

BANCO NACIONAL HIPOTECARIO URBANO Y DE OBRAS PUBLICAS, S. A.

Organización y funcionamiento

POR EL LICENCIADO

MANUEL BARROS SIERRA

GERENTE DE FIDEICOMISO DEL BANCO NACIONAL HIPOTECARIO URBANO
Y DE OBRAS PUBLICAS, S. A.

El Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A., fue creado en el año de 1933, como una Institución de Crédito de derecho común, al amparo de una concesión otorgada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, pero con la participación del Estado en la suscripción de acciones. De las declaraciones formuladas por el Secretario de Hacienda y Crédito Público con motivo de la creación del Banco, se desprende que el objeto que se le asignaba era el de otorgar créditos: para la realización de obras y servicios públicos; para la creación y el desarrollo de industrias de interés nacional y para la construcción de habitaciones populares.

El 31 de diciembre de 1942, se expidió la primera Ley Orgánica del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A., ordenamiento que regulaba operaciones de crédito para obras públicas, de crédito refaccionario o de avío para industrias y de préstamos hipotecarios en general.

El 31 de diciembre de 1946 se promulgó una nueva Ley Orgánica, en la que se introdujeron modificaciones importantes en el régimen de la Institución, pues se eliminó de su objeto el crédito industrial, que desde el punto de vista del interés del Estado en la actividad de producción, había quedado ya encomendado a Nacional Financiera. Además, en esta Ley se le dio al Banco Nacional Hipotecario las funciones de Banco Central de los de Ahorro y Préstamo para la Vivienda Familiar, e inclusive se le capacitó para actuar a su vez como Institución Bancaria de ese género.

En la actualidad se encuentra vigente la Ley Orgánica publicada el 8 de febrero de 1949 y reformada en diciembre de 1953 y en diciembre de 1956. Conforme a esta Ley y sus reformas, la estructura de la Institución es como sigue:

1. CAPITAL. El capital es de \$125.000,000.00, representados por cuatro series de acciones: La Serie "A" que sólo podrá ser suscrita por el Gobierno Federal; la Serie "B" que podrá ser suscrita por el público; la Se-

rie "C" que deberá ser suscrita por los bancos de ahorro y préstamo para la vivienda familiar y la Serie "D", que sólo podrá ser suscrita por los Gobiernos del Distrito y Territorios Federales y de los Estados y por los Municipios. La Serie "A" tiene el derecho de veto en los casos que enumera el artículo 9º de la Ley.

2. OBJETO. *a)* Promover y dirigir la inversión de capital en obras públicas, en servicios públicos y en habitaciones populares, financiarlos e invertir en ellos sus propios recursos;

b) Asesorar técnicamente a personas morales de derecho público en la planeación y ejecución de obras de la clase a que alude el inciso anterior, cuando se comprometa en ellas el crédito público o el de instituciones nacionales de crédito;

c) Las funciones que se han mencionado con respecto a los bancos de ahorro y préstamo para la vivienda familiar; y

d) Operaciones fiduciarias.

Para realizar su objeto, la Institución puede:

a) Emitir bonos hipotecarios;

b) Desempeñar el cargo de fiduciaria y emitir certificados de participación inmobiliaria;

c) Otorgar créditos inmobiliarios;

d) Hacer descuentos u otorgar préstamos;

e) Prestar servicio de caja y tesorería;

f) Operar con toda clase de valores públicos o privados;

g) Hacer todo género de operaciones sobre inmuebles, con la salvedad de que las inversiones de este tipo sólo podrán realizarse en programas de conjuntos de habitaciones populares, es decir, que no podrán financiarse operaciones aisladas;

b) Tomar a su cargo el cumplimiento de las obligaciones que contraigan el Gobierno Federal o los gobiernos locales y que se refieran a la construcción de habitaciones populares o a las obras o servicios públicos;

i) Otorgar apoyo financiero mediante créditos o descuento de cartera a los bancos de ahorro y préstamo para la vivienda familiar y garantizar las emisiones de bonos inmobiliarios que efectúen dichos bancos;

3. ACTIVIDADES DE LA INSTITUCION. Dentro de la gran variedad de operaciones que realiza el Banco en cumplimiento del objeto que le señala la Ley, pueden señalarse como las más importantes las que a continuación se resumen:

a) El otorgamiento de créditos al Gobierno Federal, a los Gobiernos de los Estados y a los Municipios para la realización de obras públicas, el establecimiento o ampliación de servicios públicos; en éste capítulo, el Banco emplea una gran parte de los recursos que maneja. Las reformas a la Ley Or-

gánica de la Institución han definido un procedimiento claro y preciso en la operación de estos créditos y, especialmente, han asegurado la intervención de los usuarios del servicio público de que se trata, tanto en el estudio y el ejercicio del crédito como en la administración del propio servicio.

Es interesante consignar que se ha creado una oficina cuya función es la de colaborar en forma absolutamente gratuita con los gobiernos o municipios interesados en la tramitación de sus solicitudes de crédito;

b) También con la finalidad de colaboración para obras públicas, el Banco concede préstamos a los contratistas encargados de su realización por el Gobierno Federal;

c) La Institución está invirtiendo un considerable caudal de recursos en la construcción de habitaciones populares. Al mismo tiempo, está apoyando programas que tienen la misma finalidad, mediante el otorgamiento de créditos. En este aspecto, está dando preferencia a operaciones con empresas industriales que tratan de dotar con habitaciones a sus trabajadores. El Banco procura en estos casos obtener que la empresa acreditada conceda beneficios especiales a los trabajadores, ya sea donando los terrenos, haciendo por su cuenta las obras de urbanización de los mismos, absorbiendo parte de los intereses en la venta de las casas, etc.

Es importante mencionar en este capítulo los créditos que el Banco está otorgando al Instituto Nacional de la Vivienda, con fondos provenientes de la colocación de bonos especiales y con destino a la ejecución de importantes proyectos del propio Instituto;

d) Para estudiar en forma sistemática y ordenada los problemas y las necesidades de todas las regiones del país en materia de obras y servicios públicos y de vivienda popular, se ha organizado una oficina, con un cuerpo de investigadores que ha recorrido el territorio nacional efectuando investigaciones y recopilando datos. El material reunido está siendo objeto de revisión y clasificación; y seguramente constituirá un instrumento muy valioso no sólo para orientar la política del Banco en estos capítulos, sino también como información general para las entidades públicas y privadas que se interesan en esta clase de problemas.

e) Para contar con nuevos recursos destinados al desarrollo de sus programas el Banco Nacional Hipotecario emite bonos que se colocan en el mercado de valores;

f) La Institución realiza operaciones fiduciarias de gran variedad, especialmente en ejecución de encargos especiales del Gobierno Federal. Interviene también como fiduciario en diversas emisiones de bonos de los gobiernos de los Estados. Deben mencionarse dos fideicomisos establecidos por la Ley Orgánica de la Institución: El Fondo de las Habitaciones Populares, que se integra principalmente con aportaciones de la Federación y que se des-

tina, como su nombre lo indica, a la construcción de viviendas de precio bajo, al otorgamiento de créditos para el mismo fin y a otras actividades, inclusive técnicas y de investigación, que son conexas. Estos recursos pueden emplearse también en subsidios con cargo a fondos perdidos. El otro fideicomiso, creado a virtud de la última reforma a la Ley Orgánica, es el del Fondo para Cooperación en Obras de Servicio Público Municipales, constituido con recursos del Gobierno Federal y con cargo al cual pueden otorgarse subsidios hasta por el 50% del valor de obras de la clase indicada, cuando el municipio interesado carezca de capacidad económica, y los rendimientos que puedan obtenerse por concepto de cuotas de los usuarios de la obra del servicio público correspondiente no permitan la recuperación del costo de tal obra. Otro fideicomiso confiado por ley al Banco Nacional Hipotecario es el del Fondo Regulador de Ahorro y Préstamo para la Vivienda (artículo 46 K de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

Otra actividad fiduciaria digna de mención es la de avalúos de inmuebles que el Banco efectúa para diversos efectos legales y fiscales, o simplemente comerciales.

Resumidas así las principales actividades del Banco Nacional Hipotecario, terminaremos esta breve reseña con un esquema de su organización administrativa.

Como quiera que el Banco se halla estructurado como Sociedad Anónima, corresponde a la Asamblea de Accionistas la calidad de órgano supremo de la Institución. La gestión de los negocios del Banco, el ejercicio de sus prerrogativas y funciones y su representación legal están encomendadas a un Consejo de Administración y a un Director General.

El Consejo de Administración se integra por dos consejeros propietarios de la serie "A" de acciones; dos de la serie "B"; uno de la serie "C" y dos de la serie "D". Uno de los consejeros de la serie "A", facultado expresamente por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, puede vetar las resoluciones del consejo a que se refiere el artículo 9º de la Ley Orgánica del Banco. El Consejo puede delegar ciertas facultades en comités y comisiones y designar al Director General.

El Director General tiene a su cargo el gobierno interno de la Institución con las facultades que le confiere la Ley y aquellas que le delegue el Consejo de Administración.

Existe también el cargo de Subdirector General, que tiene las mismas atribuciones del Director General, en la medida en que éste o el Consejo de Administración no se las limiten.

La vigilancia de la Institución se ejerce por dos comisarios designados respectivamente en votación conjunta por las series "A" y "D" y por las series "B" y "C".

Debe hacerse notar que por disposición de la Ley Orgánica del Banco, los consejeros, comisarios, funcionarios y empleados de la Institución están considerados como encargados de un servicio público y es aplicable a ellos la Ley de Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos.

Para el mejor despacho de los asuntos, el Banco Nacional Hipotecario está dividido en las siguientes dependencias:

- a) Dirección General:
- b) Subdirección General;
- c) Gerencia de Crédito, que agrupa a:
 - Departamento de Investigación y Estadística;
 - Oficina de Estudio y Documentación de Créditos;
 - Oficina de Operación de Créditos;
 - Oficina de Operaciones con Valores.
- d) Gerencia de Fideicomiso;
- e) Contraloría General con:
 - Departamento de Auditoría;
 - Departamento de Contabilidad General;
 - Caja General.
- f) Departamento de Servicios Urbanos;
- g) Departamento de Estudios y Proyectos;
- h) Departamento de Habitaciones Populares;
- i) Departamento de Avalúos;
- j) Departamento de Ahorro y Préstamo;
- k) Departamento Legal, y
- l) Departamento Administrativo.

Consideramos que las denominaciones de las diversas dependencias del Banco proporcionan una idea suficiente sobre las funciones que tienen encomendadas.