciones locales, con lo cual se tendió a corregir los defectos del sistema de crédito intermedio, el más importante de los cuales era la escasez de agencias locales.

Las quiebras bancarias entre 1931-33 habían dejado a muchas comunidades rurales sin el aporte de progreso de los bancos, lo cual significó que carecían de las facilidades del crédito a corto plazo. La política de préstamos para compra de semillas por parte del Estado en el Sud del país, mostró bien a las claras la imposibilidad de las instituciones privadas en hacer frente a la demanda, lo cual resultaba en agitación por parte del elemento rural, en el sentido de que el Gobierno Federal tomara parte más activa en las actividades crediticias. Todo ello resultó en la creación de bancos regionales, que funcionaron como divisiones de la Corporación de Reconstrucción Financiera. Estas Corporaciones regionales de crédito agrario, en liquidación a partir del año 1934,



eran simplemente oficinas federales organizadas para hacer frente a la emergencia.

Se había pensado que las instituciones de crédito privadas, hubieran obtenido fondos de los bancos de crédito intermedio, cosa que hicieron de manera muy limitada.

La gran dificultad en el sistema de crédito intermedio estribaba en la organización de las agencias locales. Los bancos estaban dispuestos a acordar préstamos, pero el capital local necesario para fundar e iniciar en sus operaciones a las Corporaciones Locales de Crédito Agrario, no venía. Con las grandes pérdidas que estaban experimentando los bancos, pocos eran los inversores que arriesgaran su capital en acordar préstamos a los agricultores, precisamente cuando los precios agrarios estaban tan bajos. Los bancos que aun operaban no tenían ningún deseo de poner su capital a disposición del elemento rural, o de obtener fondos para dicho objeto.

Lo que se debía hacer era reorganizar el sistema de agencias locales. Se propuso al principio acordar préstamos a individuos para que ellos organizaran corporaciones de crédito agrario, y se facilitó dinero para este objeto en varias oportunidades, pero la idea no prosperó. El Congreso finalmente decidió tomar una medida más efectiva a fin de remediar la situación, creando un sistema nacional de agencias cooperativas locales, que tomaron el nombre de Asociaciones de Crédito a la Producción.

Las Asociaciones y Corporaciones eran adiciones al sistema de Crédito Intermedio, por cuanto los mismos continuaron en sus funciones con su estructura virtualmente sin cambio alguno. Las agencias privadas, compañías de seguros y de crédito ganadero y corporaciones de crédito agrario, continuaron asimismo sus operaciones.

Las Asociaciones del Crédito a la Producción con la ayuda de las doce Corporaciones de Crédito a la Producción, fueron organizadas a fin de acordar préstamos a corto plazo, a todos los trabajadores agrarios que necesitaran del mismo. En lugar de esperar que fueran formadas agencias locales o que los bancos comerciales vinieran a los de crédito intermedio, la nueva organización proveyó un sistema que se ramificó en todo el país, que contaba con el apoyo del Gobierno, y que entraba en contacto directo con el agricultor y el ganadero, a fin de solucionar sus dificultades en el terreno crediticio.

La función de las doce Corporaciones de Crédito a la Producción, una en cada distrito federal, es de asistir a las Asociaciones de Crédito a la Producción y asesorarlas en todo lo que concierne al aspecto financiero y organizativo. Los Bancos de Crédito Intermedio, como son agencias oficiales, han tenido dificultades en trabajar con las agencias locales y al mismo tiempo reservarse el derecho de aceptar o negar las solicitudes de préstamo. Además de ello la experiencia demuestra que es necesaria

la supervisión y cooperación de las Asociaciones, por lo cual las Corporaciones prestan un servicio de gran utilidad. Además de su tarea de asesoramiento, las corporaciones tienen la obligación de adquirir suficientes acciones de capital en cada asociación, a fin de que las mismas tengan los fondos suficientes con que desempeñarse y hasta que haya llegado a un punto tal que no necesite de la ayuda oficial. Desde el momento que las asociaciones no tienen que pagar intereses o dividendos sobre este capital, generalmente invertido en bonos del Estado, pueden utilizar los intereses para pagar parte de sus gastos de operación, o para constituir reservas contra pérdidas eventuales.

Las Asociaciones locales son distintas de las Asociaciones Nacionales originales. En primer lugar, se les asigna un territorio determinado. Cada estado está dividido en pequeños distritos de crédito a la producción. En segundo lugar, la iniciativa de organizar las asociaciones está en manos de las corporaciones, motivo por el cual en el primer momento los prestatarios no son los que cargan con los gastos de trabajo de organizarlas. Una tercera y muy importante diferencia entre la primera (PCA) y la segunda (NFLA) se debe a la constitución de su capital. Las Asociaciones de Crédito a la Producción no tienen acciones de capital adquiridas ni en la Corporación crediticia, ni en el Banco de Crédito Intermedio, mientras que las Asociaciones Nacionales de Crédito Agrario están obligadas a adquirir

acciones de los Bancos Hipotecarios Federales. Esto hace que haya más independencia entre las asociaciones locales; si una de ellas arroja ganancias, se sabe que las mismas no han de ser utilizadas para que otra, cuya explotación no es tan económica, enjague sus pérdidas.

Otra diferencia estriba en el hecho de que las Asociaciones Locales acuerdan préstamos en base a un margen de interés que cubra sus costos, mientras que las Asociaciones Nacionales no acuerdan préstamos directamente sino que cooperan con los Bancos Hipotecarios Federales en la negociación de los mismos. Esta es una diferencia natural, por cuanto los préstamos a corto plazo presuponen mucho más trabajo local y supervisión, que los a largo plazo. Las Asociaciones Locales de Crédito a la Producción pueden tener un margen del 3 por ciento entre el costo de su capital y el tipo de interés cargado a sus prestatarios. En 1941 pagaron  $1\frac{1}{2}$  por ciento por el uso del capital y cargaron al trabajador rural el  $4\frac{1}{2}$  por ciento de interés sobre sus préstamos.

Una de las características especiales del crédito a la producción es el alto costo de sus operaciones. Se ha dicho que se les permite un margen operatorio de tres por ciento, cuando a los bancos de crédito intermedio y a los otros del sistema crediticio, se les permite únicamente el uno por ciento. Este alto costo se debe principalmente a las características de su organización y a los servicios rendidos por las Asociaciones y Cor-

peraciones a sus prestatarios.

#### Historia de las operaciones

El sistema de Crédito a la Producción, se desarrolló con extraordinaria rapidez. El aumento de los préstamos acordados por los Bancos de Crédito Intermedio se debe principalmente a la actividad de las Asociaciones de Crédito a la Producción. En el cuadro que sigue se muestra el número de préstamos y el importe total de los mismos.

Cuadro 26.- Préstamos acordados por intermedio de las Asociaciones de Crédito a la producción en el periodo 1933,40<sup>1</sup>

Año	Préstamos acordados	Importe
1934	135,000	\$107,000,000
1935	219,000	196,000,000
1936	235,000	228,000,000
1937	246,000	287,000,000
1938	243,000	303,000,000
1939	234,000	321,000,000
1940	231,000	350,000,000

<sup>1</sup> Murray, W.M. "Agricultural Finance", 1941, p. 266

El número de Asociaciones de Crédito a la Producción era de aproximadamente 550, contrastando con las

4,500 de las Asociaciones Nacionales de Préstamos Agrarios. A fin de mantener un servicio eficiente, es necesario que haya por lo menos igualdad numérica entre ambas, por cuanto es más necesario asegurar las relaciones de trabajo, personales, en el crédito a corto plazo que en el a largo plazo. Los préstamos a corto plazo están afectadas por las frecuentes ventas de productos, por lo cual es conveniente que el prestamista esté en estrecho contacto con el prestatario y vice-versa. Por otra parte el prestatario está en dificultades en recorrer largas distancias para llegar a la fuente del crédito, por lo cual es necesaria y conveniente la implantación de agencias locales, que no solamente se encarguen de extender el crédito sino que también asesoren al individuo con respecto a prácticas recientes, eficientes métodos de cultivo y crianza, reducción de costos, etc.

El número de miembros en las Asociaciones de Crédito a la Producción llegó a 256,016 en 1939, y a pesar de que representa apenas el cinco por ciento del total de seis millones de trabajadores agrarios en los Estados Unidos, da la pauta del interés que existe con respecto al funcionamiento y resultados de la institución.

Los Bancos de Crédito a Plazo Intermedio acordaron 111,593 préstamos en sus primeros cuatro años de existencia, mientras que las Asociaciones acordaron una cifra superior a la precitada solamente en su primer año de funcionamiento. Otro asunto de interés y que es necesario tener presente, es que las Asociaciones a pesar de

que no acordaron préstamos a un número muy grande de agricultores y ganaderos, pusieron a disposición de los mismos sus facilidades técnicas y se tenía la seguridad de que se podría llegar a ellos en cualquier momento en procura de fondos. Aun no se ha podido poner a prueba el rendimiento posible de las Asociaciones, por cuanto durante los años 1934 a 1940, los bancos comerciales en casi todas las zonas rurales no se han visto enfrentados con dificultades financieras.

Las tasas de interés constituyen otro importante elemento. En las zonas donde los bancos comerciales se tienen que ajustar a tasas rígidas, las Asociaciones han podido reducir la uniforme a 5 por ciento y más recientemente a  $4\frac{1}{2}$  por ciento. En las regiones de altas tasas, la baja tasa uniforme de las asociaciones posiblemente no se ajusta a las sanas prácticas bancarias, pero en el buen territorio agrario, donde el riesgo es pequeño, se justifica la competencia por cuanto destruye un monopolio de altos tipos de interés.

Una rara combinación, de préstamos elevados en el Oeste y pequeños acuerdos en el Sud, es lo que distingue las operaciones de las Asociaciones. Los tres estados que están a la cabeza en cuanto al número de préstamos en el año 1939, son North Carolina, Georgia y Mississippi, con acuerdos promedios de \$255, 235 y 204 respectivamente. Los estados que están a la cabeza en cuanto al volumen de los

préstamos son, Texas, California e Illinois con \$595, 1,005 y 735 respectivamente. El monto del préstamo típico se encuentra en los estados del Oeste, Montana con \$1,672, Colorado con \$1,866 y Arizona con \$1,109.

La combinación antes citada, resulta en buenas ganancias en los estados ganaderos del Oeste y deficientes en los del Sud, estados algodoneros de una sola cosecha. En realidad, estos últimos se encuentran en dificultades, las cuales se extremarían si no hubiera cooperación por parte del Estado.

La diferencia entre ambos se extrema si se consideran los plazos; en el Sud un préstamo de \$250 se distribuye de la siguiente manera; parte del mismo se adelanta en la primavera y el resto en el verano y en la época de la junta; se abona la deuda con la venta de la cosecha en el otoño. Las asociaciones perciben intereses sobre la suma prestada.

La evolución de los costos es asimismo interesante; sobre un préstamo por \$250 por un promedio de cuatro meses al 3 por ciento, se perciben \$2.50 de interés además de los gastos adicionales de inspección, etc. Pero en el Oeste el monto es mayor, por cuanto casi sin excepción los préstamos duran un año; el tres por ciento de interés importa \$30 en este concepto para un préstamo típico de \$1,200, lo cual, si se consideran los gastos normales de administración, que son relativamente fijos, representa una ganancia mucho mayor que para la zona Sud.



Las razones para el desarrollo de las Asociaciones del Crédito a la Producción en el Sud y en el Oeste, son las mismas que motivaron el éxito del sistema de Bancos de Crédito Intermedio en dichas zonas. Los préstamos solicitados en el Oeste son de un monto demasiado grande como para ser acordados por los bancos comerciales, muchos de los cuales no tienen capital suficiente, mientras que los del Sud son de un monto tan pequeño y el margen de ganancia es tan reducido, que las instituciones comerciales los consideran anti-económicos. En la región maizera, por otra parte, hay mucha competencia entre los bancos comerciales y las instituciones crediticias federales.

#### Análisis crítico del sistema

Las tres características fundamentales del sistema son: competencia en el terreno de las tasas de interés, existencias crediticias disponibles para cualquier emergencia y el desarrollo de un sistema cooperativo de crédito. La primera de ellas ha sido muy efectiva en la mayor parte de los territorios. La característica de emergencia aún no ha sido puesta a prueba y la cuestión de accesibilidad a las fuentes de crédito constituye la única característica dudosa, debido a la política harto conservadora de los bancos de crédito intermedio.

La característica esencial de las asociaciones podría ser mejorada siguiendo las recomendaciones para las Asociaciones Nacionales de Crédito Agrario. A pesar

de que es conveniente mantener el carácter cooperatista de las Asociaciones, es recomendable cargar a los miembros una pequeña fracción de interés a fin de integrar un fondo de reserva. Este interés adicional, o pago de seguridad, tomaría el lugar del cinco por ciento que cada prestatario debe depositar del importe de su préstamo. Sería mucho más fácil que se cargara un medio por ciento de interés a la tasa del préstamo a fin de servir de reserva para pérdidas eventuales. Las dificultades legales de transferencia de acciones podrían ser evitadas de esta manera y el prestatario no tendría ningún derecho a su devolución.

Es conveniente asimismo evitar la fricción entre las asociaciones y los bancos comerciales, lo cual redundaría en beneficio mutuo.

#### Crédito Cooperativista

Como ya se ha visto el Congreso de los Estados Unidos implantó por primera vez, en 1933, un sistema crediticio con el solo objeto de facilitar las operaciones de las cooperativas, debido a la gran demanda que existía para el mismo. Las Asociaciones Cooperativas Agrarias de comercialización y de compras necesitaban cantidades más grandes de crédito y por plazos más largos que las que podían facilitarles los bancos comerciales y, en consecuencia, el estado aceptó la responsabilidad de proveer de fondos a las cooperativas.

Los Bancos de Crédito a Plazo Intermedio fueron autorizados a acordar préstamos a las cooperativas bajo

garantía de los productos de las mismas; para ello la ley exigía que dichas garantías debían estar documentadas con warrants, certificados de embarque o hipotecas sobre ganado y que los préstamos no podían exceder nunca del 75 por ciento del precio de venta en el día.

Se tenía el criterio que los préstamos solamente suplementaban y no competían con los de las instituciones bancarias particulares, por cuanto dejaban a estas últimas los préstamos por periodos de menos de seis meses y se allocaban los de seis o mas meses, con lo que se mantenía encauzada la corriente crediticia durante todo el año.

Como se ha hecho notar en el capítulo anterior, los préstamos a asociaciones cooperativas fueron más importantes hasta el año 1927 que los acordados a instituciones de financiación. De los 52 millones de dólares acordados a instituciones al 31 de Diciembre de 1926, 26 correspondían a préstamos sobre algodón, 14 millones a tabaco, 4.7 para la industria de las pasas de uva y 3.5 millones sobre trigo. A partir de este año se fueron reduciendo los préstamos a medida que se implantaban métodos más eficientes en las instituciones comerciales.

### Junta Agraria

Los técnicos en cuestiones agrarias no estaban satisfechos con la política de las instituciones de crédito intermedio, a las cuales tachaban de demasiado conservadoras; a fin de hacer más accesible el crédito a las cooperativas se creó en 1929 la Junta Agraria.

Los préstamos de la Junta se podían utilizar para un sinnúmero de fines - comercialización de materia prima, adquisición y construcción, organización y expansión de las cooperativas y adelantar a sus miembros "una proporción mayor del precio del producto que el que acuerdan otras instituciones de crédito."

El Congreso votó un capital circulante de 500 millones de dólares, y no se perdió tiempo en cumplir la función encomendada, tan es así, que el primer año se adelantaron 101 millones de dólares, de los cuales más de la mitad fueron destinados a la cosecha de algodón. Pero el objetivo de la Junta no era solamente acordar préstamos a cooperativas, sino también fomentar la comercialización cooperativa de los productos agropecuarios, lo cual redundaría en provecho directo del productor rural.

Desde la fecha de su iniciación hasta la época en que fué absorbida por la Administración del Crédito Agrario, en 1933, la Junta Agraria acordó préstamos a cooperativas por valor total de 403 millones de dólares, de los cuales 317 millones han sido amortizados, quedando una

acreencia de 86 millones.

Además de estas operaciones de adelantos la Junta Agraria acordó préstamos cuantiosos a las corporaciones estabilizadoras de trigo y algodón, a fin de mantener en su nivel los precios durante los principios de la crisis económica; el desastre que significó la imposibilidad de mantener estables los precios agropecuarios determinó el cierre de la Junta y la organización de la Administración del Crédito Agrario, dentro de cuya estructura se crearon los Bancos para Cooperativas.

#### Bancos para Cooperativas

Esta organización, como ya se ha visto, comprende doce bancos distritales y un banco central en Kansas City, Mo. Los bancos distritales están ubicados en las doce divisiones del crédito agrario, y acuerdan préstamos directos a las cooperativas ubicadas en los mismos. El Banco Central corre con los préstamos cuyo monto es demasiado elevado para los bancos distritales.

Los fondos que se utilizan tienen tres orígenes distintos: la más importante fuente de recursos es el capital realizado y las reservas; segundo, los Bancos Federales de Crédito Intermedio, por cuanto existe en vigencia una convención por la cual los préstamos de más de \$100,000 serán gestionados ante dicha institución; la tercer fuente de recursos es la venta de debentures por medio del Banco Central para Cooperativas. Durante el año 1940 no se ha recurrido a esto último.

El capital con el cual se iniciaron las operaciones de los bancos, provino del fondo circulante de la Comisión Agraria y de los aportes (5 por ciento de las sumas acordadas en préstamo) de las Asociaciones que gestionan préstamos.

Al finalizar el año 1940 el Gobierno Federal había invertido 109 millones de dólares y los prestarios, 3.5 millones; durante dicho año se devolvieron al Estado 40 millones de dólares y en 1941, 20 millones adicionales.

El desarrollo de las actividades tomó mucho más tiempo que el que se suponía, posiblemente por las mismas razones que retardaron el sistema Federal de Crédito Intermedio; o las cooperativas no necesitan ser financiadas o pueden obtener fácilmente fondos de las instituciones comerciales. Ambas cosas han contribuido a mantener el volumen de préstamos a niveles bajos. Muchas cooperativas como las que se especializan en la industria lechera pueden acumular suficiente capital con las retenciones como para hacer frente a su propia financiación. En otro terreno, hay cooperativas que necesitan la ayuda del capital como son las que financian el depósito de materias primas, cuyas operaciones no han sido productivas debido a la fluctuación demandada de los precios. Debido a este hecho las actividades citadas han sido transferidas al programa ad-hoc que está en manos de otra agencia oficial.

Los bancos para cooperativas no han acordado en un solo año sumas que excedan el aporte del estado. Los adelantos aumentaron a 97.6 millones en 1937, a partir de cuyo año decrecieron, llegando a un pico en el año 1941. Es interesante hacer notar que de los 83 millones acordados en 1939, 22 millones lo fueron a cooperativas de comercialización de frutas y hortalizas, 13 millones a las de cereales y 12 a las de algodón.

**Cuadro 27.- Préstamos acordados por los Bancos para Cooperativas, incluyendo los adelantos del Banco Central, durante el período 1933-41<sup>2</sup>**

Año	Importe total de los préstamos acordados
1933	\$ 27,100,000
1934	40,400,000
1935	66,400,000
1936	81,300,000
1937	97,600,000
1938	94,900,000
1939	82,400,000
1940	126,000,000 <sup>3</sup>
1941	181,600,000

<sup>2</sup> Memorias Anuales de la Administración del Crédito Agrario.

<sup>3</sup> Incluye 26 millones de dólares de acciones adquiridas a la Corporación de Crédito sobre Materias Primas.

**Cuadro 28.- Bancos para Cooperativas, incluyendo el Banco Central.- Balances Consolidados al 31 de Diciembre de 1935 y 1940<sup>4</sup> (en millones de dólares)**

R u b r o s	1935	1940
<b>I.- A C T I V O:</b>		
Préstamos:		
Materias Primas	9	16
Capital de operación	28	35
Aportes	13	31
Deducidas las reservas	—	2
	50	72
Acciones de la Corporación de Crédito para Materias Primas	—	26
Títulos del Gobierno Federal	86	29
Efectivo	12	18
Otros rubros del Activo	2	3
	150	148
<b>II.- P A S I V O:</b>		
Préstamos redescontados	8	16
Capital		
Gobierno Federal	134	109
Cooperativas	3	4
Exceso y ganancias, reservas	5	19
	150	148

<sup>4</sup> Novena Memoria Anual de la Administración del Crédito Agrario, 1942.



A P E N D I C E I :

E S T A D I S T I C O

Cuadro 29 - ESTUDIO COMPARATIVO DEL RENDIMIENTO NACIONAL Y POR PERSONA  
EN LOS ESTADOS UNIDOS DURANTE AÑOS SELECTOS<sup>1</sup>  
(Período considerado: 1910-41)

Años	Rendimiento Nacional Total	Rendimiento Agropecuario Neto	Rendimiento Neto de la población dedicada a actividades no agropecuarias	Rendimiento por persona		
				Dedicadas a actividades agropecuarias	Dedicadas a actividades no agropecuarias	Población dedicada a actividades agropecuarias
	(2)	(2)	(2)	(3)	(3)	(4)
1910	33,064	4,450	28,164	139	482	32,077
1915	38,254	4,395	33,859	135	502	32,440
1920	73,393	8,368	65,025	265	876	31,614
1925	45,187	6,866	68,321	223	810	30,830
1930	75,364	5,114	70,250	170	761	30,169
1935	56,398	5,037	51,361	158	540	31,801
1940	78,037	3,386	72,651	179	717	30,079
1941	92,397	7,591	84,806	254	826	29,860

<sup>1</sup> Agricultural Statistics, U.S.D.A., Washington, D.C. 1942, p. 663

<sup>2</sup> En millones de dólares

<sup>3</sup> En dólares

<sup>4</sup> En miles de personas

Cuadro 30 - IMPORTE TOTAL DE LAS VENTAS DE PRODUCTOS  
AGRARIOS, INCLUIDOS LOS PAGOS FEDERALES

1910-39

Años	Importe de ventas de productos agrarios				Porcentaje de las ventas agrarias, representadas por las tasas de interés
	Total		Por acre		
	Importe	Indice 1910-14=100	Importe	Indice 1910-14=100	
	(1)		(3)	(2)	
1910	5.785	98	6.54	99	3.5
1911	5.581	94	6.26	94	4.0
1912	5.966	101	6.63	101	4.2
1913	6.251	106	6.89	105	4.4
1914	6.015	102	6.58	100	4.9
1915	6.391	108	6.94	105	4.4
1916	7.735	131	8.34	127	4.4
1917	10.648	180	11.37	173	3.5
1918	13.464	227	14.26	217	3.1
1919	14.436	244	15.16	230	3.3
1920	12.553	212	13.18	200	4.6
1921	8.107	137	8.57	130	8.1
1922	8.518	144	9.06	138	8.0
1923	9.524	161	10.20	155	7.1
1924	10.150	171	10.95	166	6.4
1925	10.927	185	11.84	178	5.6
1926	10.529	178	11.16	170	5.7
1927	10.699	181	11.20	170	5.5
1928	11.024	186	11.39	173	5.4
1929	11.221	190	11.45	174	5.2
1930	8.833	150	8.94	136	6.4
1931	6.283	106	6.24	95	8.9
1932	4.682	79	4.59	70	11.3
1933	5.409	91	5.23	79	8.9
1934	6.720	114	6.41	97	6.6
1935	7.542	126	7.15	109	5.4
1936	8.499	144	8.06	122	4.0
1937	9.155	155	8.66	132	4.0
1938	8.134	137	7.68	117	4.4
1939	8.668	140	8.18	124	4.0

1 En millones de dólares

2 Por ciento

3 En dólares

Cuadro 31 - VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL EN LOS ESTADOS UNIDOS, DE ACUERDO  
A LOS CENSOS DE LOS AÑOS 1890, 1900, 1910, 1920 y 1930<sup>1</sup>

Año	Valor total (en miles de dólares)			Promedio por finca (en dólares)		
	Tierra	Edificación	Maquinarias y Herramientas	Tierra	Edificación	Maquinarias y Herramientas
1890	13,279,000	(2)	494,000	2,909	(2)	108
1900	13,058,000	3,557,000	750,000	2,276	620	131
1910	28,476,000	6,325,000	1,265,000	4,476	994	199
1920	54,830,000	12,486,000	3,595,000	8,503	1,781	557
1930	34,930,000	12,950,000	3,302,000	5,554	2,059	525
1940	60,960,000		2,633,000	5,518		432

<sup>1</sup> United States Department of Agriculture, "Farmers in a Changing World", Washington, D.C. 1940, p. 742

<sup>2</sup> Incluido en el valor de la tierra

<sup>3</sup> De acuerdo a estimaciones del último censo, el valor promedio de tierra y edificación era de \$5,518

Cuadro 32 - TASAS DE INTERÉS SOBRE HIPOTECAS AGRARIAS,  
Estados Unidos, 1910-39

Años	Tasas de interés sobre hipotecas agrarias			
	Total		Por acre	
	Importe	Números índices 1910-14=100	Importe	Números índices 1910-14=100
	(1)		(2)	
1910	203	81	0.230	83
1911	225	90	.253	91
1912	252	100	.280	101
1913	276	110	.305	110
1914	296	118	.324	116
1914	314	125	.341	122
1915	341	136	.366	131
1916	378	151	.404	145
1917	417	166	.442	159
1919	476	190	.500	180
1920	574	229	.603	217
1921	653	260	.690	248
1922	680	271	.723	260
1923	679	271	.727	261
1924	697	258	.698	251
1925	612	244	.657	236
1926	598	239	.624	228
1927	593	237	.621	223
1928	590	236	.609	219
1929	582	232	.594	213
1930	572	228	.576	207
1931	559	223	.555	199
1932	534	213	.523	188
1933	483	193	.467	168
1934	446	178	.425	153
1935	411	164	.390	140
1936	385	153	.364	131
1937	370	148	.350	126
1938	357	143	.337	122
1939	351	139	.331	119

1 En millones de dólares

2 En dólares

**Cuadro. 33 - PROMEDIO DE LAS TASAS CONTRACTUALES DE INTERES, CARGADAS POR GRUPOS  
PRESTAMISTAS SELECTOS, DURANTE EL PERIODO 1910-36**  
(por ciento por año)

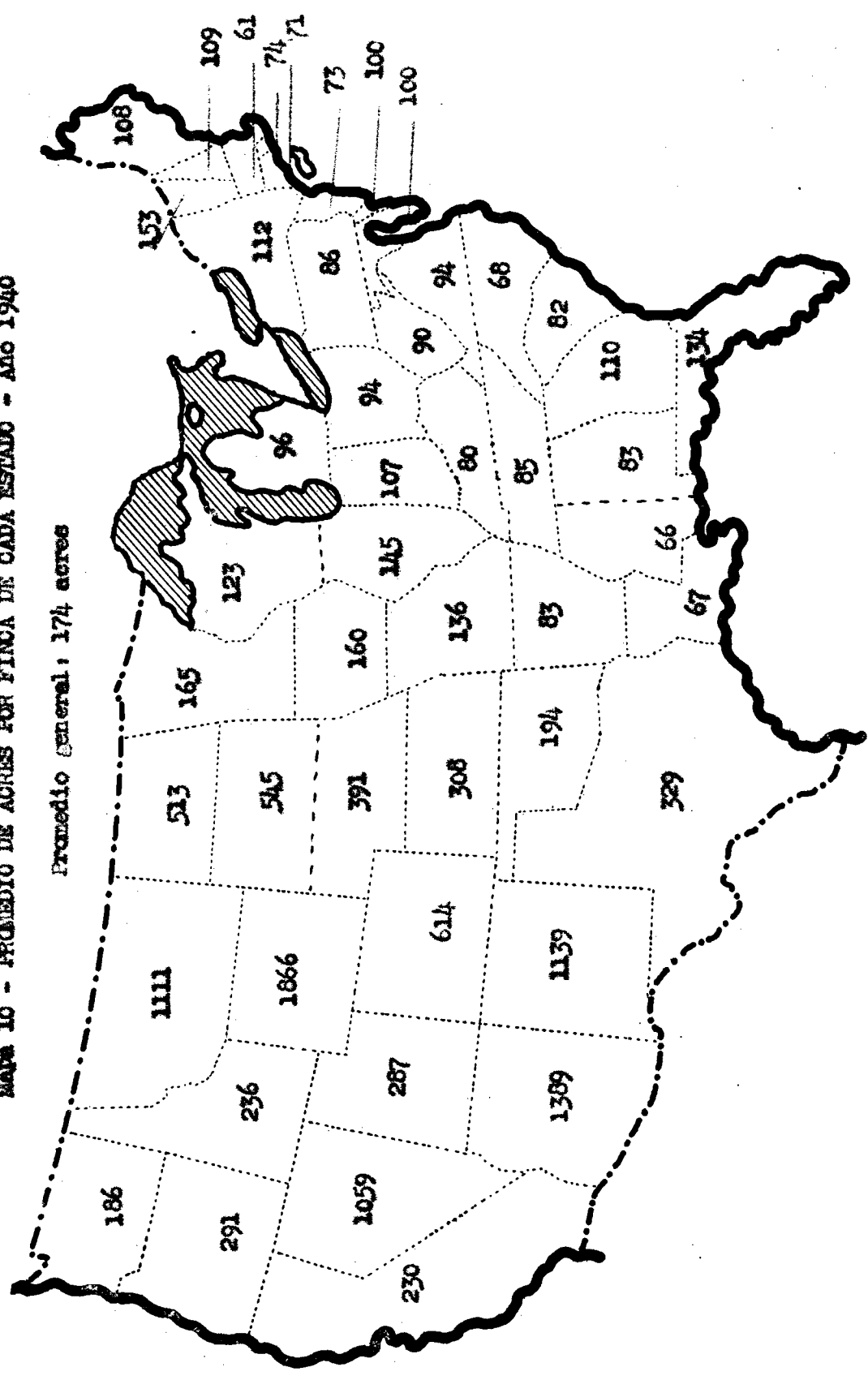
Año	Promedio general	Bancos Hi- potecarios Federales y Comisionado	Bancos Hi- potecarios de Capital Mixto	Compañías de Seguros	Particulares	Bancos comerciales	Prestamistas varios
1910	6.0	---	---	5.5	6.0	6.2	6.5
1915	6.1	---	---	5.7	6.1	6.5	6.4
1920	6.1	5.4	6.0	5.8	6.1	6.5	6.3
1925	6.3	5.6	5.9	5.9	6.3	6.9	6.6
1930	6.0	5.4	5.9	5.7	6.1	6.4	6.2
1931	6.0	5.4	5.9	5.6	6.2	6.6	6.2
1932	6.0	5.4	5.9	5.6	6.1	6.6	6.2
1933	6.0	5.4	5.9	5.6	6.1	6.6	6.2
1934	6.0	5.3	5.9	5.6	6.1	6.5	6.2
1935	5.6	5.2	5.9	5.6	5.9	6.3	6.0
1936	5.6	5.1	5.9	5.6	5.8	6.2	5.9

A P E N D I C E II;

G R A F I C O

MAPA 10 - PROMEDIO DE ACRES POR FINCA DE CADA ESTADO - AÑO 1940

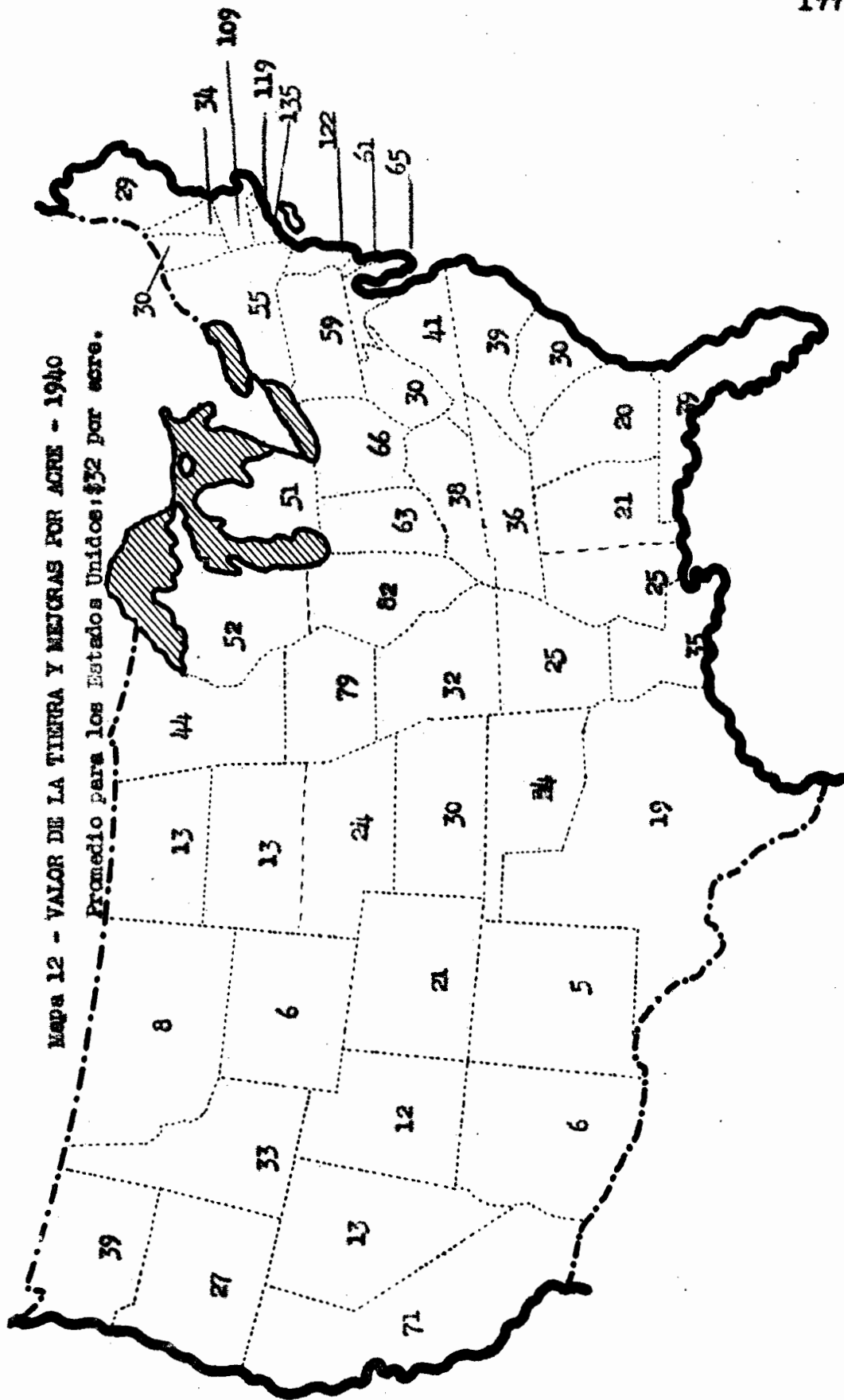
Promedio general: 174 acres



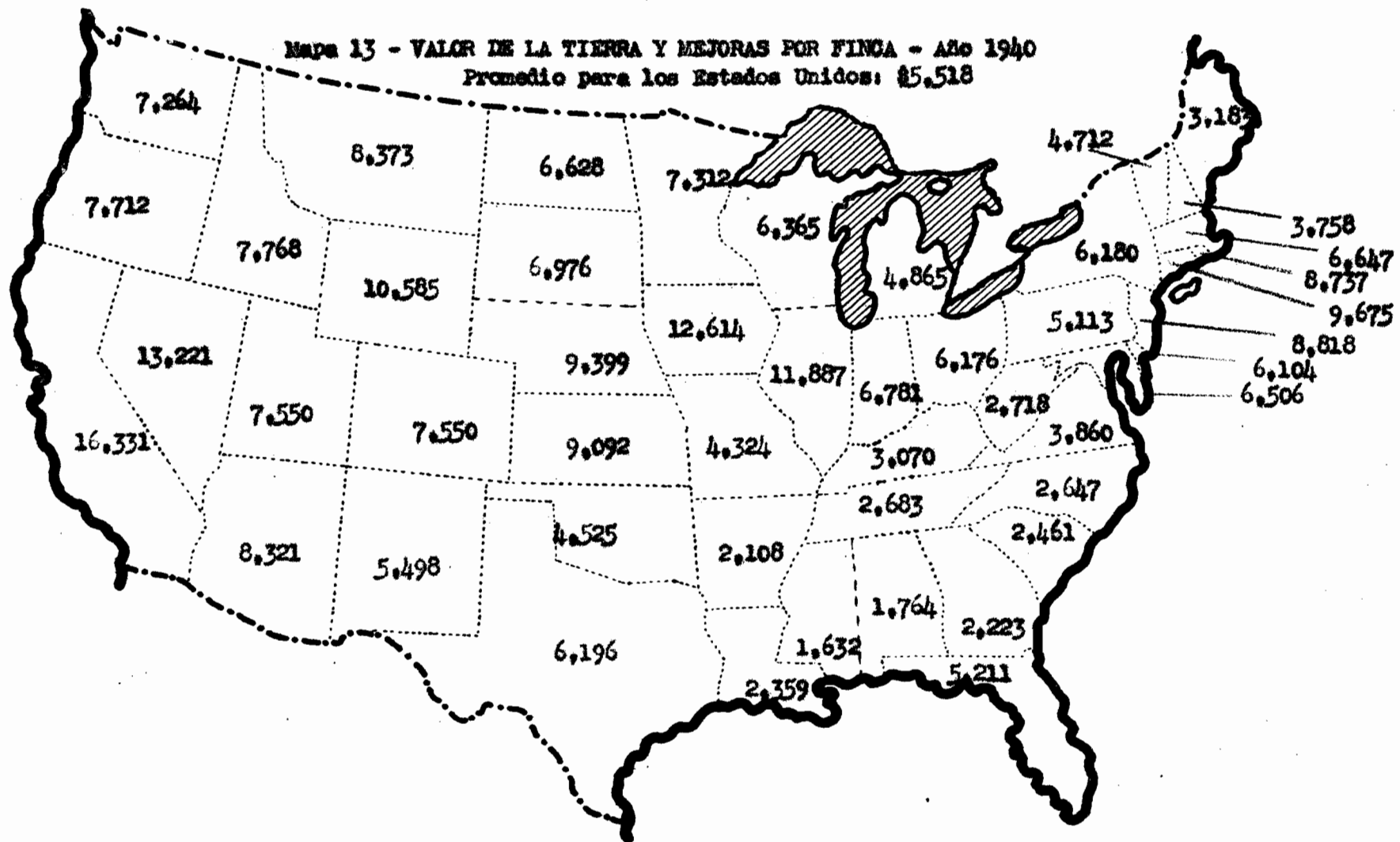


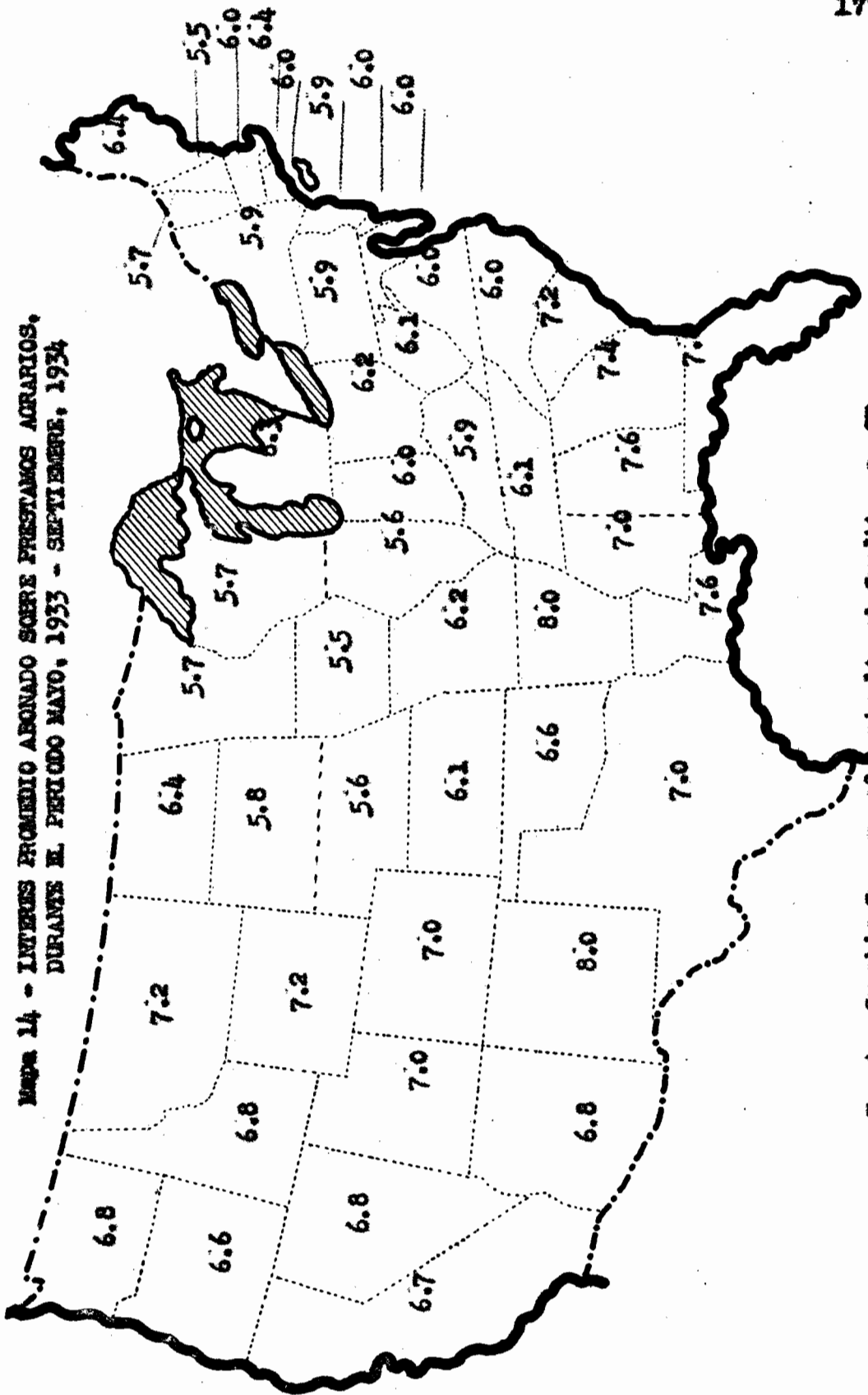


Mapa 12 - VALOR DE LA TIERRA Y MEJORAS POR ACRE - 1940  
Promedio para los Estados Unidos: \$32 por acre.



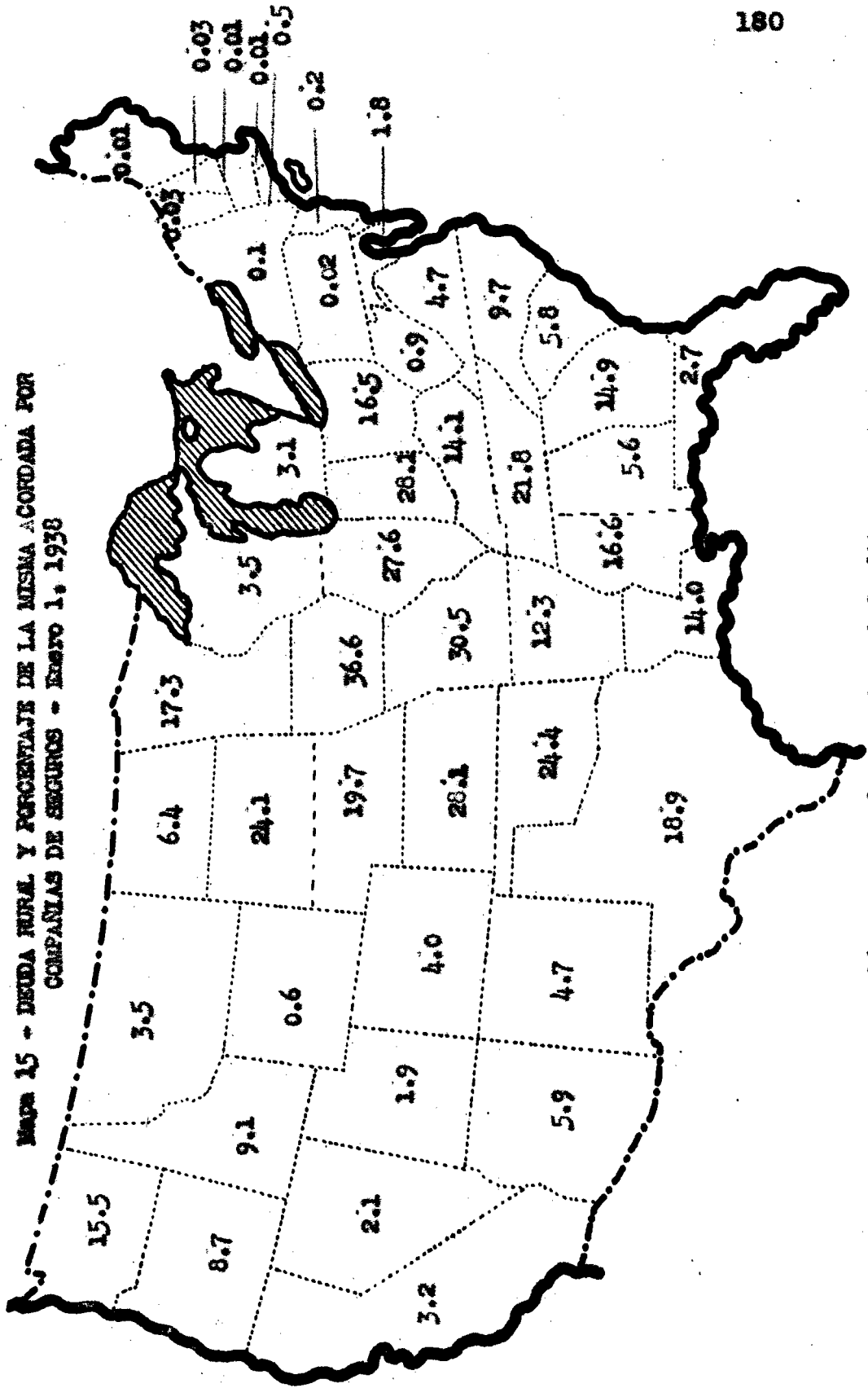
Mapa 13 - VALOR DE LA TIERRA Y MEJORAS POR FINCA - Año 1940  
 Promedio para los Estados Unidos: \$5,518

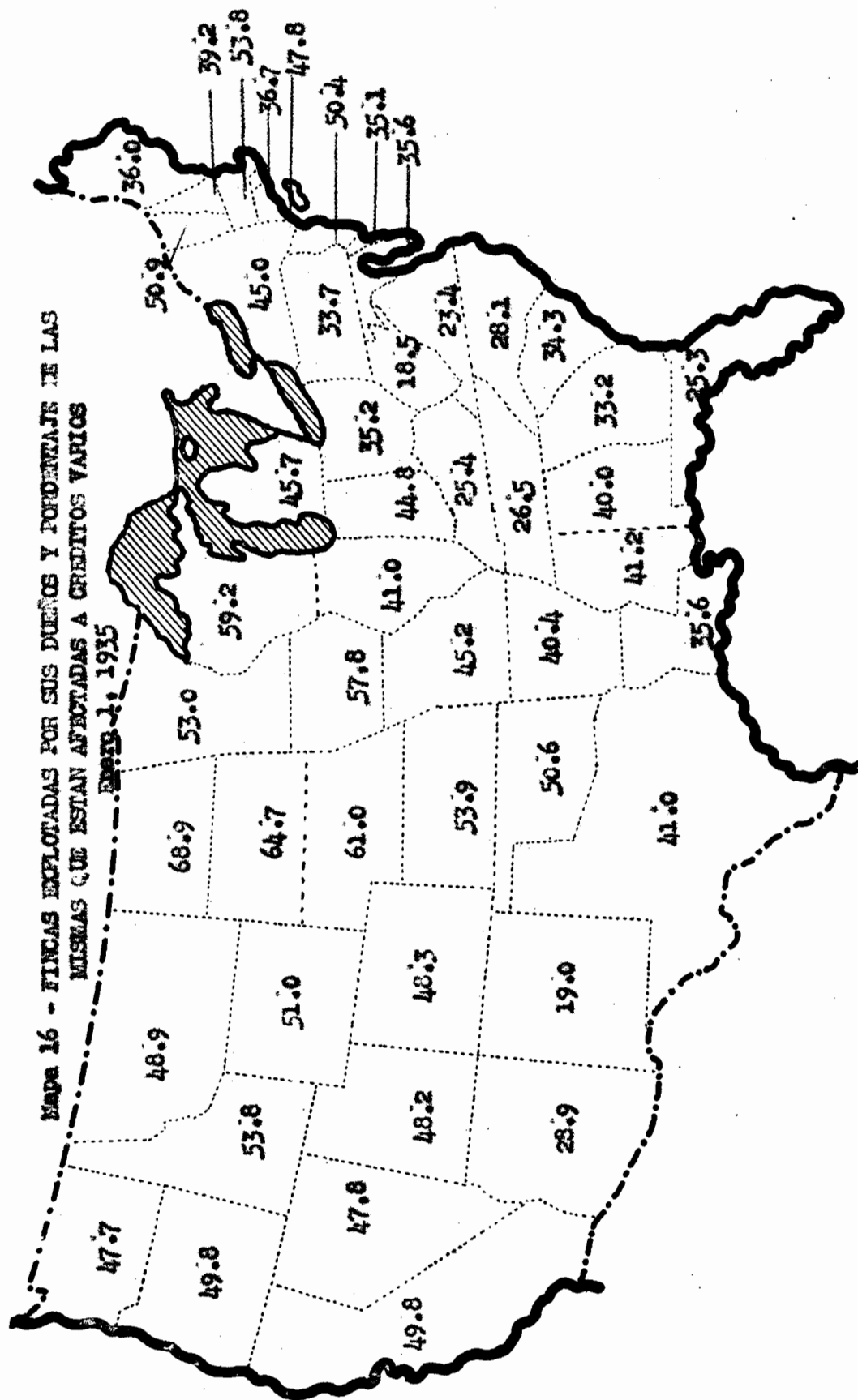




Fuente: Graphic Summary of Agricultural Credit - p. 27

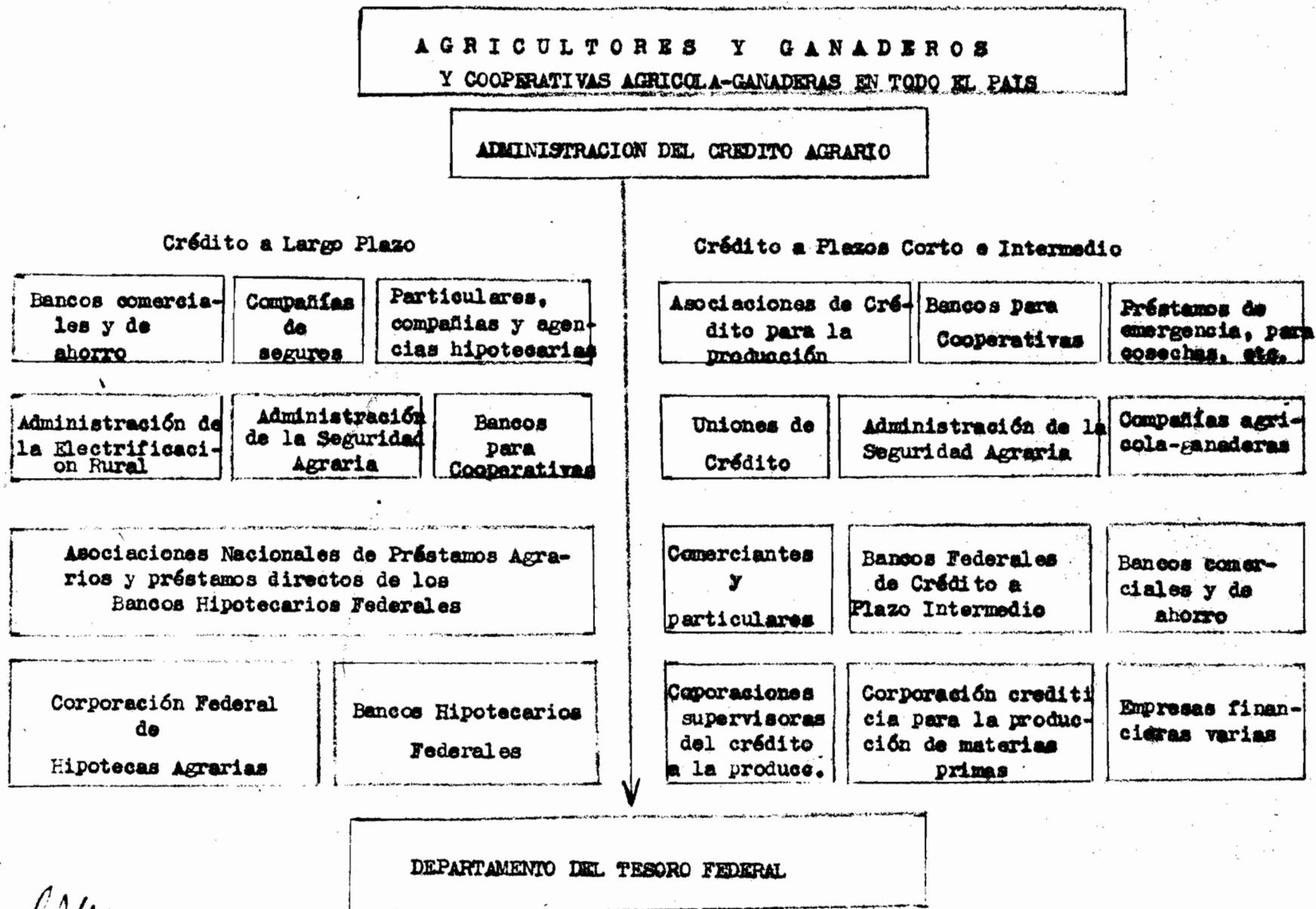
MAPA 15 - DEUDA RURAL Y PORCENTAJE DE LA MISMA ACORDADA POR  
 COMPAÑIAS DE SEGUROS - ENERO 1, 1938





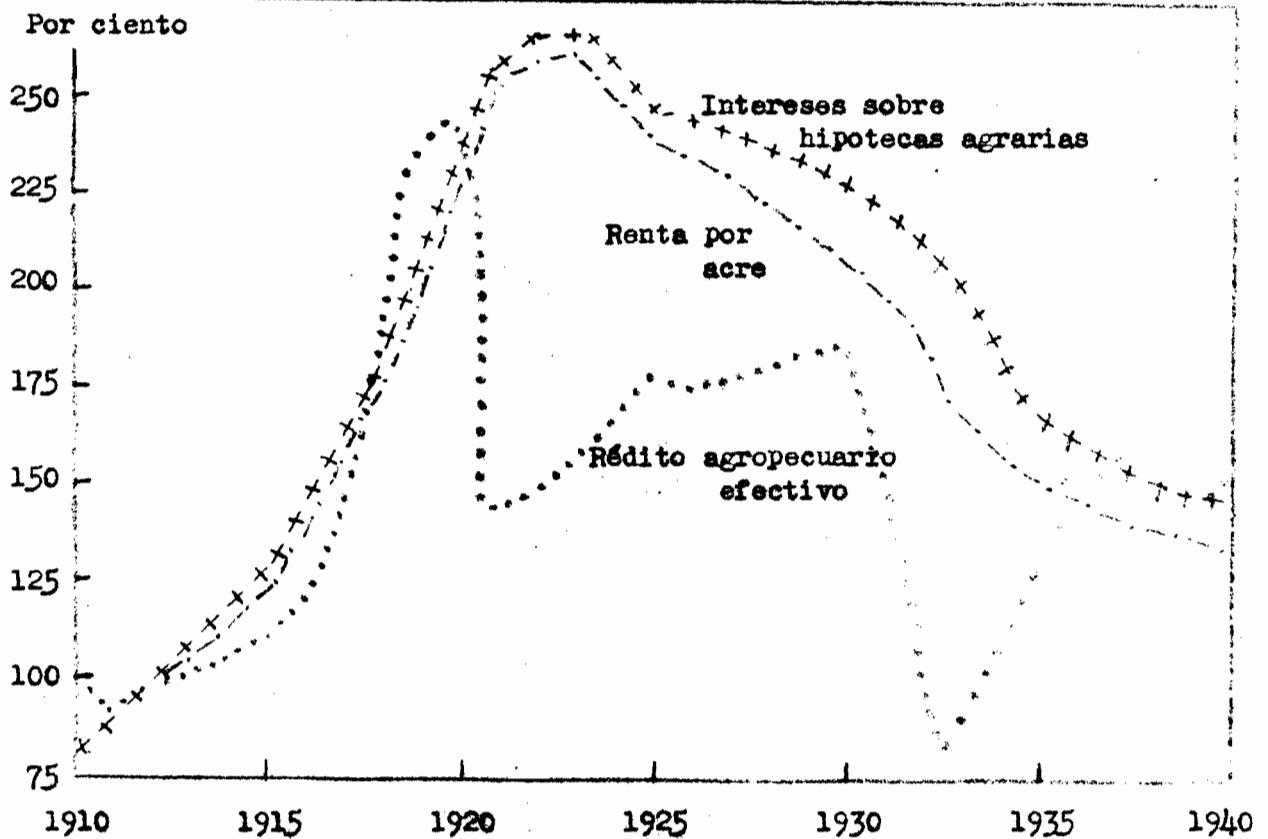
Fuente: Graphic Summary of Agricultural Credit - p. 11

Esquemmatización de las entidades que acuerdan crédito agrario a  
plazos diversos en los Estados Unidos



*hlu*

Números índices de los intereses sobre hipotecas agrarias, rédito agropecuario efectivo y renta sobre la tierra, en el periodo 1910-40<sup>1</sup>  
Año base 1910-14 = 100



Tanto el rédito agropecuario, como la tasa de interés aumentaron rápidamente durante el periodo 1915-19, pero durante los años subsiguientes, decreció el primero, mientras que la tasa de interés mantuvo su movimiento ascendente. Al finalizar la década 1920-30 se nota que el rédito agropecuario efectivo fluctuó mucho más que la tasa de interés, la cual inicia un movimiento de franco descenso a partir del año 1930.-

<sup>1</sup> "Farm Mortgage Credit Facilities in the United States" - U.S.D.A. Washington, D.C. - 1942, p. 33.-

*[Handwritten signature]*



## BIBLIOGRAFIA

### I.- Libros.-

- American Institute of Banking - "Farm Credit Administration" - New York, 1934.
- Belshaw, H. "The Provision of Credit" - W. Heffer and Sons, Ltd, New York, 1931
- Black J.D. "Agricultural Reform in the United States" McGraw Hill Book Co. New York, 1929
- Bogart, Ernest L. "Economic History of the American People" - Longman's Economic Series, New York, 1937
- Herriek, Myron T. - D. Appleton-Century Co. New York, 1937
- Hofferson, J. Norman - "Principles of Farm Management" Louisiana State University Press, Baton Rouge, 1942.
- Lee, Virgil P.- "Principles of Agricultural Credit", McGraw-Hill Book Co. 1930.
- Murray, William G. "Agricultural Finance" - The Iowa State College Press - Ames, Iowa - 1941
- Sparks, E.S. - "History and Theory of Agricultural Credit in the United States" - Th. Y. Crowell Co. - New York, 1932.
- The Brookings Institution - "Ten Years of Intermediate Credits" - New York, 1932.
- United States Department of Agriculture - "Agricultural Statistics", Washington, D.C. 1940.
- 
- "Agricultural Statistics", Washington, D.C. 1942.
- 
- "Farmers in a Changing World" - Washington, D.C. 1942.
- 
- "Farm Mortgage Credit Facilities" Publication no. 478 - Washington, D.C. 1942.

**II.- Publicaciones Misceláneas:-**

Loans - by production credit associations - Farm Credit Administration, no. 3 - United States Department of Agriculture - Washington, D.C. 1942.

Farm Credit Administration - "Federal Land Banks and Land Bank Commissioner Loans" - no. 1 - Kansas City - 1942.

United States Department of Agriculture - "Agricultural Financing" - Farm Credit Administration, no. 5 Kansas City, 1942.

\_\_\_\_\_ "A Graphic Summary of Agricultural Credit" - Miscellaneous publication no. 268 - 1938

Farm Credit Administration - Ninth Annual Report - Government Printing Office - Washington, D.C. 1942.

\_\_\_\_\_, Annual Reports.

**III.- Revistas:-**

Black, A.S. "Journal of Farm Economics" - Vol. XXIII.

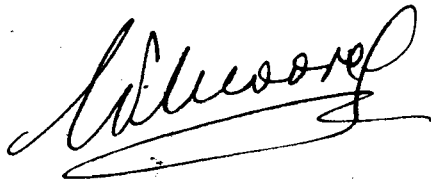
Case, H.C.M. "Journal of Farm Economics" - Vol. XVII

Homes K.W. "American Cooperation" - 1940.

Myers, W.I. "Journal of Farm Economics" - Vol. XIX

Myers, W.I. "Journal of American Cooperation" - 1940

Young, E.C. "Journal of Farm Economics" - Vol. XXIII.



Rodriguez Peña 1972  
No. de Registro: 4264. -

74799

UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

*La Organización*

~~SISTEMA~~ FEDERAL DE CREDITO AGRARIO DE LOS  
ESTADOS UNIDOS\*

T E S I S

Presentada a la Facultad de Ciencias Eco-  
nómicas para optar al título de doctor en  
Ciencias Económicas.



BIBLIOTECA

Luis F. Moore  
Diciembre de 1963.