

DOCUMENTOS

RELATIVOS AL PROYECTO

DE UN

# BANCO HIPOTECARIO

DE

Yucatán y Campeche.



MÉRIDA DE YUCATÁN.

IMPRESA "GAMBOA GUZMAN."

CALLE 58, NUMERO 503.

1898.

DOCUMENTOS

RELATIVOS AL PROYECTO

DE UN

# BANCO HIPOTECARIO

DE

Yucatán y Campeche.



MÉRIDA DE YUCATÁN.

IMPRESA "CAMBOA GUZMAN."

CALLE 58, NUMERO 503.

1898.



H. Junta Directiva de la Cámara Agrícola  
de Yucatán:

Persuadido de la necesidad de fundar en nuestro país una institución de crédito hipotecario, tengo el honor de presentar á esta H. Junta el proyecto de los estatutos de un Banco hipotecario de Yucatán y Campeche, formulado por los Sres. Lic. D. Néstor Rubio Alpuche, D. Guillermo Pous y el que suscribe, de acuerdo con la ley federal de 19 de Marzo próximo pasado; esperando que esa H. Cámara prestará su valioso concurso á la realización del proyecto que someto á su ilustrada consideración.

No será menester alegar aquí los grandes beneficios que han procurado los Bancos hipotecarios, especialmente á la agricultura de los países en que se han establecido. El agricultor, cuando necesita del capital para hacer producir la tierra que cultiva, no puede devolver el dinero que recibe á préstamo sino hasta tanto que se lo permiten los productos que recoge. De donde resulta que el agricultor que puede dar como garantía de los capitales que recibe, la hipoteca de las propiedades que posee, necesita plazos largos y tipos moderados de interés. Los Bancos de crédito hipotecario llenan todás esas necesidades y permiten además el pago simultáneo del capital é intereses, en parcialidades sucesivas.

Seguramente lo que ha sido provechoso y útil en otras partes, ha de serlo también entre nosotros, y ahora que Yucatán empieza á restablecerse, oportuno parece fundar un Banco hipotecario que nos asegure lo porvenir y que ofrezca el capital á un tipo fijo de interés, á largos plazos, y pagadero en parcialidades cómodas y sucesivas.

Nadie mejor que la Cámara agrícola de Yucatán podría impulsar y ayudar la realización del proyecto, cuyos estatutos someto á su estudio y deliberación.

Mérida, Enero de 1898.

*Miguel Espinosa Rendón.*

---

Presentado el anterior ocurno, en la sesión de Enero de 1898, la Junta Directiva de la Cámara Agrícola de Yucatán acordó verificar una reunión de Comerciantes y Hacendados, para dar á conocer el proyecto del BANCO HIPOTECARIO DE YUCATÁN Y CAMPECHE, invitándolos por medio de la siguiente circular:

«*Cámara Agrícola de Yucatán.*—La Junta Directiva de esta Sociedad, tiene el honor de invitar á Ud. para una reunión que se verificará en casa de su Director el Sr. D. Martín Peraza Pacheco [Calle 65, Núm. 456], el próximo Domingo 30 del presente mes, á la una del día, con el objeto de dar á conocer y examinar un proyecto de «BANCO HIPOTECARIO DE YUCATÁN Y CAMPECHE,» formulado y propuesto por los Sres. D. Néstor Rubio Alpuche y D. Miguel Espinosa Rendón, quienes están gestionando ante la Secretaría de Hacienda en México, el respectivo contrato de concesión, conforme á la actual ley sobre Instituciones de Crédito.

«Siendo indiscutible la conveniencia que resultaría

á la Agricultura y al país en general, del establecimiento de un «BANCO HIPOTECARIO,» es de esperarse que le prestará Ud. su eficaz cooperación.

«Mérida, Enero 26 de 1898.—Martín Peraza Pacheco, Director.—José Jesús Palma, Vocal 1º—Miguel Espinosa Rendón, Vocal 2º—Alonso Aznar Dondé, Vocal 3º—Perfecto Bolio y Bolio, Vocal, 4º—Liborio Cervera, Tesorero.—Rafael Hernández Escudero, Secretario.»

---

Habiéndose reunido varias personas de las invitadas en la casa del Sr. Director D. Martín Peraza Pacheco, éste dirigió la palabra á los circunstantes, en los siguientes términos:

«La Cámara Agrícola, al invitar á Udes. por conducto de su Directiva, á la reunión que hoy celebramos, ha tenido por objeto presentarles un proyecto para establecer en esta ciudad un «BANCO HIPOTECARIO DE YUCATÁN Y CAMPECHE,» que proponen los señores D. Miguel Espinosa Rendón y el Lic. D. Néstor Rubio Alpuche.

«Puede decirse que esa idea no ha hecho más que surgir de nuevo entre nosotros, pues se recordará que, al fundarse la Cámara Agrícola, sus primeros pasos se encaminaron empeñosamente hácia tan importante objeto. Por desgracia, los esfuerzos y la laboriosidad de los señores socios comisionados para dar forma realizable al proyecto, se estrellaron entonces ante la imposibilidad material de conseguir llenar la suscripción necesaria para la formación del capital exigido por la ley y por las necesidades de tal institución. Pero es preciso no olvidar que esas gestiones se hicieron en la época más azarosa que á Yucatán ha tocado atravesar. Varias causas reunidas hicieron entonces que aun las más sólidas fortunas se resintieran, y, se puede asegurar que, todos, en gene-

ral, participaron de los funestos resultados de aquella malhadada crisis. La mayoría de los hacendados y de los comerciantes no quiso, con razón sobrada, distraer ni la más insignificante suma si no era para cubrir sus más urgentes compromisos.

«Felizmente, la idea que hoy de nuevo surge no tropezará, en la actualidad, con aquel invencible obstáculo. Yucatán, á no dudarlo, debe toda su prosperidad al henequén: su prosperidad y su bienestar corren paralelos con la estimación de su preciosa fibra. Actualmente atravesamos por un período de bonanza, á causa del regular precio que ha conservado de algún tiempo á esta parte nuestro henequén.

«Numeroso es el gremio de hacendados y muchos son también los comerciantes que reportan diariamente los beneficios de la bonanza. Unámonos, pues, y contribuyamos todos con nuestro óbolo para la realización de este útil proyecto que no nos pide sacrificio alguno, pues cada uno en la esfera de su posibilidad pecuniaria, puede prestar su concurso.

«Es verdad que, para bien de nuestro país, contamos con tres Bancos de emisión y de descuento cuya creciente prosperidad nos la ponen de manifiesto sus cortes de caja que mensualmente se entregan á la publicidad, y que, no obstante el bajo tipo de interés á que descuentan y su liberalidad, ese poderoso contingente que viene en ayuda de nuestras transacciones, no es aun suficiente para nuestras actuales necesidades: nos es ya indispensable la creación de un «BANCO HIPOTECARIO» que, además de las ventajas del bajo tipo de interés, reuna la del plazo largo que permita al hacendado pagar sus deudas con comodidad y reposo, libre de la intranquilidad que necesariamente le causan los plazos cortos y las fluctuaciones del tipo de interés, que obedecen generalmente á causas imprevistas.

«Ya que no parece convenir á nuestros capitalistas la creación de un Banco de esta naturaleza, debemos

acudir al recurso de la asociación para reunir el capital necesario.

«Todos los países civilizados han comprendido que la fuerza está en la colectividad y no en los factores aislados, y, por eso, el espíritu de asociación ha realizado en ellos grandes progresos. Si en la ocasión presente logramos imitarlos, si logramos despertar entre nosotros el espíritu de empresa basada en la suma de nuestras fuerzas reunidas, habremos conseguido que nuestros proyectos no sean, en general, como desgraciadamente lo han sido muchas veces, caracteres trazados sobre arena que desaparecen al más ligero soplo. Tengamos buena voluntad, energía y perseverancia, y, de seguro, llegaremos al fin.»

---

## CONSIDERACIONES

SOBRE LOS BANCOS HIPOTECARIOS, TOMADAS DEL INFORME DE LA COMISION (\*)

SOBRE

### PROYECTO DE LEYES BANCARIAS,

PRESENTADO AL C. MINISTRO DE HACIENDA DE LA REPUBLICA,

EN 30 DE NOVIEMBRE DE 1,896.

---

Las instituciones de Crédito de que mayor necesidad tiene la República son, sin duda alguna, los Bancos Hipotecarios.

En un país de extenso territorio, y cuya superficie apenas está en muy pequeña escala cultivada, donde son

---

(\*) Formaron esa Comisión los Sres. Joaquín D. Casasús, José M. Gamboa, Carlos Varona, H. C. Wartes, Joaquín de Trueba, Miguel S. Macedo y Hugo Scherer.

escasos los capitales circulantes que pudieran incorporarse al suelo para explotarlo útilmente, y donde la agricultura primitiva y rudimentaria está agobiada bajo el peso de una enorme deuda hipotecaria á corto plazo, los Bancos Hipotecarios son las únicas instituciones que, multiplicadas y difundidas, pueden rápidamente modificar las condiciones en que se encuentra la propiedad territorial.

Las Instituciones Hipotecarias han venido á resolver en el presente siglo un problema asaz difícil y que por mucho tiempo se conceptuó insoluble; dar á la agricultura capitales que hubieran de ser reembolsables en el tiempo y forma que el suelo emplea para reintegrar á sus propietarios los capitales que le incorporan.

La agricultura no ha sido favorecida ni por la naturaleza ni por la legislación, como en todo tiempo lo fueron la industria y el comercio. Estos han sido objeto de una evidente protección.

La naturaleza dió á las operaciones comerciales é industriales todo género de ventajas y de facilidades; los capitales que en ellas se emplean se reproducen íntegramente en un breve plazo, se acrecientan pronto con las utilidades que procuran y pueden reproducirse, tan considerable número de veces como necesidades el comercio y la industria hayan de satisfacer.

La legislación prestó también su ayuda á la obra de la naturaleza, porque las reglas y principios del derecho, haciendo de los contratos del comercio y de la industria, instrumento de fácil circulación, movibles y endosables, llamados á penetrar por todos los canales de la circulación, hicieron menos onerosa todavía la producción y pudieron darle mayor desarrollo.

Lo contrario aconteció con la agricultura. Los capitales que la producción agrícola emplea, hayan de incorporarse permanentemente al suelo ó hayan de emplearse sin ser inmovilizados, no se reproducen sino lentamente y en plazos que siempre son largos y dilatados, si se les

compara, sobre todo, con el tiempo en que la industria realiza sus producciones.

La producción agrícola es, pues, excepcional; y si es verdad que premia con usura el trabajo que la mueve y el capital que la fecunda, no es menos cierto que su rasgo característico es transformar en renta los capitales que á ella se consagran.

La legislación por su parte, lejos de modificar mejorando estas condiciones naturales, hizo más sensibles sus efectos, creando contratos y formas que por onerosos y complicados, y por lentos y seguros, no pudieron alcanzar la fácil circulación de los títulos comerciales, y fueron un estorbo y un embarazo para obtener capitales á bajo precio.

La ciencia ha procurado modificar este estado de cosas; ya que no es posible destruir las leyes naturales á que la producción agrícola obedece, ha enderezado sus esfuerzos á corregir los desaciertos de la legislación, á fin de que las producciones de la agricultura queden colocadas sobre el mismo pie de igualdad que las de la industria y las del comercio.

El crédito ha sido el agente encargado de realizar esta forma, y para que el agricultor merezca la confianza que al comerciante se otorga y que al crédito sirve de base, se han dado á las obligaciones civiles, sin hacerles perder sus garantías y seguridades, las formas comerciales, y de sedentarias que eran, por las formalidades á que estaba sujeto su otorgamiento y sesión, se las ha hecho endosables para que lleven su contingente de vida á la circulación de la riqueza.

La agricultura ha menester de dos clases de capitales: capitales fijos y capitales circulantes; consagrados los unos á ser inmovilizados en las mejoras del suelo, destinados los otros á ser invertidos en la producción de las cosechas. Los unos no pueden ser reintegrados sino convertidos en renta, á largo plazo; los otros no pueden ser devueltos sino cuando se obtienen las cosechas.

Para satisfacer estas dos necesidades, la agricultura ha luchado con dos inconvenientes. Los capitales fijos sólo los ha podido obtener mediante el crédito real y haciendo uso de la hipoteca, pero en condiciones tales, que hacían imposible su empleo, ó una vez empleados, no podían ser devueltos sin traer consigo la ruina y la miseria del agricultor.

Los capitales circulantes, que no se consiguen sino haciendo uso del crédito personal, ó los ha obtenido á plazos tan cortos que no ha podido realizar sus cosechas antes de su vencimiento, ó no le ha sido posible conseguirlos en lo absoluto.

Hablando de préstamos á plazo fijo hechos á los agricultores, decía un célebre economista francés: «La industria agrícola absorbe irrevocablemente los capitales que emplean en ella, y sólo por medio de una renta lenta y poco considerable, pero regular y segura, y por decir así eterna, puede volver los anticipos que recibe.»

«Imponed, en consecuencia, al propietario la doble necesidad del reembolso de todo el importe del préstamo á un plazo fijo y de corta duración, y tendrá razón para renunciar á toda tentativa de mejoras, pues las empresas de este género necesitan crédito á largo plazo y facilidades para el pago.»

Con efecto, la deuda hipotecaria á plazo fijo, cualquiera que sea su duración, es la causa de la situación precaria por que la agricultura ha atravesado en casi todos los países, y el fardo más pesado que sobre sus espaldas se ha podido arrojar para agobiarla y aniquilarla.

Si los capitales que recibe la agricultura con hipoteca han de ser invertidos en mejorar las condiciones del suelo, en preparar nuevos cultivos, aunque unos y otros acrecienten la fortuna del agricultor, éste no podrá reintegrarlos, porque el aumento de su renta nunca será bastante, en un plazo corto, para amortizar un capital que tiene que devolverse totalmente y en día fijo.

El capital que la agricultura recibe para incorporar-

lo al suelo y convertirle en renta, sólo puede, pues, ser pagado al acreedor en la misma forma, como una renta periódica servida durante un largo número de años.

Por lo que toca á los capitales circulantes que la agricultura emplea, fácilmente se ve que han sido nuevo motivo de ruina para el agricultor. Si el capital, importe de un préstamo no puede reproducirse en manos del agricultor, sino dentro del plazo de uno ó dos años, fecha en que puede llevarse á término la recolección de las cosechas, el plazo de la operación debe quedar subordinado á la fecha en que el reembolso ha de ser posible, y si el crédito no se puede obtener sino equiparándolo al que se otorga al comercio y á la industria, ó el agricultor se verá arruinado por no poder cumplir sus obligaciones, ó tendrá que privarse por completo de los capitales de que tenga necesidad.

Esta clase de operaciones sólo podrá llevarlas á término la agricultura, obteniendo préstamos que estén en relación con la inversión que haya de darse á los capitales que se reciban.

Para resolver el primero de estos problemas, han nacido los Bancos Hipotecarios; para resolver el último, los Bancos Agrícolas ó Refaccionarios.

Los Bancos Hipotecarios, son pues, las Instituciones de Crédito cuyo objeto principal es hacer préstamos á largos plazos con garantía real de la propiedad inmueble, y cuyo reembolso se verificará por el servicio de una renta que comprenderá el interés del préstamo y la cantidad consagrada á la amortización.

Para realizar su objeto, estos Bancos han llevado á término la movilización del Crédito Hipotecario, han convertido el contrato civil de hipoteca en un instrumento comercial susceptible de fácil circulación, y mediante esta transformación tan útil como sencilla, y tan grandiosa como útil, han puesto á la disposición de la agricultura los capitales de que tiene necesidad.

No se detendrá la Comisión á hacer la historia hartó

conocida ya de esta clase de instituciones; pero sí cree de absoluta necesidad, para la mejor inteligencia de los preceptos que su proyecto de ley contiene, estudiar la distinta organización y régimen á que se han sujetado dichos Bancos.

Las sociedades de crédito hipotecario se han creado bajo dos distintas formas: como sociedades de propietarios y como sociedades de capitalistas.

Las primeras, como su nombre lo indica, no eran sino la reunión de diversos propietarios que ponían en común su crédito para procurarse el dinero de que tenían necesidad en las mejores condiciones posibles, y las segundas eran sociedades formadas con el objeto de recoger capitales á bajo tipo de interés, para darlo en préstamo á la agricultura á más alto precio, utilizando la diferencia entre el interés pagado y el cobrado.

Un rasgo común unía, no obstante, entre sí á estas dos clases de sociedades: el ser intermediarias entre agricultores y capitalistas.

En Alemania, donde el primer grupo de estas sociedades ha alcanzado el mayor desarrollo, se sometieron á distinta organización: unas eran sociedades privadas, creadas y administradas por los propietarios con el único objeto de procurarse capitales, otras eran instituciones administrativas, fundadas y garantizadas por el Poder público, Estado, Provincia ó Municipio.

Independientemente de su organización y constituyendo más bien Agencias de préstamo que Banco, estas instituciones emitían bonos hipotecarios, y ora entregaban dichos títulos á los propietarios dejándoles el cuidado de negociarlos por sí mismos, ora la asociación se encargaba de venderlos, entregando dinero al propietario.

En uno ó en otro caso, estas sociedades, instituciones privadas ú organismos gubernamentales, no obtenían para sí ningún beneficio; estaban encargadas de fijarle á cada propietario el crédito que por valor de sus inmuebles se le podía conceder, y de evitar á los capita-

listas el cuidado de examinar las condiciones del predio hipotecado y los embarazos del cobro, substituyendo á la responsabilidad de cada propietario, la colectiva de todos ellos, representados por la sociedad.

El segundo grupo, muy poco generalizado en Alemania, se ha organizado como Instituciones de Crédito propiamente dichas, ora bajo la forma de Bancos privilegiados, disfrutando de un monopolio exclusivo, ó ya como sociedades comerciales de posible multiplicación.

En uno y otro caso, los Bancos Hipotecarios se han diferenciado de las sociedades de propietarios en que han poseído un capital de garantía y en que han llevado á término operaciones comerciales dignas de merecer tal nombre, porque han aprovechado una diferencia entre el interés pagado á los bonos hipotecarios emitidos, y el interés cobrado á los propietarios.

El tipo más conocido de estas sociedades es el «Credit Foncier» de Francia, que ha gozado hasta el año de 1877 del privilegio exclusivo de la práctica de sus operaciones.

Antes de fijar las bases más convenientes para la mejor organización de los Bancos Hipotecarios, la Comisión creyó de su deber estudiar cuidadosamente los beneficios que cada uno de los sistemas apuntados ha realizado en los países donde han sido establecidos con anterioridad.

Las sociedades de propietarios, lo mismo que las de capitalistas han obtenido considerable desarrollo; y si unas y otras pueden merecer calurosos elogios por los indiscutibles méritos que presentan, tienen las dos graves defectos que no se pueden pasar por alto cuando se analiza su organización.

Las sociedades de propietarios se recomendaban de preferencia al estudio de la Comisión, por los felices resultados que su creación ha producido en Alemania.

Un ilustre profesor alemán, al decir «No hay país alguno que haya resuelto tan bien como Alemania la

cuestión del Crédito territorial,» hacía plena justicia á estas sociedades que, organizadas en extraordinario número en los Estados, en las provincias y en los Municipios, se han ramificado en toda la vasta extensión del Imperio, ofreciéndose sólida garantía al crédito solicitado por la agricultura.

Dos ventajas innegables han presentado estas sociedades. Como no tienen capital social, no tienen dividendos que repartir, y como no existe interés alguno en obtener beneficios en sus operaciones, no hay lucha ni antagonismo posible entre los propietarios y las sociedades que les otorgan crédito.

Pero el éxito alcanzado por ellas ha dependido, sin duda, de su multiplicación y de que han podido establecerse en los mismos Distritos donde estaban ubicadas las propiedades que se daban en hipoteca á los capitalistas.

Estos hechos son de grande importancia.

Como los préstamos hipotecarios pueden ser mejor estudiados por establecimientos que residen en la misma Provincia ó Municipio donde están ubicados los predios que los solicitan, de lo que pudieran serlo por parte de una gran institución situada en lugar lejano de aquel en que las operaciones han de llevarse á término, las sociedades de propietarios dieron suficientes garantías á los bonos hipotecarios.

Las sociedades múltiples, creadas en todos los Distritos agrícolas donde se sentía necesidad de ellas, pudieron servir los intereses de la agricultura con eficacia incomparable. La existencia del mal era el más poderoso estímulo para ponerle remedio.

Sin embargo, estas sociedades han luchado con un inconveniente grave, por lo que toca á la Emisión de sus bonos para conseguir capital.

Como según los principios de su constitución, carecen de capital social, los bonos lanzados al mercado á causa de su diversidad, no podrían ser mirados con el mismo favor con que lo hubieran sido si su emisión la

hubieran practicado grandes establecimientos, más conocidos y situados en centros comerciales de importancia.

En Alemania se ha pretendido remediar esta situación difícil, creando un Sindicato encargado de poner en circulación los bonos hipotecarios emitidos por las sociedades de propietarios establecidas en las provincias del Imperio. «Este Sindicato, dice un distinguido escritor, tiene por objeto hacer aprovechar á las instituciones creadas en todo el territorio del Imperio, el crédito que puede dar á los bonos la circunstancia de ser lanzados al mercado por un Establecimiento Central, cuya notoriedad es necesariamente mucho mayor que la de los pequeños Bancos locales, que son desconocidos fuera de la provincia.»

Sin embargo, á pesar de sus ventajas, que siempre son mayores que sus defectos, estas sociedades no han podido aclimatarse donde quiera. Su creación no ha dado los resultados que se han esperado, y ello ha dependido, sin duda, de ciertos vicios de que adolece su constitución.

Las formas á que su organización está sujeta han hecho de ellas sociedades civiles en lugar de sociedades comerciales; la falta de espíritu de lucro las ha privado del aguijón más poderoso, para estimular los esfuerzos de los propietarios y de los capitalistas para verificar las operaciones en mejores condiciones; y por último, como estas sociedades tienen por base la cooperación, su establecimiento no ha podido llevarse á cabo donde el sentimiento cooperativo está poco desarrollado, ó donde no existe del todo.

El estudio emprendido por la Comisión, le ha revelado que las sociedades de capitalistas tampoco han podido realizar el ideal teórico que han perseguido.

Los Bancos Hipotecarios, propiamente dichos, son de más fácil creación. Pueden establecerse donde quiera que exista necesidad de ellos, y en ninguna parte hallan obstáculo serio que se oponga á su mecanismo.

Su constitución en los grandes centros industriales ó comerciales donde hay abundancia de capitales en busca de empleo, les asegura la realización fácil de sus bonos y los pone en aptitud de encontrar grandes y poderosos elementos de vida.

En Baviera y en Francia, donde estas sociedades de capitalistas se han creado de preferencia, han llegado á adquirir una gran preponderancia y han dado á sus obligaciones hipotecadas una solidez indiscutible.

Sin embargo, se les acusa de haber falseado el objeto de su institución y de haberse consagrado preferentemente á servir los intereses de la propiedad inmueble de las ciudades, y no los de la agricultura.

El hecho es innegable; pero él explica suficientemente, que si el sistema es irreprochable, no han debido establecerse como grandes instituciones armadas de un privilegio exclusivo y prohibiendo toda competencia.

Los grandes Bancos Hipotecarios creados en la capital de una nación, disponiendo de cuantiosos capitales, colocando con facilidad sus bonos hipotecarios y sin temor de ninguna concurrencia, habrán de hacer preferentemente las operaciones más lucrativas y menos peligrosas, y es indudable que es más productivo y menos riesgoso hacer préstamos sobre predios urbanos de fácil vigilancia y enajenación segura, que sobre fincas rústicas de inspección onerosa é imposible, á causa de la distancia á que están situadas.

Pasando la excelencia y defectos de los dos sistemas empleados para la organización de estas instituciones, la Comisión creyó que no podía convenir á la República la adopción de uno ú otro, sino más bien un sistema mixto, aprovechando las ventajas que cada uno ha proporcionado.

La Comisión estimó que las sociedades de propietarios no eran de posible creación en el país, porque había de faltar el espíritu cooperativo llamado á darles nacimiento y á mantener unidos entre sí á los agricultores;

y que las sociedades de capitalistas, disfrutando de un monopolio absoluto, no sólo habían de luchar contra principios y preocupaciones hondamente arraigados en la conciencia nacional, sino que no habrían de realizar, por lo extenso de nuestro territorio, el objeto de su institución.

Sin embargo, como las sociedades de propietarios han comprobado las ventajas que trae consigo su multiplicidad y su creación en los centros agrícolas cuyos intereses han de servir, y las otras han hecho ver que la existencia de un capital social como fondo de garantía, es un elemento fundamental para la emisión de bonos hipotecarios, la Comisión se decidió á permitir el establecimiento de sociedades de capitalistas, sin privilegio alguno, y en tan crecido número como hubieran de exigirlo las necesidades del país.

El sistema se parece en mucho al que consagró en Francia el decreto de 28 de Enero de 1852; pero se diferencia de él, en que no permite la creación de sociedades de propietarios, y en que las sociedades de capitalistas no han de quedar adscritas á determinada circunscripción territorial.

Un obstáculo pudo detener á la Comisión en sus tareas y evitarle la reglamentación de las expresadas Instituciones; el privilegio otorgado al Banco Internacional é Hipotecario existente en la República: pero como los términos de su concesión de 24 de Abril de 1882, facultan al Ejecutivo Federal para resolver antes de dar nuevas concesiones, si ha llenado suficientemente el objeto de su institución, se juzgó, no sin razón, que el Gobierno, siempre justificado y leal observador de sus obligaciones, habría de obrar de conformidad con la ley.

El análisis de los diversos artículos del proyecto de ley pondrá de relieve los esfuerzos hechos por la Comisión para ajustarse al ideal técnico á que la legislación de estos Bancos debe obedecer.

Como el objeto primordial de los Bancos Hipoteca-

rios es obtener capitales por medio de la emisión de títulos á plazo y con interés, para darlos en préstamos de larga duración con amortización ó sin ella, á los propietarios de inmuebles, el art. 65 ha precisado las operaciones que estaban autorizados á practicar.

Dice el art. 65:

«Los Bancos Hipotecarios podrán hacer las siguientes operaciones:

- I. «Préstamos con garantía de bienes inmuebles ó derechos reales, reembolsables en anualidades que comprenderán los intereses y la parte destinada á la amortización del capital, en plazos que no excederán de cincuenta años.
- II. «Préstamos con garantía de bienes inmuebles ó derechos reales, reembolsables á plazo corto y á interés simple.
- III. «Emisión de bonos hipotecarios amortizables á plazo fijo ó sin él, con prima ó sin ella.
- IV. «Depósitos reembolsables á la vista ó á corto plazo, con interés ó sin él, pudiendo los deponentes disponer de sus fondos por medio de cheques ó en la forma que se convenga.
- V. «Inversión de sus fondos en adquisición de sus propios bonos hipotecarios, ó en otros valores de primer orden y cuotizados en el mercado, que no sean mineros.
- VI. «Cobro en emisión de toda clase de letras, documentos y valores.»

Las operaciones fundamentales de los Bancos Hipotecarios, son los préstamos á largo ó á corto plazo, reembolsables en anualidades ó en día fijo, y la emisión de bonos hipotecarios amortizables, ora sin plazo fijo, ora con él.

Los préstamos á largo plazo y reembolsables en anualidades, son los que están más en armonía con el objeto de la institución. Si los Bancos Hipotecarios han de servir los intereses de la agricultura, si por medio de

sus operaciones han de libertarla del peso de la deuda á corto plazo que sobre ella gravita, es necesario que puedan facilitar capitales cuyo reembolso sea en un número de años que, tan dilatado como largo es el tiempo de que un propietario ha de necesitar para reintegrar los capitales que incorpora al suelo, y en anualidades cuyo monto ha de estar en proporción con el valor de los productos que de los predios pueden obtenerse.

El sistema de la amortización es la base sobre la cual descansan estas operaciones de préstamo, y ella es la única que puede permitir á los agricultores reembolsar, mediante el pago de una renta, las cantidades que reciban en préstamo, porque á ellos á su vez, el suelo les devuelve el aumento de sus riquezas con el acrecentamiento de sus rentas. El plazo largo y el sistema de la amortización, exigen que estas operaciones sean reglamentadas de una manera especial, y que no se deje al capricho de los Bancos dar las bases y formas á que hubieran de sujetarse.

Según el proyecto, los préstamos deben obedecer á los siguientes principios:

- I. «El plazo no ha de exceder de cincuenta años.
- II. «Los préstamos serán sobre primera hipoteca.
- III. «El importe de los préstamos no excederá de la mitad del valor de los bienes ó derechos hipotecados.
- IV. «Las anualidades que los propietarios deban pagar, no excederán del producto neto anual de la finca.
- V. «Las anualidades se pagarán en exhibiciones trimestrales ó semestrales.
- VI. «Los préstamos podrán ser reembolsados antes del plazo total ó parcialmente, y en las especies convenidas.»

La Comisión ha creído que el plazo de cincuenta años era bastante para satisfacer las necesidades de la agricultura.

En efecto, cualquiera que sea el género de cultivo que haya de establecerse en una propiedad, cualesquiera que puedan ser las obras que en ella se emprendan, es indudable que, por poco productivos que sean, el acrecentamiento de las rentas que hayan de dar á su propietario, bastará para reintegrar en cincuenta años el importe total del préstamo recibido.

Por otra parte, como un tanto por ciento de la amortización comprendido en una anualidad, si el plazo para el reembolso no es fijo, es mayor ó menor á medida que sea respectivamente más bajo ó más elevado el interés, este plazo de cincuenta años no resulta corto, porque calculando que durante muchos años el interés de los capitales no será en México menor del 6 por ciento, la amortización podrá llevarse á cabo en ese plazo, destinando al año menos de  $\frac{1}{4}$  por 100.

Aunque el «Credit Foncier» de Francia ha sido autorizado por sus estatutos para poder hacer operaciones hasta por un plazo de setenta y cinco años, la Comisión juzgó que tal plazo para nuestro país podría parecer exagerado.

Era natural exigir que los préstamos se hicieran siempre con primera hipoteca, tanto sobre bienes inmuebles como sobre derechos reales. El único medio de asegurar al Banco el goce tranquilo de la legislación especial que rige sus operaciones, era evitarle conflictos con acreedores preferentes.

Independientemente de esta consideración debe tomarse en cuenta que, como los préstamos son la garantía de los bonos hipotecarios, era necesario que los tenedores de estos títulos tuvieran confianza en que sus capitales no podrían ser invertidos por los Bancos, sino en préstamos con garantía de primeras hipotecas.

Se explica también por qué el valor de los préstamos no deberá exceder de la mitad del valor de los bienes dados en garantía. Es indudable que un predio puede responder en muchos casos por préstamos que excedan de

la mitad de su valor; pero la prudencia aconseja no traspasar ese límite, si se quiere dar á la emisión de bonos las seguridades necesarias.

En un país como el nuestro, donde especulaciones de todo género pueden ofrecer crecidas utilidades, y las propiedades rústicas pueden, en los casos de remate, sufrir una fuerte depreciación, es necesario que los Bancos, y con ellos los tenedores de bonos, estén á cubierto de todas las disminuciones que la previsión pueda tener.

Exige además el proyecto, que el importe total que por los préstamos haya de pagarse á los Bancos, no sea mayor que el producto neto anual de las propiedades hipotecadas.

Aunque muchas Instituciones Hipotecarias no han exigido esta condición y pudiera reputarse exagerada, la Comisión estimó necesario conservar el precepto de los estatutos del «Credit Foncier» de Francia.

Por otra parte, ella se explica suficientemente. Es verdad que la renta de las propiedades, cuando en ellas se invierta el valor de los préstamos, habrá de acrecentarse de una manera proporcional, y que ese acrecentamiento será bastante para garantizar el interés de los Bancos; pero como no se puede imponer á éstos el cuidado de vigilar la inversión que haya de darse á los capitales que den en préstamo, es preferible exigir, como condición indispensable, que las anualidades que se hayan de pagar, no sean en ningún caso superiores al producto neto de la propiedad.

Consecuencia de este principio es que la Comisión ha consignado en la segunda parte del art. 67 del proyecto, prohibiendo admitir en hipoteca aquellas propiedades que por su naturaleza no produzcan un rendimiento continuo.

Para las prácticas de las operaciones de préstamo será, pues, necesario que las propiedades que se den en garantía, produzcan una renta, y que esa renta no sea menor que la anualidad que se haya de pagar.

Para facilitar el servicio de intereses de los bonos hipotecarios, preceptúa el art. 68 que las anualidades que deban cubrir los deudores se habrán de pagar en exhibiciones trimestrales ó semestrales.

El «Credit Foncier» de Francia no exige sino pagos semestrales; pero la Comisión ha creído que, como en el país, cuando se trata de propiedades urbanas, las rentas se cobran por mensualidades, era más conveniente á los intereses recíprocos de los Bancos y de los propietarios, que los pagos se hicieran por trimestre.

Es verdad que á medida que se fracciona más la unidad de tiempo, el tipo real del interés es más elevado, porque el cómputo del interés compuesto se hace en períodos menores de tiempo; pero también debe tomarse en cuenta que no es fácil que los propietarios puedan encontrar una inversión remuneradora para sus rentas ya cobradas, por períodos que jamás podrán exceder de un semestre.

El proyecto de ley autoriza, por último, que los deudores puedan reembolsar anticipadamente sus préstamos, y que este reembolso pueda ser, ó parcial ó total.

Como el plazo se otorga siempre en favor del deudor, y en estos casos muy especialmente tiene por objeto hacerle más fácil el pago de su adeudo, es indudable que él debe tener la facultad de reembolsar sus préstamos.

El proyecto de ley se ha limitado á consignar que los deudores tendrían el derecho de hacer pagos parciales; pero no ha querido resolver la forma en que esos pagos habrán de hacerse y la aplicación que á ellos habrá de darse.

La cuestión es de tal manera seria, que se ha creído preferible dejar su solución á las reglas y disposiciones que se fijan en los Estatutos de cada Banco.

¿Los abonos parciales podrían aplicarse al capital dado en préstamo, como si se tratara de una operación hecha á interés simple? Sin duda no sería justo, porque las anualidades posteriores al abono, tendrían que variar se-

gún las variaciones que el capital por reembolsar sufriera, y con ellas se modificaría el plazo de la amortización.

Como, por otra parte, la obligación de un deudor en las operaciones hechas con los Bancos Hipotecarios, no consiste sino en servir una pensión fija durante un número de años dado, ésta resultaría modificada de una manera esencial.

¿Podrá aplicarse el abono á la exhibición trimestral ó semestral que el deudor deba satisfacer, de tal manera que equivalga á la disminución del número de pagos que hayan de verificarse?

Los inconvenientes ya señalados desaparecen sin duda; pero en cambio terminan las ventajas que pudiera tener el deudor para hacer anticipos, porque equivaldría á pagar intereses no vencidos todavía.

Algunos Bancos, en la práctica, han llegado á prohibir resueltamente los abonos parciales; pero es posible que se encuentren medios de conciliar tan opuestos intereses.

Los préstamos hipotecarios á plazo fijo no necesitan reglas especiales para su celebración; pero en principio, y en cuanto á ellos pudiera ser aplicable, habrán de quedar sujetos al sistema que se adopte para los préstamos á largo plazo.

El proyecto de ley autoriza estas operaciones, tanto porque ellas caben en la índole de los Bancos Hipotecarios, como porque puede ser útil la práctica de ellas en el período de transición en que se ha de luchar por destruir las costumbres arraigadas y las viejas tradiciones del país.

Las reglas á que debe sujetarse la emisión de bonos hipotecarios, fué motivo de detenido estudio para la Comisión.

Como el éxito de los Bancos depende del favor que el público pueda dispensar á los bonos hipotecarios, la legislación ha debido rodearlos de todo género de privilegios y darles las garantías bastantes para que por ningún motivo, llegado el caso de liquidación, puedan quedar sin ser pagados los capitales que ellos representen.

La Comisión ha sujetado la creación y circulación de los bonos á los siguientes principios:

- I. «La circulación, al fin de cada semestre, no excederá del importe de las hipotecas que el Banco poseyere.
- II. «La emisión de Bonos hipotecarios no excederá de diez veces el importe del capital exhibido del Banco.
- III. «Los bonos emitidos sin plazo fijo, serán reembolsables por medio de sorteos semestrales, y en cada sorteo habrá de amortizarse el número de Bonos que fuere necesario, para que el valor de los que queden en circulación no exceda del importe total de las escrituras hipotecarias que el Banco posea.»

Es fácil de comprender el principio fundamental que regula la circulación de los bonos hipotecarios. Si las sociedades de «Credit Foncier» tienen por función primordial pedir capitales para darlos en préstamo, no se comprende que pueda existir en la circulación un bono hipotecario, si la Sociedad no guarda en sus cajas, por una suma igual, un contrato de préstamo con garantía hipotecaria de bienes inmuebles.

Los tenedores de bonos tienen en este principio la mejor y más sólida de sus garantías, pues él viene á comprobar en todo tiempo que los capitales que han suministrado, no han sido distraídos de su objeto, y que se han entregado á los deudores del Banco de conformidad con las reglas que exige el mecanismo de la institución.

Un escritor francés, que hubo de consagrarse de una manera exclusiva al estudio del «Credit Foncier,» dijo á este respecto: «El motivo de esta regla es fácil de comprender. Si pudiesen emitirse bonos por una suma mayor á la de los préstamos, habría un cierto número de ellos sin garantía. Ya no descansarían sobre el crédito real del prestamista sino sobre el crédito personal de la Sociedad. Bajo este punto de vista se parecerían á los

billetes de Banco, cuya emisión está autorizada hasta la concurrencia de una suma superior á la existencia en Caja.»

«Pero lo que no tiene inconveniente para un Banco, cuyo activo consiste en valores muebles que pueden ser realizables en un corto plazo, presenta peligros á una Sociedad de «Credit Foncier» que no puede realizar los suyos con la misma rapidez. Para inspirar confianza al público, era, pues, indispensable exigir que todo bono tuviese su contra-valor, en los contratos hipotecarios suscritos por los deudores.»

El cumplimiento de este principio parece muy fácil á primera vista. Sin embargo, él ha suscitado en la práctica inconvenientes muy serios, que la legislación no siempre ha remediado con acierto.

Cuando un Banco Hipotecario hace sus préstamos en bonos, y la emisión de éstos se verifica á medida que los préstamos se celebran, nada hay más sencillo: el bono en circulación jamás podrá exceder del importe de los préstamos realizados, si el reembolso funciona con perfecta regularidad; pero cuando los Bancos, como es natural que suceda, hacen sus préstamos en dinero efectivo, corriendo ellos los azares y peligros de la emisión, la operación se complica, y surgen las dificultades que provoca el cumplimiento de la ley.

¿Los Bancos harán la emisión de sus bonos antes de verificar sus préstamos, ó por el contrario, esperarán que las solicitudes de préstamo sean bastante considerables para emitir después sus bonos en el mercado, en épocas determinadas?

Si los Bancos emiten primero sus bonos, el principio no podrá ser respetado, porque durante el tiempo que se empleara en dar en préstamo el dinero, producto de la emisión, la circulación de los bonos no sería igual al monto de los préstamos.

Si para asegurar la concordancia entre el monto de los préstamos y el de los bonos esperasen tener concerta-



dos los préstamos para hacer la emisión, tendrían los Bancos que aplazar la realización de sus operaciones, y con ello alejarían de sus cajas á los que solicitan dinero, siempre estimulados por necesidades que exigen pronta satisfacción.

Si en el primer caso los Bancos necesitan apartarse del principio fundamental que rige la emisión, en el segundo hacen imposible la práctica de sus operaciones de préstamo.

El «Credit Foncier,» que no ha podido escaparse á esta dura alternativa, ha acabado por no respetar sino de una manera aproximada, las reglas que lo gobiernan.

Explicando las operaciones de este gran establecimiento de crédito, dice un economista distinguido:

«En la práctica, los bonos se emiten en gran cantidad y con anterioridad á la celebración de los préstamos, y la concordancia entre el monto de éstos y de los bonos, no es en realidad más que aproximada. Las cantidades que como el producto de la emisión se reciben, se emplean en realizar los préstamos solicitados y conseguidos, y si el dinero proporcionado por los tenedores de bonos no es bastante, se llena con otros recursos el déficit existente.

La Comisión estimó que no era prudente sujetar á los Bancos Hipotecarios á un principio que, de antemano, sabía no podría ser cumplido en toda su extensión, y por eso, en lugar de copiar el texto de la ley francesa de 28 de Febrero de 1852, se limitó á establecer que la circulación de los bonos hipotecarios al fin de cada semestre, no excedería del importe de las hipotecas que los Bancos poseyeran.

Cree la Comisión que el término de un semestre es bastante para que pueda realizarse la igualdad entre la circulación y los préstamos. Sea que la emisión se verifique con anterioridad á los préstamos, sea que la amortización se haga con un semestre de retardo, es posible que al fin de cada semestre los Bancos puedan poner so-

bre un pie de perfecta igualdad el monto total de los préstamos con el monto total de su emisión.

Una segunda regla completa la garantía que la primera está llamada á dar á los bonos en circulación.

Los bonos emitidos no podrán exceder de una cantidad diez veces mayor que el capital social.

Parecerá raro que la emisión se relacione en manera alguna con el importe del capital social, que no es sino una garantía subsidiaria para los tenedores de bonos; pero sin embargo, la regla está perfectamente justificada, porque lo que el proyecto de ley se propone, no es asegurar con la conservación de esa proporción el reintegro de los bonos, sino el pago de los intereses que devengan, el cual no había de verificarse si, no pagando á su vencimiento los deudores del Banco el importe total de sus exhibiciones trimestrales ó semestrales, éste no tuviera un capital bastante para cubrir, cuando menos durante un año, los intereses de toda la emisión verificada.

Las dos reglas son, pues, igualmente útiles, y aun cuando se diferencian entre sí, porque la una cuida del reembolso definitivo que la amortización regula, y la otra del servicio anual de intereses que los bonos exigen, ambas son la garantía de que disfrutan sus tenedores.

La tercera regla que gobierna la emisión de los bonos, es la que proporciona el medio de cumplir los preceptos de la primera. Para que al fin de cada semestre pueda haber perfecta igualdad entre los bonos emitidos y el importe nominal de los préstamos, es necesario que á medida que los deudores vayan amortizando su deuda, y disminuyendo en consecuencia su monto, se vayan recogiendo sumas de bonos por igual cantidad.

Para practicar estas operaciones, el proyecto exige que los sorteos se verifiquen dos veces al año, y que la cantidad que se consagre á cada uno sea igual al importe de la amortización realizada por los deudores del Banco, para que el valor de los bonos que queden en circu-

lación, no exceda del importe total de las escrituras hipotecarias que el Banco posea.

La legislación especial de los bonos hipotecarios ha exigido todavía la consignación de algunos principios accesorios, que contribuyen á fijar los derechos y obligaciones de sus tenedores y las responsabilidades á que los Bancos están sujetos. A tal objeto están interesados los preceptos que contienen los arts. 83 á 88.

El proyecto de ley autoriza, además, á los Bancos Hipotecarios para recibir depósitos reembolsables á la vista ó á corto plazo, con interés ó sin él, permitiendo á los deponentes disponer de sus fondos por medio de cheques ó en la forma más conveniente.

Aunque esta operación está más en armonía con la índole de los Bancos de Emisión, que son las instituciones comerciales por excelencia, la Comisión creyó que no debía privar de ella á los Bancos Hipotecarios, tanto porque pueden ser fuente abundante de legítimos provechos, como porque siempre habrá de ser de gran importancia para el público que existan muchas instituciones que puedan recibir fondos en depósito.

El hábito del ahorro está tan poco desarrollado en el país, que ni lo ha reglamentado la legislación, ni existen instituciones llamadas á recogerle; y en esta virtud, siempre será conveniente autorizar todas las diversas formas que pueda asumir, siempre que el depósito devengue interés.

Unido á estas operaciones debe considerarse el cobro en comisión de toda clase de documentos, letras y valores. Si los Bancos son intermediarios por excelencia, nada importa que lleguen á ser comisionistas de su clientela.

La última operación que el proyecto de ley permite hacer á los Bancos, es invertir sus fondos en la adquisición de sus propios bonos hipotecarios, ó en otros valores de primer orden cotizados en el mercado.

Esta autorización dió lugar á serias discusiones en

el seno de la Comisión. Juzgaron algunos de sus miembros que su práctica suscitaría inconvenientes legales, porque la compra por parte del Banco, de sus propios fondos, habría de producir la confusión de derechos y traer consigo la extinción de las obligaciones. Sostuvieron otros, que dada la naturaleza de estos valores y las condiciones á que obedece su misión y reembolso, no podía haber confusión de derechos, y no habiéndola, el Banco no habría de ser sino tenedor temporal de sus propios bonos.

Con efecto, si los bonos hipotecarios son obligaciones emitidas sin plazo fijo de reembolso, y éste no puede verificarse sino por medio de sorteos, la compra ó rescate que la Sociedad haga de ellos, ya por medio de las cantidades que recibe como anticipos de sus deudores, ya con sus fondos propios, no puede considerarse como el verdadero pago llamado á extinguir las obligaciones existentes. Jurídicamente, la operación no es el pago que extingue el crédito, sino una cesión que en favor del Banco otorgan los tenedores de sus bonos. Tan cierto es esto, que la legislación de los Bancos Hipotecarios distingue dos clases de reembolsos: el reembolso real y el reembolso ficticio. Por medio del primero, los bonos quedan separados definitivamente de la circulación, sin poder volver á salir á ella. Por medio del segundo, los bonos permanecen temporalmente en la cartera del Banco, y pueden volver á salir á la circulación, sea que haya quien los compre invirtiendo en ellos sus fondos, ó sea que haya quien los quiera recibir en lugar de dinero efectivo, al practicar operaciones de préstamo.

No existiendo en realidad los inconvenientes brevemente apuntados, la Comisión encontró que la operación podría ser en extremo ventajosa para los Bancos, porque los autoriza á dar empleo remunerador y sólido á su capital social y demás fondos de caja, y porque no podrá haber para los Bancos papel más seguro que el que ellos mismos hubiesen puesto en circulación.

Las necesidades de los Bancos Hipotecarios han hecho indispensable introducir algunas modificaciones en la legislación común, por lo que toca á las formalidades á que deben sujetarse los juicios hipotecarios. Los medios de ejecución de que dispone conforme á la ley común, para hacer efectivos los derechos que sus deudores les conceden, no podrían ser bastantes para satisfacer sus necesidades; porque los procedimientos serían lentos y tardíos, estarían expuestos á complicaciones más ó menos graves, y les impedirían poder en todo momento responder eficazmente por los deberes que ellos á su vez contraen con el público.

La razón del procedimiento excepcional que á estos Bancos se concede, es la condición de intermediarios, que tienen la necesidad urgente en que se encuentran de poder satisfacer con mayor puntualidad que nadie sus compromisos.

Los medios de ejecución son de tres especies y corresponden: al principio de ejecución del derecho hipotecario, al secuestro de los bienes y á la venta de ellos.

Los arts. 71 á 77 contienen las reglas á que los Bancos habrán de sujetarse.

Por lo que toca al principio de ejecución, se impone á los Bancos la necesidad de ocurrir á las autoridades judiciales. En cuanto al secuestro se refiere, se les permite tomar posesión inmediata de la finca hipotecada, para que pueda pagarse desde luego con sus frutos y rentas; y en lo relativo á la venta se les autoriza para que la realicen en sus propias oficinas, dictando algunos preceptos que garanticen, no obstante, los derechos del deudor.

La Comisión ha procurado no omitir ninguna de las disposiciones que pueden ser necesarias para que los Bancos Hipotecarios funcionen regularmente, y cree que si en el porvenir se establecen y se sujetan á la pauta que en el proyecto se contiene, habrán de realizar el objeto de su institución.

---

# BASES GENERALES

TOMADAS DE LOS ESTATUTOS

## DEL BANCO HIPOTECARIO

DE

YUCATAN Y CAMPECHE.

---

---

1ª El Banco hipotecario de Yucatán y Campeche, es una sociedad mercantil de responsabilidad limitada, que tiene por objeto llevar á cabo las operaciones y negocios á que se refiere la ley de su concesión.

2ª Su domicilio es la ciudad de Mérida, y podrá establecer sucursales en cualquier punto de los Estados de Yucatán y Campeche.

3ª La duración de la sociedad será de cincuenta años, contados desde la fecha de la ley de su concesión.

4ª El capital del Banco se fija por ahora en la suma de un millón de pesos, moneda mexicana, de oro ó plata fuerte, dividido en diez mil acciones de á cien pesos cada una.

5ª El capital de un millón de pesos podrá aumentarse cuando las necesidades de los Estados de Yucatán y Campeche lo hagan necesario.

6ª Las acciones se emitirán á la orden ó al portador, según lo desee el dueño de ellas.

7ª Cada una de las acciones llevará adheridos cincuenta cupones, numerados del uno al cincuenta. La acción dará derecho á una participación igual y proporcional en las ganancias líquidas en el capital del Banco y en su activo.

8ª El simple hecho de poseer una acción, significa

la adhesión absoluta é incondicional á los Estatutos y á las resoluciones de la Junta general de accionistas.

9a. El Banco hipotecario de Yucatán y Campeche emitirá cien bonos fundadores, cuyos títulos se extenderán en la forma que acuerde el Consejo de Administración, y que se entregará á los concesionarios como garantía de la utilidad que le reservan al traspasar su concesión á la sociedad.

10. Las operaciones que el Banco podrá hacer con los Gobiernos, Ayuntamientos, Corporaciones y particulares de los Estados de Yucatán y Campeche, son las siguientes:

*Primera.*—Préstamos hasta por cuarenta años, garantizados con hipoteca de inmuebles, derechos reales susceptibles á ser hipotecados, y que se amortizarán por medio de abonos parciales é iguales.

*Segunda.*—Préstamos hasta por diez años, garantizados con hipoteca de inmuebles ó derechos reales susceptibles de ser hipotecados, y que se reembolsarán en una ó varias emisiones.

*Tercera.*—Podrá recibir depósitos en numerario, con objeto de colocarlos por cuenta del deponente en Bonos hipotecarios del Banco.

*Cuarta.*—Podrá invertir sus fondos en la adquisición de sus propios bonos hipotecarios ó de otros títulos ó valores de primer orden.

*Quinta.*—Podrá hacer préstamos á plazo no mayor de seis meses, con garantía de los expresados títulos ó valores.

*Sexta.*—Podrá recibir depósitos en cuenta corriente, con ó sin interés.

*Sétima.*—Podrá girar, comprar, vender y descontar letras de cambio, libranzas, mandato ó cheques pagaderos en la República ó en el extranjero, en un plazo no mayor de seis meses.

*Octava.*—Podrá prestar con las convenientes garantías los Bonos hipotecarios que tenga en cartera, para

que quien los reciba otorgue fianzas ó garantías con ellos.

*Novena.*—Podrá hacer préstamos ó anticipos para trabajos y obras de mejoramiento público, celebrando, al efecto, con los Gobiernos y Ayuntamientos de los Estados de Yucatán y Campeche, los contratos respectivos.

11. No se dará con hipoteca una cantidad que exceda de la mitad del valor de la finca ofrecida en garantía.

12. El Banco no hará préstamos sobre inmuebles que no produzcan renta.

13. No se admitirá la hipoteca de fincas que no estén inscritas en el Registro Público de la propiedad en favor de la persona que constituya la garantía.

14. Los gastos judiciales, los de intervención y todos los demás que originen los procedimientos necesarios para hacer efectiva la hipoteca, serán de cargo del deudor.

15. El Banco hipotecario de Yucatán y Campeche cobrará por réditos sobre hipotecas el siete por ciento anual, y pagará á los tenedores de los bonos que emita el seis por ciento anual, quedando el uno por ciento á beneficio del Banco.

16. Al terminar la concesión del Banco, si antes no se hubiese pedido prórroga al Gobierno, se convocará á Junta general extraordinaria de accionistas, en la que se acordará el mejor modo de efectuar la liquidación.

17. Las acciones del Banco hipotecario se pagarán con el diez por ciento de contado y el diez por ciento cada mes hasta acabar de cubrir la cantidad, empezándose á hacer los abonos tan luego esté suscrito el capital.

18. Tan pronto esté suscrito el capital, se convocará una reunión de accionistas para nombrar la primera Junta Directiva y al Tesorero que deba hacer los cobros para formar el capital del Banco.

Mérida, Abril de 1898.

Miguel Espinosa Rendón.

**CALCULO APROXIMADO DE AMORTIZACION DE UN CAPITAL DE CIEN PESOS  
CON INTERES DEL 7 POR 100 ANUAL, EN PERIODOS DE 10 A 40 AÑOS.**

**EN EL PRIMER AÑO.**

	Interés.	Capital.	Capital <sup>con</sup> interés, al año.	Por trimestre.
Escritura 10 años, interés \$ 7 p 8. anual	\$ 7	\$ 100	\$ 107	\$ 4 25
"    15    "    "    "    "    "	7	6 67	13 67	3 42
"    20    "    "    "    "	7	5	12	3 00
"    25    "    "    "    "	7	4	11	2 75
"    30    "    "    "    "	7	3 33 $\frac{1}{3}$	10 33 $\frac{1}{3}$	2 58 $\frac{1}{3}$
"    35    "    "    "    "	7	2 85 $\frac{3}{4}$	9 85 $\frac{3}{4}$	2 46 $\frac{1}{3}$
"    40    "    "    "    "	7	2 50	9 50	2 38

La anterior tabla puede servir de base para calcular el capital que se desee obtener.

**EJEMPLO PARA UN CAPITAL DE \$1000.**

Escritura 10 años, interés \$ 7 p 8. anual	\$ 70	100	170	42 50
"    15    "    "    "    "	70	66 70	136 70	34 17 $\frac{1}{2}$
"    20    "    "    "    "	70	50	120	30
"    25    "    "    "    "	70	40	110	27 50
"    30    "    "    "    "	70	33 34	103 34	25 83 $\frac{1}{2}$
"    35    "    "    "    "	70	28 51	98 51	24 63
"    40    "    "    "    "	70	25	95	23 75

En los años subsecuentes irán reduciéndose los intereses á medida que el capital vaya amortizándose.

