

BANCO DE CREDITO HIPOTECARIO
DE GUAYAQUIL.



INFORMES DE 1875.

CONSEJO DE ADMINISTRACION PARA 1876.

DIRECTORES.

PRINCIPALES.—José E. Franco, presidente.

Rafael Pólit, vicepresidente.

Nicolas Morla.

Damian J. Medina.

Julio Bunge.

SUPLENTES.—Ignacio Icaza.

Pedro P. Gómez.

José A. Zúñiga.

Pedro Camacho.

José T. Noboa.

SECRETARIES.—Dr. Alcides Destruge, secretario.

“ Clímaco Gómez Valdez.

INFORME

QUE EL CONSEJO DE ADMINISTRACION

DEL

Banco de Crédito Hipotecario de Guayaquil

PRESENTA A LA JUNTA JENERAL DE ACCIONISTAS, EN SU SESION DE
27 DE ENERO DE 1876.

SEÑORES ACCIONISTAS:

Os acompañamos el Balance de las operaciones del Banco de Crédito hipotecario, correspondiente a 1875. Por él vereis que a pesar de haber sido poca la cantidad prestada, por causas que vosotros no ignorais, la utilidad neta fué de \$54,325.91, que corresponde a 13.58 p. ¢ anual del capital pagado, resultado acorde con lo que os dijimos en nuestro anterior informe.

De conformidad con los estatutos, os proponemos el siguiente reparto de los \$54,325.91 :

10 p. ¢ anual de interes para el capital efectivo . .	\$40,000.00
Cuarta parte del resto para el fondo de reserva . . .	3,581.48
Tres cuartas partes id. dividendo de accionistas . .	10,744.43

Se repartirá, pues, 12.686 p. ¢ a los socios, en esta forma :

Para 450 accionistas mayores \$101.48 c. u. .	\$45,666.00
Para 500 id. menores 10.15 c. u. .	5,075.00
Saldo	3.43

	<u>\$50,744.43</u>
Reserva	3,581.48

\$54,325.91

En la actualidad la reserva del Banco es de \$17,037.93.

Los siguientes anexos os darán conocimiento detallado de la marcha del Banco en los cuatro años que lleva de existencia, i de su presente situacion :

Informe del secretario al Consejo de Administracion ;

Nota al poder ejecutivo i resolucion, respecto de la inscripcion de las escrituras de préstamos celebrados por el Banco ;

Nota al poder ejecutivo i contestacion, sobre la exencion de derechos de importacion de las máquinas i útiles para la agricultura i artes ;

Circular a los gobernadores, nota al poder ejecutivo i contestaciones, pidiendo datos relacionados con las operaciones del Banco hipotecario ;

Solicitud del Banco a la H. Cámara de diputados i correspondencia con el Sr. Dr. R. Pólit, relativas al proyecto de lei pendiente sobre Bancos hipotecarios ; i

Artículos de reglamento interior.

Debeis renovar todo el Consejo, inclusive los jerentes que concluyen su período en el presente mes.

Guayaquil, Enero 27 de 1876.

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO,
THO. C. WRIGHT.

EL SECRETARIO,
C. GÓMEZ V..

BALANCE DE LIQUIDACION

del Banco de Crédito Hipotecario de Guayaquil en el cuarto año que vence en 31 de Diciembre de 1875.

ACTIVO.	PASIVO.
Accionistas..... \$ 100,000.02	Capital..... \$ 500,000.00
Banco del Ecuador..... 118,608.72	Cédulas en circulacion..... 1.006,300.00
Prestamietas..... 1.049,868.88	Depósitos..... 211,931.75
Caja..... 1,884.39	Fondo de reserva..... 13,456.45
Negociacion de cédulas..... 508,643.05	Dividendos anticipados.... 90.00
Muebles..... 1,275.96	Intereses diferidos..... 6,476.00
Gastos de instalacion..... 11,042.42	Varios 915.33
Dividendos diferidos..... 2,172.00	Ganancias i Pérdidas..... 54,325.91
\$ 1.793,495.44	\$ 1.793,495.44

Guayaquil, Diciembre 31 de 1875.

EL PRESIDENTE,
THO. C. WRIGHT.

EL CONTADOR,
IGNACIO C. ROCA.

EL JERENTE SECRETARIO,
C. GOMEZ V.

Los infrascritos nombrados por el Consejo de Administracion para examinar el Balance que precede, certificamos : que está conforme con los libros del Banco de Crédito hipotecario i la existencia de cédulas negociadas.

Certificamos igualmente que la contabilidad del Banco está bien llevada.

Guayaquil, Enero 27 de 1876.

Damian J. Medina. p. p. José M. Cañádas,
Santiago French.

RESOLUCIONES DE LA JUNTA JENERAL.

1^a Se aprobó el informe de la comision nombrada para el exámen del Balance i que dice :

“Nuevamente examinado el Balance en nuestra calidad de comisionados de la Junta jeneral de accionistas, ratificamos al anterior informe.

Guayaquil, Enero 27 de 1876.—*Damian J. Medina.*—p. p. José M. Cañádas, *Santiago French.*”

2^a Se aprobó la distribucion de utilidades propuesta por el Consejo de Administracion.

3^a Se acordó nombrar una comision para qua estudie si conviene la reforma de los estatutos propuesta al Consejo por uno de los jerentes, i por la Administracion a la Junta jeneral. Esta comision se compone de los señores Santiago French, Pedro Camacho, José E. Franco, A. Destruge i Damian J. Medina, a la que se pasará el proyecto de reforma elaborado por el señor C. Gómez Valdez.

INFORME

QUE EL SECRETARIO

del Banco de Crédito Hipotecario

DE GUAYAQUIL,

PRESENTA AL CONSEJO DE ADMINISTRACION,

al terminar el período para el cual fué nombrado.



SEÑORES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION :

La eleccion espontánea i unánime para la jerencia del Banco con que fuí favorecido en 1871, i la no ménos honrosa prueba de confianza que recibí en 1873, me impusieron el deber de consagrarme con absoluta decision al servicio de la institucion hipotecaria creada en aquel año i desempeñar el cargo por un período reglamentario. Este ha terminado, i creo que con él desaparece todo compromiso moral i puedo manifestar con la sinceridad del hombre que no tiene motivo alguno para torturar sus sentimientos, i que debe a los accionistas del Banco gratitud i por lo tanto franqueza i lealtad, que deseo procedan los señores miembros de la junta jeneral con ámplia libertad, i en perfecto acuerdo se fijen en la persona que debe reemplazarme ; acuerdo i eleccion que considero mui fáciles, habiendo entre los asociados muchos que con ventajas para el Banco pueden ocupar ese puesto, señores cuya ilustracion, recto i elevado criterio, acabarán de fundar i desarrollarán la institucion que en la actualidad sólo puede considerarse en jérmen.

Réstame únicamente cumplir con el último de mis deberes para con el Banco, i pudiera decir con uno de los que tengo para

con el país: indicaros lo que la experiencia i el estudio me han hecho conocer como conveniente i aun necesario en algunos puntos, para establecer verdadera i definitivamente el crédito territorial i agrícola en el Ecuador, pues lo que existe es apenas un bosquejo, espuesto a disiparse, arrastrando consigo las ilusiones que incautamente se hubieran formado. En este escrito me limitaré a indicaciones jenerales, porque seria preciso darle una grande estension para comprender los pormenores, i porque si ellas son bien acogidas, yo estaré siempre a disposicion de los señores administradores del Banco para proporcionarles los datos que poseo.

I.

El crédito en jeneral i el territorial en especial, son, como todas las grandes verdades, sencillos en su espresion e incontrovertibles en principio. ¿Quién duda de que el crédito es la confianza, la seguridad en el deudor, i que si éste da por garantía de su promesa de pago lo ménos espuesto a destruccion, que es la tierra, habrá colocado una firmísima base a esa confianza que se dispensa, esto es, al crédito? Nadie; i sin embargo, muchos años i aun siglos pasaron ántes de que surjieran los Bancos territoriales, a pesar de que la nocion del crédito es tan antigua como el mundo; i una vez entrados en esa via pueblos adelantadísimos en todos los ramos del saber no han considerado que con lo hecho se hubiera encontrado las columnas de Hércules del crédito, sino que por el contrario, lo han reputado como meras bases, llamadas a perfeccionarse segun las fluctuaciones i vicisitudes del movimiento económico, intangible aunque imprescindible para que el crédito sea una realidad.

Nada tiene, pues, de estraño, que entre nosotros, con el ardor propio de la raza que quisiera eliminar el tiempo, no hayamos hecho una obra completa, definitiva i perfecta, sino apenas un simple ensayo, que si ha sido feliz, requiere para su desarrollo la más activa i unísona cooperacion de todos los accionistas, así como el eficaz apoyo de la lei i de la autoridad.

La exaltacion de las pasiones i los extravíos a que ellas conducen, siempre lamentables, tienen alguna escusa en el terreno fugaz i transitorio de las relaciones políticas; pero en el campo esencialmente neutral de los intereses económicos deben ser proscritos en lo absoluto: allí no puede, no debe imperar sino la razon severa, el

frio cálculo, i todo tiene que ser tan inflexible e imparcial como las matemáticas. Es a vuestra razon ilustrada i a la de todos los señores accionistas, a la que yo conjuro en nombre de la patria, para que se procure el perfeccionamiento de una institucion altamente benéfica para el pais. I como todo tiene su solidaridad i lójica en el mundo, considero oportuno recordar el pasado para que se juzgue con verdad el presente, i pueda fundarse sobre sólidas bases el porvenir.

II.

El gran Federico de Prusia se encontró, despues de la guerra de siete años, en frente de una grave situacion económica, particularmente en Silesia, pues la propiedad territorial, principal fuente de riqueza, estaba en ruina por las deudas que la agoviaban i absorbían su insuficiente renta. Pretendiendo el remedio, apeló desde luego al espediente acostumbrado de reduccion o prorogacion violenta de la deuda, i el derecho de los acreedores fué sacrificado, imponiéndoles, por disposicion del gobierno, una próroga de tres años en el plazo para el reembolso de las deudas de los propietarios, medida contraproducentem, como todas las de su clase : así es que el crédito privado acabó de postrarse, i sólo bajo condiciones demasiado usurarias e insoportables para la agricultura se lograba verificar algun préstamo ; es decir, la inseguridad del acreedor refluó, como debia suceder, en daño del deudor.

Fué entónces que Kaufmann Buring, comerciante de Berlin, hombre práctico i, como tal, conocedor de los elementos que forman el crédito, concibió la obra de reparacion i de restablecimiento del equilibrio financiero, con la fundacion de un Banco territorial, que devolviendo la confianza a los prestamistas, proporcionase a los propietarios los recursos de que carecian, sin el peligro de la expropiacion, ni ménos constituyéndolos en siervos de la gleba, como lo eran bajo el antiguo réjimen hipotecario. El primero de esos establecimientos se creó en Silesia, en 1770, protegido por el gobierno i sobre las bases fundamentales siguientes :

a—Seguridad para el capitalista por razon de la garantía del préstamo.

b—Interes bastante para atraer los capitales, aunque relativamente moderado para los prestados ;

c—Signos representativos del crédito que le diesen expansion i desarrollo.

d—Servicio exacto de los intereses i seguridad perfecta para el reembolso del principal, sin fuertes gravámenes, ni dificultades para el deudor.

Los resultados fueron mui felices: la confianza se restableció, el interes de los capitales bajó, i a la tirantez i a la miseria se sucedieron la comodidad i la holgura, en términos que la institucion, considerada como una Providencia, se difundió en Pomerania, Prusia occidental i oriental, Hannover, Wurtemberg, &c. &c., en toda la Alemania, Rusia, Polonia i Béljica.

Esas instituciones son de dos clases: unas que tienen sólo en mira el interes de los que reciben prestado, a las que dirige, subvenciona o protege directamente el gobierno, como las de Prusia, Posen, Pomerania i otras, la mayoría de las fundadas en Alemania, Rusia i Polonia; i otras que, atendiendo los intereses de los prestados, favorecen tambien a los prestamistas: éstas son del todo o casi independientes de los gobiernos, como el Banco Hipotecario de Baviera, la Caja de crédito del ducado de Nassau, la Caja de los propietarios i la hipotecaria de Béljica.

La causa orijinaria de todas ellas ha sido dar respiro, mejorar la condición de la propiedad territorial, más o ménos abrumada de cargas que la anulaban, siendo el pensamiento comun, dominante, que presidió a su creacion, emancipar al crédito territorial de esa atmósfera de restricciones i celos que le obligaban a pagar una fuerte prima de seguro al capitalista. Eliminados los inconvenientes que hacían desconfiar de los títulos hipotecarios, la emision i circulacion de éstos fué más fácil i ménos onerosa para los que se veian en la necesidad de apelar al crédito.

Al principio se prestó en dinero, despues una parte en papeles de crédito, hasta aclimatar la *Pfand Brieffe* o billete hipotecario, llamado *lettre de gage* en Béljica i Francia, *mortgage bill* en Norte-América, cédula o billete hipotecario en España i Sud-América.

Lo más importante del mecanismo, que es la reconstitucion del capital por medio de la amortizacion, no se conoció desde los primeros dias, fué un progreso del tiempo, que como otros varios se adoptaron para perfeccionamiento de la obra, iniciada con tan buen éxito i provechosa al fin para los grandes como para los pequeños propietarios.

III.

El malestar de la propiedad territorial en Alemania procedía de causas naturales i no peculiares a esos países, las que en donde quiera debían producir iguales efectos, suscitando establecimientos semejantes, como ha sucedido en Francia i en la Gran Bretaña, aunque en esta nacion, propiamente hablando no ha existido la institucion hipotecaria, sino que los Bancos del Reino Unido, especialmente los escoceses, prestan a la agricultura para sus trabajos o adelantos, operaciones que corresponden al crédito agrícola i personal, no al estrictamente territorial. El gobierno, por su parte, ha ayudado con importantes préstamos, la desecacion de los terrenos incultos por las ciénagas que impedían la produccion, servicio que en Francia lo desempeña el crédito hipotecario.

La historia del *Crédit Foncier* en esta gran nacion, cuyo jenio i espíritu vivaz i jeneralizador, todo se lo asimila mejorándolo, envuelve una utilísima enseñanza, i bien merece que os haga de ella una reseña, pues segun la autorizada palabra del ilustre gobernador del Banco, la institucion francesa ha servido i sirve de modelo en Europa i en América para perfeccionar las que le han precedido i para la fundacion de otras posteriores.

Como los pueblos vecinos, la nacion francesa se sentía abrumada por los gravámenes que pesaban sobre la propiedad inmobiliaria; su renta no era bastante para atender al servicio de los intereses de los préstamos en ella vinculados i a los gastos que éstos ocasionaban. En 1840, segun el informe de la comision legislativa (1851) encargada del proyecto sobre crédito territorial, a la que servía de órgano o relator Mr. de Chegaray, la deuda hipotecaria ascendía a doce mil quinientos millones de francos, apreciándose la riqueza representada por inmuebles en cincuenta i seis mil millones, es decir, que la deuda absorbía algo más de la quinta parte de este valor, deuda que en los diez años siguientes se aumentó en diez mil millones, sin probabilidades de disminuir. La produccion apenas sufragaba al pago de intereses, i el reembolso del principal se hacia imposible, por lo que, tras la mora, venía la onerosísima próroga, i tras de ésta, la espropiacion i la ruina del acuitado propietario.

Semejante situacion obligó a un notable miembro de la Asamblea constituyente, en 1848, a manifestar que tal estado de cosas no podia prolongarse por más tiempo i que era llegada la época de

liquidacion i libertad, so pena de que si no se arbitraban medios, si no se procuraban a la agricultura los capitales que necesitaba a precio moderado, “la propiedad territorial marcharia infaliblemente a la bancarota.”

Dos causas principales tenia esa deplorable situacion : el vicioso réjimen legal a que estaba sometida la propiedad inmueble, i la naturaleza especial de ésta. Aquel se describia gráficamente en estas palabras del gran jurisconsulto Dupin : “En Francia no hai seguridad cuando se compra de ser propietario, ni cuando se presta de reembolsar el capital.” I las condiciones de la propiedad territorial son de tal naturaleza que la renta no guarda proporcion con los valores invertidos, siendo el recobro de éstos lento, paulatino.

Se pensó en buscar el remedio a tales males, empezando por la reforma de la lejislacion, obra en que tomaron parte Casimir Perier, Troplong, Dupin i otros hombres no ménos distinguidos. El gobierno consultó a las cortes de apelacion i a las facultades de derecho, i nombró una comision para que formulara el proyecto de reforma, la que, por la revolucion de Febrero de 1848, quedó sin efecto.

Pero el impulso estaba dado : la revolucion que, aunque aparentemente política, tenia mucho de económica i social, no podia desatender trascendentales intereses, i las asambleas constituyente i lejislativa, así como el gobierno, se ocuparon de tan importante objeto, i elaboraron proyectos, los que se discutian i estudiaban por hombres eminentes, cuando el golpe de Estado del 2 de Diciembre vino a reemplazar el estado de ebullicion en que se encontraba el pais, por la calma i la rijidez del sistema imperial.

En el campo económico, señores, no es posible ser recalcitrante, sino por rara escepcion : allí el liberalismo se impone por conviccion o por conveniencia ; así es que el mismo que guillotinaba las libertades públicas i se alzaba con el poder supremo en nombre del sufragio universal, le vimos más tarde, abatiendo las barreras mercantiles bajo la influencia de la irresistible lójica de Cobden, liberalizar por la lei de Febrero de 1855 el réjimen hipotecario, i ser uno de los principales fundadores de la institucion financiera de que me ocupo, que ha cambiado radicalmente la faz económica de la Francia.

No bastaba, efectivamente, mejorar las leyes hipotecarias i sobre trasmision de la propiedad raiz, para curar los males que se sufrían. Ese inconveniente podia considerarse estérno e influyendo

sólo en la prima de seguro que, por la insuficiencia de la legislación, se pagaba al capitalista : habia otro íntimo, esencial, que aun supuesta la bondad de las leyes, mantendria la propiedad territorial en la postracion en que se hallaba, i éste era la imposibilidad de reembolsar de una vez, o a cortos plazos, los capitales empleados en obras permanentes ; los que por su empleo se llaman fijos i se les considera completamente confundidos i asimilados al inmueble. De aquí la próroga del plazo bajo condiciones en cada período más gravosas, i en fin de fines, la expropiacion i la ruina para el imprevisto deudor.

Mr. Wolowski, economista de vasta ilustracion i talento superior, desde 1835 habia empezado a llamar la atencion pública sobre la conveniencia de introducir en Francia la institucion hipotecaria, de que gozaba Alemania hacia más de cincuenta años, i su memoria presentada a la Academia de ciencias morales i políticas, en que hacia conocer tales asociaciones, despertó el espíritu público en favor de su aclimatacion, en términos que el gobierno se creyó en el deber de solicitar la opinion de los consejos jenerales i nombrar un comisionado especial para que reuniese documentos i estudiase, en el teatro mismo en donde habian nacido i crecido los establecimientos hipotecarios, su organizacion i la manera de trasplantarlos.

Estos trabajos, ejecutados por un hábil financista, complementados algunos años despues i acompañados del voto razonado del congreso central de la agricultura, del consejo jeneral de las manufacturas, agricultura i comercio, así como de otros, crearon tal fuerza de opinion que se hizo inminente la fundacion de las instituciones hipotecarias. Los principales propietarios residentes en Paris se reunieron bajo la denominacion de "Sociedad central" i nombraron una comision de cinco miembros notables por su saber, para que redactase dos proyectos : uno de lei i otro de estatutos sobre crédito territorial, encargo que se llevó a efecto. El gobierno, rejido por el príncipe presidente que despues fué emperador, preparó tambien su proyecto, haciendo otro tanto una comision de la asamblea lejislativa.

Estos dos últimos proyectos servian de tema a las discusiones parlamentarias, i aunque semejantes en el fondo, diferian en algunos puntos, calcándose ambos en los sistemas jermánicos más jeneralmente adoptados. Pero no correspondian a la necesidad sentida, i la situacion política, de otro lado, tampoco les auguraba

feliz éxito. En estas circunstancias, el golpe de Estado del 2 de Diciembre apresuró la resolución del problema; pues Luis Napoleon, que habia residido largo tiempo en Alemania, conocido de cerca las instituciones hipotecarias i presenciado sus beneficios, no podia ménos que aprovechar el poder dictatorial de que estaba investido para implantarlas en la nacion cuyos destinos rejia. Inmediatamente nombró la comision que debia preparar el proyecto de decreto, que revisado por su consejo, presidido por él mismo, se promulgó como lei en 28 de Febrero de 1852, autorizando la fundacion de sociedades hipotecarias.

El “Moniteur” del 9 de Marzo de ese año, comentando el decreto, decia entre otras cosas:

“Las bases de las sociedades que se autorizan pueden resumirse en pocas palabras:

“¿Cuál debe ser el objeto de toda institucion de crédito territorial? El préstamo a largo plazo, reembolsable por anualidades.

“¿Cuál es el medio? La emision de billetes o cédulas hipotecarias. Estos billetes, garantizados por hipotecas, producen intereses i se negocian sin gastos.

“¿Cuál es el instrumento? Un intermediario entre los propietarios i los capitalistas. Las funciones de este intermediario consisten en verificar el crédito de la propiedad territorial, emitir los billetes hipotecarios, recibir las anualidades a cargo de los deudores, i pagar los intereses a los tenedores de los billetes.

“¿Cuál es este intermediario? Una asociacion, pero esta asociacion puede constituirse bajo dos distintas formas: siendo sus miembros los que reciben prestado i exclusivamente para su servicio, es decir, sin miras de especulacion i sin el concurso de accionistas, lo que prestan es crédito; así es que dan a sus afiliados las cédulas hipotecarias en cambio del respectivo contrato: o formada por prestamistas, esto es, por capitalistas, da dinero a los que reciben préstamos, pone en circulacion i negocia las cédulas o billetes hipotecarios. Los accionistas tienen derecho a los intereses i a cierto beneficio que paga el prestado i es uno de los elementos de la anualidad.

“El decreto autoriza estos dos tipos de asociacion, les impone reglas indispensables para su buen éxito, i les asegura por medios enérgicos, el recobro exacto de los préstamos efectuados.

“Establecidos estos principios ha quedado cumplida la mision

del legislador. Él deja a las sociedades el cuidado de constituirse bajo la inspeccion del gobierno.”

Este decreto, tan sencillo en apariencia, puede considerarse como la síntesis de los trabajos de más de medio siglo: a su elaboracion contribuyeron eminencias en finanzas, economía social, jurisprudencia, administracion, industria, agricultura i comercio, tales como Wolowski, Vivien, Passy d'Artigues, Gautier, Thibault, Benoist, d'Audiffret, Boussingault i otros muchos no ménos ilustres.

Inmediatamente a la publicacion del decreto de 28 de Febrero i por la iniciativa de Mr. Wolowski, que fué su primer director, se formó el Banco territorial de Paris, con el capital nominal de fs. 25.000,000, del que se suscribieron fs. 10.000,000, autorizado por decreto de 28 de Marzo del mismo año, en el que se disponia que “la compañía podia adoptar otro sistema de operaciones (distinto al del decreto de 28 de Febrero) que tenga igualmente por objeto facilitar los préstamos sobre inmuebles, i el modo de redimirlos los prestados”; i se le facultaba para recibir depósitos que se dedicaran a colocaciones hipotecarias, puntos sobre los cuales llamo vuestra atencion. En 3 de Julio siguiente se aprobaron los estatutos.

A ejemplo de Paris, Marsella i Nevers fundaron establecimientos de la misma clase, que obtuvieron la autorizacion en 18 de Octubre de 1852; i en las otras ciudades importantes, como Leon, Ruan, Orleans, Tolosa, Poitiers, Limoges, &c. se creaban igualmente, por lo que el gobierno creyó conveniente, para evitar las aberraciones de la inesperienza, encarrilar i asegurar el buen éxito del movimiento en favor de la redencion de la propiedad territorial que pululaba, en todas las clases de la sociedad, aumentar i regularizar la vijilancia i dar unidad a la reforma, estableciendo un centro comun para el crédito i un solo tipo para las letras que lo representaban, conformándose a la opinion de sus consejeros oficiales, así como a la de notables economistas, el primero Mr. Wolowski, quien decia refiriéndose a la unidad del tipo, que eso equivalia a sustituir el vapor a una multitud de fuerzas aisladas i discordantes, reuniendo por ese medio la economía de los resortes al gran poder de la accion.

Se sometieron, pues, todas las sociedades hipotecarias a la inspeccion de un delegado del gobierno i al ministerio del interior, agricultura i comercio, i se celebró un convenio con el Banco territorial de Paris (18 de Noviembre), que fué aprobado en 10 de

Diciembre del mismo año, por el cual se le permitía bajo la denominación de “Crédit Foncier de France,” que conserva aún, estender su accion a todo el territorio nacional, con escepcion de los departamentos en que funcionaban los Bancos de Marsella i Nevers, autorizándolo para que pudiera incorporarlos. Además de estas concesiones se le subvencionaba con fs. 10.000,000 ; pero en cambio se le imponían las siguientes obligaciones : prestar fs. 200,000,000 a la propiedad territorial, reembolsables en 50 años, pagando una anualidad de 5 p. ₤ , sin otro gravámen i siendo esta una tasa permanente ; elevar el capital social a fs. 60.000,000, de los que debían suscribirse inmediatamente 30 ; i establecer sucursales en las principales ciudades dentro de un plazo que no pasaria del 1º de Julio de 1853. Al concluir el año de 1852, se modificaron algunos artículos reglamentarios i se dispuso que el delegado del gobierno suscribiese el *visto bueno* a las cédulas que se emitiesen.

Pero aunque gozando el Banco del favor, i pudiéramos decir del entusiasmo público, i agraciado con las concesiones, los hechos no estaban a la altura de las aspiraciones, ni ménos colmaban los anhelos nacionales, porque hai algo, señores, que se escapa a la omnipotencia del cesarismo, aun en el cenit de la fortuna : la inflexibilidad de las leyes naturales que rijen el mundo económico. Se quiso someter el capital al lecho de Procasto, i el capital, que no puede respirar otra atmósfera que la de la libertad, huyó, haciendo naufragar el empréstito de los 200.000,000.

El gobierno ocurrió en auxilio de la institucion, i rindiendo homenaje a las condiciones del medio social para el que legislaba, reformó las leyes vijentes en varios puntos, de los cuales el más importante i fundamental fué el que se referia al monto de la anualidad, la que en adelante se fijaba segun una escala movible, basada en las fluctuaciones de la renta del 3 p. ₤ . Para mejorar a los tenedores de obligaciones del empréstito de 200.000,000 se autorizó la conversion de éste por títulos del 3 i del 4 p. ₤ , lo que produjo tan buen efecto que en los primeros meses de 1854, los préstamos se elevaron a la suma de fs. 50.000,000. Esta fué la obra del decreto de 21 de Diciembre de 1853 ; por otro de 24 de Junio del siguiente año, el crédito territorial se subordinó a la vijilancia del ministerio de finanzas.

Sin embargo, a pesar de todo, la expectativa no estaba satisfecha, los resultados en tres años no correspondían a las esperanzas concebidas, i el gobierno empeñado en dotar al pais con una institu-

cion financiera de primer orden, encargó a su ministro de hacienda el estudio de las reformas que debian adoptarse para alcanzar el fin deseado. El ministro desempeñó cumplidamente su comision. Mr. Bineau, en su informe al emperador, de 5 de Julio de 1854, indicó como medidas convenientes para mejorar la situacion del crédito territorial, aumentar la vijilancia del gobierno, haciendo mas inmediata i eficaz su accion, sin que fuera incompatible con la libertad de que debia gozar el establecimiento, para lo cual proponia se le diese una organizacion semejante a la del Banco de Francia, encargando su direccion a un gobernador i dos subgobernadores; i modificar las condiciones de los préstamos, por la abolicion del *máximo* de la anualidad, restableciendo las bases del decreto de 28 de Febrero, cuya bondad demostraba la esperiencia.

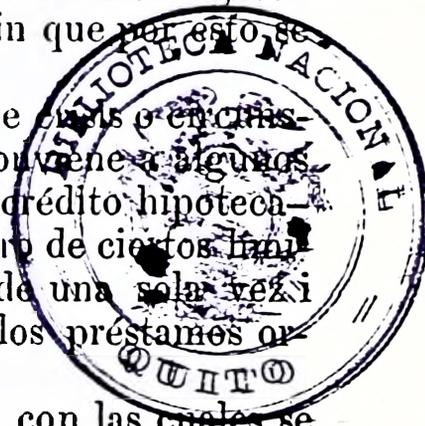
Desde 1806 el Banco de Francia, por disposicion de Napoleon I, estaba dirigido por un gobernador; i como habia venido a ser en Europa uno de los más importantes establecimientos de su clase, si no el primero, habiendo llegado a tener una emision de fs. 525.000,000 con 108.000,000 de reserva, se atribuia una gran parte de esa excelente posicion a la organizacion que se le habia dado; así es que no sólo por tradicion imperialista, sino por conveniencia económica, el III Napoleon siguió las huellas del I i aceptó la indicacion de su ministro de finanzas respecto al crédito territorial.

En cuanto a la reforma relativa a las condiciones de los préstamos, con mucha razon decia el entendido ministro que era necesaria para dar al Banco la facilidad de ajustar sus operaciones al movimiento de los capitales, conformándolas en cierta medida, con las variaciones a que está sujeto el uso de ellos, sin que ~~por esto se le someta a demasiada movilidad.~~

Para atender a los préstamos en momentos de ~~crisis o en circunstancias~~ ~~extraordinarias en que no quieren o no conviene a algunos~~ propietarios aceptar los plazos i condiciones del crédito hipotecario, se solicitaba la autorizacion para prestar dentro de ciertos límites, a corto plazo, reembolsable *en bloc*, esto es, de una sola vez i sin participacion a las prerogativas concedidas a los préstamos ordinarios.

Tales fueron las modificaciones propuestas i con las cuales se creía favorecer a la institucion i al país. Mr. Bineau agregaba algunos conceptos que considero oportuno recordar textualmente; hélos aquí:

“Más adelante habrá que examinar, estudiar i resolver dos



cuestiones importantes: la organizacion de las sucursales i la sustitucion del préstamo en cédulas hipotecarias al préstamo en metálico.

“ Por medio de las sucursales la sociedad se acercará a los que necesiten préstamos.

“ Por el préstamo en cédulas hipotecarias, en lugar del préstamo en efectivo, se eximirá de la obligacion de tomar a préstamo dinero con una mano para prestarlo con la otra. El crédito territorial no estará definitivamente fundado hasta el dia en que el prestado reciba en billetes hipotecarios el monto de la deuda i pueda negociarlos fácilmente.

“ Mientras se resuelve la segunda de estas cuestiones, la sociedad continuará procurándose los capitales que necesite para sus operaciones, emitiendo sus cédulas hipotecarias, i, merced a la mayor libertad que se le haya concedido, podrá conformarse con las circunstancias i con las condiciones del mercado para emitir sus cédulas, de modo que no lleguen a faltarle los capitales.

“ Entrando en la senda que acabo de indicar, el crédito territorial podrá, así lo espero, ser útil a la propiedad territorial i a la agricultura.

“ Sin dejarse estraviar por las ilusiones que el crédito territorial ha hecho nacer en algunos espíritus; sin soñar en la liberacion completa de los compromisos que ha contraido la propiedad territorial i que suelen ser superiores a sus fuerzas, puede esperarse que esta institucion prestará eminentes servicios a la agricultura i a la propiedad.

“ La propiedad territorial que esté libre de deudas, pero que carezca de capital, encontrará los fondos que necesite para mejorar sus cultivos i aumentar sus productos; la propiedad recargada con hipotecas podrá aminorar sus cargas i en muchos casos conseguir librarse completamente.

“ Estos serán yá grandes resultados, verdaderos beneficios que la Francia deberá agradecer, por los esfuerzos que no cesa V. M. de hacer para conseguirlos. Pero estos resultados *es preciso saber esperarlos, porque sólo el tiempo puede fundar instituciones sólidas de esta clase, i para que puedan prosperar es preciso caminen con prudencia i se desarrollen con lentitud.*”

Este informe produjo el decreto de 6 de Julio de 1854, por el cual se encargó la direccion del crédito territorial a un gobernador i dos subgobernadores, se eliminó el *máximum* de la anualidad, se le autorizó para préstamos a cortos plazos, sin amortizacion parcial, se

prescribió la reforma de los estatutos i se postergó la creacion de sucursales. Por otro decreto de la misma fecha, se nombró a Mr. de Germiny, que habian desempeñado altos puestos en la hacienda pública, gobernador del Banco.

La reforma fué radical. El gobernador, despues de organizar perfectamente el réjimen económico de la oficina de Paris, i de simplificar el mecanismo del establecimiento en sus várias ramificaciones, aprovechando la cooperacion de los agentes públicos en los departamentos, se contrajo a levantar el crédito de las cédulas correspondientes a los 200.000,000 del empréstito, para lo cual consiguió que el Banco de Francia prestara sobre prenda de cédulas, que se colocaran algunas fuera de Paris i que se autorizara los depósitos en cuenta corriente i de otras clases, estableciendo lo que se llamó la *Caja de servicio*, de cuyos fondos se podia imponer hasta la quinta parte con garantía de cédulas. Todas estas medidas preparaban la completa naturalizacion en el mercado del papel territorial, efecto necesario para que se considerase fundado el Banco, pues sin él su existencia era precaria, o mejor dicho, sus funciones e importancia mui limitadas, desde el momento que era estrecho el círculo de crédito en que jiraba. La letra hipotecaria bien aceptada es el verdadero crédito territorial, así como el billete de circulacion es el crédito mercantil. Era pues preciso llegar a ese resultado para poder decir con exactitud que se habia entrado en la senda normal del Banco hipotecario.

Allá tendieron los esfuerzos del gobernador; así es que los estatutos se reformaron en ese sentido. Pero al principio se marchó con mucha cautela: se prestaba mitad en metálico i mitad en cédulas, o bien se daba dinero sobre hipotecas rurales i cédulas sobre las urbanas, hasta mediados de 1857, en que se hizo cargo de la gobernacion del Banco Mr. Frémy, consejero de Estado, por promocion de Mr. de Germiny a la direccion del de Francia, i dispuso el nuevo gobernador, de acuerdo con el consejo de administracion, que los préstamos en adelante se hicieran en cédulas.

Habia llegado el momento de verificar la innovacion i todo parecia preparado al efecto, pues en el segundo semestre de ese año se prestaron fs. 6.000,000, miéntras que en el primero sólo se habian hecho operaciones por 2.000,000; en el año de 58 se hicieron préstamos por fs. 30.000,000; i en 1859 por fs. 39.000,000, con un movimiento de caja por fs. 1,200.000,000. La cédula se buscó de preferencia a la renta del Estado i a las obligaciones de los ferrocarriles,

por lo que se cotizaba más alto: las de 4 p. S de interes alcanzaron en ocasiones la par i aun algo más, i las del 5 p. S se mantuvieron siempre a ese nivel, o mui cerca de él.

Al principiar el año de 1860, es decir, ocho años despues de su creacion, lo que debe hacernos ménos impacientes, podia asegurarse que la institucion habia atravesado su primero i más difícil período, el de fundacion, i que entraba bajo favorables auspicios, en el de su desarrollo, que el gobierno favorecia ámpliamente. Por decretos imperiales se estendió la accion del Banco al territorio de Arjelia, bajo condiciones especiales en cuanto a la duracion, forma i amortizacion de los préstamos; se le encargó de suministrar fondos para la desecacion de las ciénagas, tambien bajo condiciones peculiares; se le hizo intervenir, con el carácter de Banco garantizador, en las operaciones de las cajas de descuento de los empresarios de construcciones urbanas, cajas que se crearon por consecuencia de la crisis política i social de 1848, con gran provecho para el país; se le autorizó a prestar a los departamentos, municipios, asociaciones sindicales i establecimientos públicos, sujetando estos préstamos a condiciones particulares, como la de que se hiciesen en dinero, diferencia en cuanto a la anualidad i otras; se ampliaron las operaciones de la *Caja de servicio* o de depósitos i adelantos; i, para que nada faltase, se le autorizó a fundar el Banco agrícola, subvencionado por el gobierno i con su garantía para los intereses del capital.

Gozando, pues, de la alta proteccion i confianza del gobierno, así como de la del pueblo, el Banco tomó gran desarrollo, habiendo alcanzado sus operaciones en 1870 la enorme cifra de fs. 2,083.101,457, teniendo en la misma época, despues de haber repartido dividendos anuales, una reserva de fs. 18.290,323. Los resultados no podian ser más satisfactorios, i para no perjudicar su libertad de accion, se reformaron (cuarta reforma) los estatutos, en 1869, en lo relativo a depósitos i adelantos, concediéndoles mayor estension.

Su marcha hasta el presente ha sido regular i próspera, por lo que con razon ha servido de modelo a instituciones semejantes en Europa i en América. El Banco de Austria, denominado “Crédito territorial de Viena,” con el capital de fs. 60.000,000; el “The United States Mortgage Company,” fundado en New-York en 1871, con dollars 5.000,0000 de capital; i los establecidos en Santiago de Chile, Buenos Aires i Lima, están ealcados sobre la institucion.

francesa, motivo por el cual os he hablado de ella con alguna extensión, pues si ha servido de modelo a las de Chile i el Perú, éstas a su vez han servido de base i guía a la ecuatoriana, debiendo por lo tanto aprovecharnos de la esperiencia ajena para salir con felicidad del período de verdadera jestation que se atraviesa, hasta dar al Banco su fisonomía propia i normal.

IV.

Chile es de las repúblicas sud-americanas, la que con paso más firme ha entrado en el camino del progreso, distinguiéndose por su mesura i buen juicio. La produccion que tiene por principal fuente de riqueza la explotacion de su feraz suelo, ha alcanzado notables proporciones, i era natural que se pensase en remover todo estorbo i aun en ayudarla en su desarrollo, como lo han procurado conseguir los esfuerzos del gobierno i de los ciudadanos.

En 1854 se presentó i discutió en el congreso un proyecto sobre Banco de fomento a la agricultura, especie de crédito agrícola i personal, que si era algo en el sentido de mejora i proteccion a esta importante industria, no era todo lo que podia dársele i requeria; pues como bien se espresaba un prominente estadista de ese pais afortunado, lo que la agricultura necesita no son auxilios transitorios i contingentes, sino recursos fijos, estables, con que siempre pueda contar; i el medio de proporcionárselos se encuentra en el desarrollo del crédito territorial.

Obedeciendo a esta conviccion, el hombre de Estado a que me he referido, quien al cargo de diputado reunia el de ministro del interior, propuso al congreso en 1855 el proyecto sobre Bancos hipotecarios que, con ligeras modificaciones, se sancionó en 29 de Agosto del mismo año, i es aún la lei vijente.

Reconoce los dos tipos de asociacion establecidos en el decreto imperial frances; pero organiza con más precision i lójica el de crédito mutuo entre los propietarios, haciéndolo depender más inmediatamente de la lei i de la autoridad. Sobre esta base se fundó la Caja hipotecaria, cuyas letras de crédito ocupan el primer lugar entre los papeles bursátiles.

En la esposicion de motivos del proyecto se esplican con bastante claridad las consideraciones que lo han dictado i que son fundamentales en las instituciones que crea. Allí se indican verdades

doctrinarias i de experiencia, por lo que cumple a mi objeto transcribiros algunos párrafos.

Partiendo del principio de que el crédito territorial tiene el mismo fundamento que el crédito público i como éste, para conservarse, robustecerse i ampliarse, necesita escrupulosa exactitud en el cumplimiento de los compromisos, se combinan las disposiciones de la lei i se arma al Banco de medios espeditos i enérgicos para hacer efectivos sus derechos, a fin de que el crédito se mantenga intacto e inspire plena confianza, diciendo a propósito de esto el autor:

“Para atender a este objeto primordial a todas las instituciones de esta especie, donde quiera que se han establecido, se han concedido los recursos extraordinarios que establecen dos de sus artículos, para obtener sin demora i sin los procedimientos lentos i embarazosos de las ejecuciones judiciales ordinarias el pago de las anualidades atrasadas. El servicio regular i exacto de los intereses i amortizacion no puede hacerlo la caja si las anualidades no se le pagan oportunamente. Es preciso, pues, armarla de recursos eficaces para que su crédito no sufra. Esos recursos son más bien una coaccion moral que otra cosa. No obstante figurar en todos los estatutos o reglamentos de sociedades análogas, su empleo ha sido estremadamente raro. Hai sociedades que en el espacio de veinte o más años no los han empleado una sola vez, sin embargo de jirar con muchos millones de pesos.”

El que esto escribe fué el primer ministro de la administracion Montt, que presentó al congreso el proyecto i sancionó el código civil, la obra monumental del sabio Bello, que ha sido adoptado por várias naciones, inclusive el Ecuador; así es que no hai incompatibilidad entre la lejislacion especial que la naturaleza de estos Bancos exige, i el derecho comun, como han pretendido algunos que se han opuesto a la sancion de una lei semejante por el congreso ecuatoriano, sin preocuparse del mal que hacian a la institucion que tanto necesita el país.

Hablando de los inconvenientes con que tendrian que tropezar estos Bancos, se espresa en términos que cuadran perfectamente a lo que ha pasado entre nosotros; él dice:

“La falta de hábito en el uso del crédito es a mi juicio uno de los principales obstáculos con que tendrá que luchar esta institucion para cimentarse con solidez. Contemporizando con esta circunstancia, he creido que el proyecto debia proponer medios de fomentar la institucion en su principio, aunque fuese sacrificando

por lo pronto algun tanto de las ventajas que le son propias i de que se gozará mas tarde.

De acuerdo con estas ideas se fijó el *máximum* del interes i del fondo de amortizacion, se señaló una pequeña cuota para gastos de administracion, se procuraron varios medios de colocacion a las cédulas, i se dispuso el reembolso de un 50 p. ₤ de éstas, a la par, distribuido en los cuatro primeros años : 20 p. ₤ para el primero, 15 p. ₤ para el segundo, 10 p. ₤ para el tercero, i 5 p. ₤ para el cuarto, reembolso que verificaria el gobierno, “cumpliendo uno de sus principales deberes i siendo lo ménos que podria exigirse al Estado en favor de una institucion cuyo sólido fundamento seria el orijen de inmensos bienes para el pais.”

Despues de indicar las ventajas de más importancia que estos Bancos proporcionan a los propietarios, por la facilidad i condiciones de los préstamos, agrega :

“La comodidad i facilidad que la institucion presenta al propietario para levantar fondos, produce resultados jenerales de grande importancia. Si muchos propietarios se aprovechan de ella, se habrán agregado algunos millones al capital circulante del pais, es decir, al capital que fomenta i desarrolla la produccion. I si el efecto de esa circulacion se considera con relacion a cada propietario individualmente, su utilidad se presenta más de bulto: En un pais en que las propiedades rústicas son tan estensas, en que el cultivo algo esmerado está tan en principio, proporcionar recursos para que esas propiedades se mejoren es hacer un gran bien. El cultivo del campo, el cultivo que lo mejora, exige la inversion de capitales considerables, que requieren el trascurso de años para que se alcance una produccion que corresponda a los sacrificios. Tomando el agricultor fondos en la forma acostumbrada al presente, tiene que separar cada año una cantidad de lo que el fundo le produce para pagar intereses, i cuando el plazo se cumple, i tal vez cuando está ménos preparado, tiene que reembolsar el capital. El reembolso de un capital considerable que se ha empleado en la explotacion de un campo, no puede verificarlo el agricultor sin separarlo del destino que tenia, sin malbaratar, tal vez, parte de los elementos destinados a la explotacion o reducir considerablemente ésta, privándose del aumento de entradas, con que contaba i que habia ido creciendo de año en año. El mal que cada agricultor recibe, i por consiguiente la agricultura en jeneral, de ese procedimiento obligado en los préstamos en la forma acostumbrada

da, lo evita, lo salva la institucion de que me ocupo. Ella ofrece al agricultor el medio de proporcionarse fondos sin separar anualmente de sus entradas más cantidad que la que al presente habria de pagar por intereses, i con esa cantidad al fin de algunos años queda libre de su deuda, sin haberse visto en el caso de entorpecer o estrechar la explotacion de su fundo, ni de sacrificar el aumento de renta que le prometian sus trabajos, por la necesidad de reembolsar el capital prestado. Con este proceder, i segun las bases del proyecto, un capital de \$ 100,000 que permitiria a un propietario dar gran fomento a la produccion de un fundo rústico, que si le conviene lo conserva en esa aplicacion durante 20 años (21 debe ser), al fin de ese período habrá amortizado su deuda, abonando un 2 p. $\frac{8}{100}$ anual, i libertándose de una deuda de \$ 100,000, pagando solo \$ 40,000 (\$ 42,000) de una manera insensible.”

Menciona ademas entre las ventajas de estos Bancos, el poder servir de cajas de ahorro para la clase menesterosa i la conversion de las deudas de corto plazo en otras amortizables paulatinamente.

En cuanto al provecho para los capitalistas no es ménos claro, aunque no tan importante. “La Caja, dice el autor del proyecto, ofrece en sus letras medios de colocar fondos con la más completa seguridad, sin que el prestamista tenga que ocuparse en indagar ni cuál sea la situacion personal del deudor, ni su responsabilidad, ni su carácter moral, como es indispensable para librar la confianza cuando se fia en el crédito personal; tambien se ahorra la misma investigacion respecto del fiador que se le ofrezca, ni necesita entrar en la apreciacion siempre difícil de la verdadera importancia del fundo ofrecido en hipoteca; tiene la certeza de percibir, con regularidad, los intereses en épocas determinadas, sin ninguna jestion judicial ni estrajudicial de su parte, i de ser cubierto gradualmente de su capital sin verse precisado a sujetarse a los molestos i embarazosos procedimientos judiciales de ejecuciones o concursos, ni sufrir pérdidas por quiebras, i por último puede entrar en posesion de parte de su capital i dejar colocado el resto, segun le convenga, sin ninguna dificultad.”

Estas ventajas son aun más sensibles refiriéndose a los pequeños capitalistas, quienes sin un medio de colocacion como el que proporcionan las cédulas, aventuran sus fondos en empleos peligrosos, los dejan inactivos, o los disipan. Estos pequeños capitales reunidos forman una importante suma de valores que los Bancos hipotecarios pueden librar del derroche o de la improduccion.

Concluye el informe con estas palabras, que no debieramos olvidar :

“ Me he estendido en esta esposicion, porque se trata de una institucion nueva en que pocos han pensado sériamente entre nosotros, de una institucion que considero de la más alta importancia i que tengo la más íntima conviccion, prestará al pais eminentes servicios.”

“ Quedaré satisfecho con haber provocado a la cámara a ocuparse de una institucion que, miéntras más se piensa en ella, mejor se aprecia su importancia i los numerosos bienes que promete a la agricultura.”

Del ministerio del interior i relaciones exteriores pasó al señor Váras, autor de la anterior luminosa esposicion, a desempeñar el cargo de director de la Caja hipotecaria, que hasta el presente ejerce, a pesar de haber perdido el gobierno de la nacion el partido político a que él corresponde. Como en Francia, los bandos políticos en Chile han considerado neutral el campo económico i creen de su deber respetar a los directores de los Bancos ; así es que, como Mr. de Frémy, tiene yá el director chileno un período de más de quince años : 1855, época de la fundacion de la Caja, lo fué tambien de la reorganizacion del Banco frances ; i como ésta hai algunas otras notables coincidencias entre los dos Bancos.

Instalada la Caja en 27 de Diciembre del mismo año, se acordó fijar el interes de las cédulas en un 8 p. ₤ anual, la amortizacion en 2 p. ₤, i los gastos de administracion en $\frac{1}{2}$ p. ₤. Más tarde se autorizó la emision de cédulas al 5 p. ₤ ; i en 1869 se dispuso : que pudiesen emitirse letras de crédito del 7 i del 6 p. ₤ de interes, con 2 p. ₤ de amortizacion ; que la cuota para gastos de administracion, se redujera a $\frac{1}{4}$ p. ₤ en todas las series ; i que en los préstamos de letras del 5 p. ₤ se admitiesen éstas a los deudores en pago de la primera anualidad.

Veis, pues, que estas no son materias inmutables como la piedra de San Pedro, que están sujetos a cambios necesarios i que es preciso en tales fluctuaciones un gran tacto para no caer en el desprestijio o en la inmovilidad, precursora de la muerte.

Principió sus operaciones la Caja en Enero de 1856 con gran suceso, pues en ese año se hicieron préstamos por \$1.931,300. En 1857 la cantidad prestada fué de \$ 1.057,100, que bajó, por causas naturales, en 1858, para alzar en 1859, prestándose más o ménos en los años siguientes, segun la situacion del mercado i el movi-

miento de capitales. En 1º de Enero de 1874 la Caja tenia una emision de \$ 5.163,200; un fondo de reserva de \$ 265.065,18; i deudas rezagadas por \$ 19.694,28.

Premeditadamente he consignado la deuda rezagada, pues a despecho de la excelente organizacion interior del Banco, de haberse procedido “con *todo rigor* para acostumbrar los deudores a la puntualidad”, segun las palabras del director, aquella deuda existe i se viene trasmitiendo de algunos años atras, lo que debeis tener presente cuando considereis la situacion del Banco ecuatoriano. “La recaudacion de las anualidades, dice el señor Váras, es, como era de suponerse, la operacion que ha ofrecido más entorpecimientos en la práctica. Los retardos en los pagos se hicieron sentir desde el primer año de la instalacion de la Caja.” No exajerabais, pues, al decir en vuestros informes de 1874 i 75 que el Banco de Guayaquil era el único que no tenia deuda rezagada.

Reconociendo la lei chilena el derecho i la conveniencia de formar Bancos por asociaciones particulares, se fundaron varios: en 18 de Enero de 1865 el Garantizador, con \$1.000,000 de capital; en 15 de Diciembre de 1869 el Mobiliario, con \$10.000,000 de capital; i en 23 de Mayo de 1870 el Garantizador del Sur, con \$500,000 de capital. Todos, especialmente el primero, han tenido buen éxito: así es que aquél en Abril de 1874 tenia una emision en letras hipotecarias de más de \$9.000,000. Produjo en 1871 el 27 p. ♂ del capital pagado; en el 1.º semestre de 72, el 14 p. ♂; en el 2º del mismo año, el 19 p. ♂; en el 1.º de 1873 el 14 p. ♂, sin incluir la reserva i fondo de garantía, que ascendió en la misma fecha a \$128,207; i en el 2º semestre del mismo año, el 18 p. ♂.

La Caja tiene colocado el fondo de reserva en cédulas i a intereses; en los otros Bancos los depósitos son uno de los poderosos elementos de accion con que se cuenta i cuyo servicio tienen perfectamente organizado, del que carece la Caja, por estar puramente destinada al beneficio de los propietarios, no tener mira alguna de especulacion i ser en realidad una oficina del gobierno. En este sentido se creó, en 1859, un empleado con el nombre de fiscal, que hace parte del consejo de administracion i está encargado de la defensa de los intereses del Banco.

De lo espuesto se deduce que las instituciones chilenas han seguido en gran parte el principio adoptado por el *Crédit Foncier* para la fijacion de la anualidad, punto fundamental; que como el Banco frances, han establecido la *Caja de servicio*; i como ese tambien,

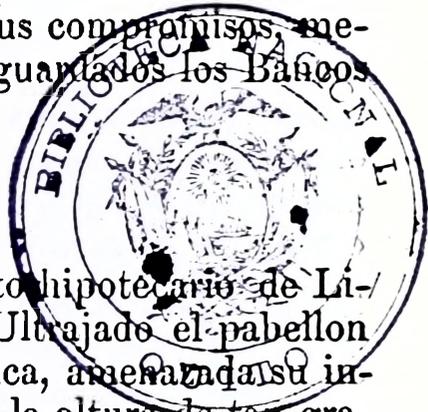
han concedido la *voie-parée*, o medios breves, sumarios i eficaces para hacer efectivos los créditos del Banco i que éste se encuentre siempre en capacidad de llenar con exactitud sus compromisos, medios extraordinarios con que están tambien resguardados los Bancos escoceses.

V.

Coincide la creacion del Banco de Crédito hipotecario de Lima con la crisis política de 1865 a 1868. Ultrajado el pabellon peruano, invadido el territorio de esa república, amenazada su independencia i no encontrándose el gobierno a la altura de tan grave situacion, el pueblo hizo un grande i patriótico esfuerzo de dignidad, reasumió su soberanía i encargó al caudillo de Arequipa la reivindicacion del honor nacional, la reforma del antiguo réjimen i la iniciacion de una nueva era política i social. El jefe supremo se rodeó de hábiles consejeros, entre los que figuraba en primera línea el actual presidente, quien desempeñó la secretaría de hacienda; i el 2 de Mayo con su gloria i esplendor inmarcesibles, la descentralizacion administrativa iniciada, el Banco de Crédito hipotecario establecido, i otras medidas importantes adoptadas, son testimonio elocuente de que no fueron ni serán estériles los sacrificios que entónces se hicieron, aun cuando de momento no se apercibieran todas las consecuencias.

Por decreto dictatorial de 31 de Enero de 1866, se autorizó la fundacion de Bancos hipotecarios con sujecion a las bases i gozando de las prerogativas que allí se detallan; i a la verdad que se necesitaba un acto de esa clase para implantar la nueva institucion en un pais en que la propiedad territorial estaba en decadencia i su crédito casi anulado, i en que poco o nada se lograria en la via de rehabilitacion de la riqueza inmobiliaria sin la reforma de las leyes sobre hipotecas i de procedimientos judiciales, en la parte que concierne a los créditos hipotecarios. Que esa era la situacion i esos los móviles que impulsaron al gobierno en la expedicion de aquel decreto, lo revelan las palabras del intelijente secretario, quien al dirigirse al prior del consulado de comercio, acompañándole el decreto para que promoviera la organizacion del Banco, le decia:

“En el decreto citado se ha propuesto S. E. el jefe supremo *remover los obstáculos* que se oponian en el Perú al nacimiento de instituciones de este jénero, i fijar las bases sobre que puedan le-



vantarse asociaciones que tengan por objeto facilitar préstamos a la propiedad territorial.

“Una gran parte del abatimiento en que se halla ésta debe atribuirse a las dificultades que los propietarios, especialmente de fundos rústicos, encuentran para levantar fondos con que impulsar el trabajo de sus establecimientos agrícolas; i no es aventurado asegurar que entre las causas que alejan el capital disponible de emplearse en auxilio de la propiedad territorial, prefiriendo las garantías personales o mobiliarias a las territoriales, figura en primera línea la proteccion que nuestra legislacion dispensa a los deudores con disposiciones que, calculadas en su orijen para defender la inocencia o la desgracia, han servido con más frecuencia de abrigo a la mala fe, i han ahuyentado de la propiedad territorial el capital disponible, perjudicando de una manera efectiva el progreso de la agricultura, esterilizando el esfuerzo de los hombres industriosos, i abatiendo el valor de la tierra.

“Los artículos 19 a 23 del decreto de 31 de Enero, consignan las disposiciones necesarias para evitar que se haga ilusorio el cumplimiento de las obligaciones contraidas sobre propiedad predial, i cree S. E. haber llenado con ellas una de las más premiosas necesidades de nuestra agricultura, haciendo desaparecer el extraño fenómeno que hoi se nota en el Perú, de que sea más difícil i costoso obtener capitales a la propiedad territorial que a la mobiliaria, o acaso a los simples individuos sobre su crédito personal.”

En los párrafos siguientes, manifestando los motivos de haber dejado a la industria privada el establecimiento de los Bancos, para mejor favorecer los intereses de la agricultura, i las precauciones tomadas para evitar el abuso, se espresa en estos términos:

“Esta circunstancia ha exigido, sin embargo, una doble precaucion para evitar el fijar especialmente un tipo invariable a transacciones mercantiles sobre precio del capital, variables por su naturaleza, i para resguardar a la vez, contra exigencias inmoderadas de los capitales, a los propietarios que necesiten acudir por fondos al Banco.

“Con el primer propósito se ha fijado en 20 años el plazo máximo de las anualidades con que los propietarios deben pagar al Banco las deudas que contraigan; i en 6 p. ‰ el interes mínimo que el Banco debe pagar a los tenedores de las cédulas que emita. Puede, pues, operarse una reduccion, segun lo permitan las circunstancias monetarias de la plaza, en el plazo en que los propietarios

paguen su deuda, o un aumento en el interes que el Banco pague por sus cédulas.

“ El medio más eficaz de contener las operaciones del Banco dentro de límites equitativos, está comprendido en la cláusula 27 del contrato que autoriza el establecimiento de otros Bancos con las prerogativas que concede el decreto de 31 de Enero próximo pasado.”

Como se ve, el principio en que se apoyan los anteriores razonamientos es exacto ; pero la aplicacion es errónea. Si los capitales están subordinados, como los otros valores, a las leyes del mercado, no puede fijarse el *máximum* que se pretende, ménos el *mínimum* del interes, pues en la escala descendente no se ha contestado por nadie el derecho del dueño del capital para aceptar la baja. Tratándose de anualidades, el número de éstas lo determinan varios elementos que no se ocultaban a la ilustracion del autor del proyecto de decreto de 31 de Enero, elementos variables segun cambien las condiciones económicas del medio social en que funcionan ; así es que se falseaba el principio i se sancionaba un contrasentido al reconocer las fluctuaciones en el precio del capital i luego fijarle un máximo de 20 años para su amortizacion, cuando bien podia ser de 25, 30, 40, o más o ménos años, segun las convenciones de los interesados. La lejislacion francesa i la chilena reconocen esta libertad de transaccion.

El presidente de la comision nombrada por el prior del consulado para la redaccion de los estatutos, uno de los más notables comerciantes de Lima por su talento mercantil i posicion financiera, nos da a conocer el estado de las ideas en aquella época respecto a instituciones hipotecarias, en la nota con que acompañó los estatutos ; hé aquí algunos párrafos :

“ El Banco hipotecario no puede considerarse como una institucion productiva sólo para los accionistas que lo van a formar : sus utilidades están limitadas en los estatutos equitativamente ; pero para los propietarios son incalculables.

“ Hoi no pueden conseguir fondos ni al 12 p. ₮ anual, pasando el plazo de seis meses, o cuando más un año. Establecido el Banco, tendrán todo el dinero que necesiten para impulsar sus fondos, al bajo interes del 6 p. ₮ anual, i el plazo de veinte años para redimir el capital ; o lo que es todavía más conveniente, pagar con sus propias entradas i sin sacrificio una anualidad de 10½ p. ₮ sobre el capital que reciban. La demanda de cédulas que ten-

drá el Banco será mui grande, i si no se procede en los préstamos con la mayor prudencia, pudiera la institucion verse en dificultades en los casos de crisis monetaria. Pero las seguridades dictadas por el supremo gobierno en el decreto orgánico para hacer efectivos los cobros, por medio de la severidad en los procedimientos judiciales, me hacen esperar que la institucion marchará en progreso.”

Un espíritu claro i penetrante que tan bien conoce el juego del capital en la obra de la produccion, se equivocaba lastimosamente en los conceptos que he copiado i manifestaba que no conocia el mecanismo del Banco sino en mera teoría. Desde luego i aun sin grandes conocimientos bancarios, se comprende la imposibilidad absoluta de conseguir capitales a largos plazos i al 6 p.%, en un pais en que no se queria, segun el mismo comisionado lo dice, prestar al 12 p.% pasando de seis meses : tal maravilla hubiera ciertamente levantado mui alto el crédito de los Bancos hipotecarios ; pero no existia semejante súbita baja en el interes i ganancia del 50 p.%. Segun los mismos estatutos redactados por la comision, el interes que pagaban los deudores era de 8'576.316 p.% anual, siempre que las cédulas del 6. p.% se negociaran a la par, lo que no es posible suponer ; siendo tambien una grandísima ilusion creer en la mucha demanda de un papel desconocido, productivo de bajo interes i con reembolso tardío. Prueba todo esto que no es en un día i en paises que principian a entrar en las vias del crédito, que se pueden fundar instituciones de la naturaleza del hipotecario, que requiere para su segura fundacion e incremento gran desarrollo del crédito.

En los estatutos se propusieron reformas a las bases del decreto supremo en algunos puntos sustancialísimos, las que fueron acogidas i sancionadas por el de 16 de Agosto del mismo año. La amortizacion, que segun el primer decreto hubiera causado la ruina del Banco, se dispuso en el segundo que se hiciera con arreglo a una *tabla* que se publicó i segun la época en que se verificase el pago ; pero la *tabla* a que se referia el decreto reformativo, era errónea, i el agregar que se usara de ella segun la época del pago demostraba que no se tenia idea clara de una *tabla* de anualidades ; pues su aplicacion es imposible de otro modo, siendo el tiempo su principal elemento de cálculo. Se reformaron tambien los artículos relativos al modo de pagar la anualidad, subdividiéndola por trimestres, respecto a la tasacion de los inmuebles, admision de

las que tuvieran dividido el dominio i en los procedimientos contra los deudores morosos, comprendiéndose el caso de quiebra o concurso, en el que no debería involucrarse al Banco. Persistiendo en un error, se obligaba a la sociedad a establecer sucursales dentro de un año de plazo, disposicion que, como la del primer decreto i de otro posterior, quedaron sin efecto.

En 28 de Agosto del mismo año i a virtud de solicitud del prior del consulado, se elevó el capital del Banco a S. 1.500,000 ; i en 8 de Noviembre se autorizó la emision de cédulas al 8 p.⊗ de interes anual, se aumentó al 12 p.⊗ la anualidad de los que prefiriesen estas cédulas ; i se nombró una comision para que “informase al gobierno sobre las *tablas* de amortizacion rectificadas, que presentaron los directores del Banco.”

Efectivamente, en el mes de Setiembre, el señor don B. V. Fournier, entendido en cálculos de anualidades, dirigió una memoria al consejo de administracion del Banco, yá constituido, demostrando lo absurda que era la tabla de amortizacion que se habia adoptado, memoria que, detenidamente considerada, produjo el encargo a su autor de la formacion de unas nuevas tablas, las que presentadas al gobierno, se pasaron a la comision de que trata el mencionado decreto de 8 de Noviembre de 1866, i fueron aprobadas, siendo las que han rejido i rijen en la actualidad.

Completados los trabajos preparatorios el Banco, se abrió al servicio del público en 19 de Noviembre de 1866.

Con grande i favorable éxito se iniciaron i prosiguieron las operaciones : así es que en los cuatro primeros años, hasta Diciembre de 1870, se hicieron préstamos por S. 5.962,200 ; en 1871 se prestó la cantidad de S. 1.244,100 ; i en 1872, hasta donde tengo conocimiento, S. 3.349,800 ; de suerte que en los seis años trascurridos de 66 a 72 se prestó la fuerte suma de S. 10.556,100. Las utilidades fueron en 1870, de un 20 p.⊗ anual para el capital pagado ; en 71, de 17 p.⊗ anual ; i en 72, del 21 p.⊗ anual, utilidad que no toda se entregó a los interesados, pues se dedujo una parte para constituir el fondo de reserva.

Estas cifras manifiestan bien que el Banco, aun con su imperfecta organizacion, respondia a necesidades premiosas que pesaban sobre la propiedad inmobiliaria i la agricultura del Perú ; así es que en 1870 se creó otro, con el capital de S. 1.000,000, que en los dos primeros años hizo préstamos por S. 2.225,000, produciendo el capital un 18 4/5 p.⊗ en 1870-71, i 17 9/10 p.⊗ en 1871-

72. El precio de las acciones de uno i otro se cotizó hasta el 35 i 40 p. ¢ premio.

Causas que vosotros no ignorais i que todas se relacionan al crédito, han detenido su progreso i traído el retroceso : hoi son insignificantes las utilidades, o mejor dicho, no las producen, i las acciones han bajado hasta el 50 p. ¢ de descuento.

Pero, prescindiendo de esas causas mediatas i no exclusivas a los Bancos, es evidente que sin dejarnos seducir por las apariencias, sin creer en el efecto de los cañones chinos, de tan imponente perspectiva i de tan triste realidad cuando de cerca se les examina, los estatutos i los decretos en que se apoyaban, aunque verdaderamente eran un progreso, no establecian las bases del porvenir, porque se acomodaban a un orden de cosas arbitrario i puramente artificial, nó a las condiciones naturales i positivamente económicas de la propiedad territorial i de la riqueza en jeneral de la sociedad en que implantaban la institucion. Por eso, si separamos el período escepcional de las empresas de ferrocarriles, que tanto dinero i a costa de grandes sacrificios derramaron en el pais, las cédulas no han pasado del 88 p. ¢ i han descendido hasta el 68 p. ¢, se colocan con dificultad i pierden diariamente en su crédito, lo contrario de lo que pasa en Chile. La reforma, pues, es necesaria i debiera tenerse presentes, al acometerla, las palabras del señor Váras.

La deuda rezagada del Banco más antiguo era en Enero de 1873, de S. 189,811.50 ; pues, “ a pesar de las repetidas reconvencciones que se habian hecho a los deudores morosos, la recaudacion de las anualidades no ha sido tan satisfactoria como seria de desearse, i várias son las demandas que el Banco ha tenido que entablar para que cumplan las condiciones de sus préstamos ” ; segun se expresaba el jerente.

En el otro, al principiar su tercer año, tenia créditos pendientes por S. 12,060, cantidad que, a juicio del jerente, era pequeña, por ser “ la recaudacion de las anualidades la operacion más difícil del Banco. ” I observad que esto dicen los administradores de establecimientos armados de terribles medios de coaccion para evitar i contener la mora en el cumplimiento de las obligaciones.

VI.

El Banco de Buenos Aires se ha organizado tomando por mo-

delo los de los vecinos ; pero como aquella es una plaza tan importante por su riqueza, la que siempre busca colocaciones seguras, i el establecimiento ha sido bien administrado, sus letras gozan de crédito, lo conservaron en la terrible crisis por la que acaba de pasar ese pais, i hoi que aun se sienten los estragos de la borrasca, es el papel que se prefiere en clase de garantía colateral. Depende en mucho la aceptacion de que goza de lo fácil que es su negociacion.

VII.

En dos Estados de la Union Colombiana se ha tratado de la fundacion de Bancos hipotecarios : el de Cundinamarca i el del Cauca, espidiéndose leyes que los fomentan. La del primero es de 14 de Enero de 1873, i la del Cauca de 30 de Julio del mismo año, copia literal de la de Cundinamarca, que es indudablemente una buena lei, aunque puramente esto. Todo se deja a los particulares, i el Estado se limita a rodear a las instituciones que se establezcan de las prerogativas que consoliden i hagan inquebrantable el crédito. Nada de fijacion de bases para los estatutos, de determinacion de *máximum* ni de *mínimum* en ciertas obligaciones de los deudores i papel del Banco, ni de restricciones caprichosas en la emision. Pero, a pesar de tanta liberalidad, tiene vacíos i defectos, como en lo relativo a prelacion de créditos i a las tercerías, que convendria corregir i llenar para tener una lei lo más perfecta posible. Se olvidó autorizar las colocaciones en cédulas de algunos fondos privilegiados que la lei protege, permitir (no negar como se hace) la *Caja de servicio* i la emision de billetes a la vista i al portador para ciertos efectos, así como autorizarlos para que sirvan de agentes o comisionistas en asuntos relacionados con la industria i la agricultura.

Entiendo que en el último año se ha complementado la lei, pues la opinion se pronunciaba cada dia con mayor fuerza en favor de la fundacion de esta clase de Bancos.

El artículo 3º consigna el principio de libertad bancaria, como no la tienen las leyes francesas ni chilenas. Él dispone que “los Bancos hipotecarios conservarán su libertad para estipular los intereses, comisiones i cuotas de amortizacion que hayan de cobrar de abonar, así como para los plazos de las obligaciones i el modo de cumplirlas.”

El legislador se ha circunscrito, pues, a la órbita de sus funciones naturales, sancionando el verdadero *laissez-faire* económico. No se restringe la libertad individual; al interés privado se le deja en amplio ejercicio i el gobierno se limita a dar seguridad, a hacer efectivas las obligaciones contraídas, verdadero i sólido el crédito territorial, abatido comunmente porque las leyes han desatendido los intereses del acreedor, esto es, de la persona que otorga el crédito.

Persiguiendo este propósito, la legislatura cundinamarquesa solicitó del congreso federal la expedición de un decreto legislativo que declarase canceladas las hipotecas otorgadas por empleados públicos en resguardo de su manjo, i por los asentistas de las rentas nacionales, así como las que no se hubieran inscrito en el registro de bienes desamortizados, correspondientes a las entidades llamadas "Manos muertas." De este modo las hipotecas que se constituyan a favor de los Bancos serán realmente una garantía de la deuda reconocida, sobre todo si se adoptan algunas otras disposiciones que hagan ineludible el crédito, como las relativas a la purga de las hipotecas anteriores.

VIII.

El Banco hipotecario de Costa-Rica, que es empresa en que el gobierno ha tomado parte en calidad de primer accionista, no ha alcanzado gran éxito, por causas que quedan yá esplicadas en lo que llevo espuesto, no teniendo de otra parte aquella institucion nada que pueda llamar particularmente vuestra atencion.

Conocidos estos antecedentes históricos, paso a hablaros del Banco hipotecario de Guayaquil.

IX.

En Junio de 1853, diez i seis meses despues de creado el Banco territorial de Paris, Mr. Heurtier, consejero de Estado, jefe de la seccion de agricultura i comercio en el ministerio de hacienda i uno de los primeros directores de aquel establecimiento, escribia que la institucion era una novedad en Francia i que sólo el tiempo podia sustituir, i sustituirá seguramente, ese estado de simple curiosidad que inspiraba por el sentimiento de gratitud hácia un gobierno que habia redimido la propiedad territorial i rehabilitado su

perdido crédito. Bajo de otra forma, aunque en el mismo sentido, se espresaba en 1855, el ministro chileno con relacion a su patria, como os lo he indicado; i respecto del Perú, el secretario del dictador i el presidente de la comision de estatutos nos han manifestado, en 1866, que consideraban erizado de dificultades el establecimiento del crédito territorial.

I si esto pasaba en paises relativamente mui avanzados, conoedores del crédito, habituados a él, en que el espíritu de asociacion ha calado en todas las capas sociales i que tenian lonjas o lugares de contratacion para los papeles fiduciarios, en los que son fácil i prontamente negociados, ¿ qué decir de pueblos nuevos, en la infancia del desarrollo económico, sin hábitos de asociacion, ni de crédito, i careciendo de la prevision i rijidez que imponen la necesidad del trabajo constante i el anhelo de la riqueza? Que en éstos las instituciones de la clase del Banco hipotecario son una gran novedad, que raya tal vez en las rejiones de lo maravilloso.

Pues bien, a pesar de las dificultades, i sin arredraros por los inconvenientes de todo jénero, habeis, con la coooperacion de los otros señores accionistas, dado forma a la idea latente hacia algunos años i establecido el Banco de Guayaquil, que cuenta yá cuatro años de existencia, sin que haya salido todavía del estado de crisálida, lo que no debe sorprendernos al recordar que el *Crédit Foncier* necesitó ocho años para considerarse fundado.

Desde 1868, uno de los más caracterizados propietarios territoriales i capitalistas del pais, hombre de juicio práctico, conociendo perfectamente la situacion de la riqueza inmobiliaria i la necesidad de procurar remedio a los males que la aquejaban i entorpecian su desarrollo, base de la prosperidad nacional, tuvo el pensamiento de crear un Banco hipotecario. Al efecto, reunió algunos documentos, pidió datos, solicitó la coooperacion de los directores de los establecimientos de crédito entónces existentes, i aun propuso la conversion en hipotecario del Banco llamado “Particular;” pero la iniciativa de este guayaquileño no tuvo eco i pasó como una patriótica ilusion, sin dejar huella en su camino.

En 1869, la convencion nacional, cumpliendo con el “deber de procurar que se levantara la agricultura del estado de decadencia en que se encontraba,” segun las palabras del lejislador, espidió el decreto de 6 de Agosto del mismo año, autorizando la fundacion de Bancos hipotecarios, como “el medio más eficaz” de lograr aquel fin. Sin embargo, este decreto, que se reduce a declarar un dere-

cho que yá se tenia, no tuvo resultados i parecia destinado a ser letra muerta.

Fué hasta 1871, en que los horizontes del crédito se mostraban color de rosa al comercio de esta ciudad, que se pensó en buscarle nuevas formas o manifestaciones, i naturalmente el crédito territorial que favoreceria a la agricultura, principal fuente de la produccion nacional, abrumada como en todas partes de gravámenes, se impuso como exigencia ineludible de la situacion. Vosotros, con la mayor parte de los comerciantes de la plaza i algunos propietarios territoriales, convertisteis en realidad lo que para muchos era utopia, i despues de várias reuniones, en las que se discutió el proyecto de estatutos, basado en su mayor parte en los de los Bancos peruanos i algo en los de Chile, se acordaron aquellos i en 1º de Julio del mismo año, se solicitó por medio de cuatro respetables casas mercantiles, la aprobacion del presidente de la república, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8º del decreto de 6 de Agosto de 1869. Lo que entónces pasó da la medida de las dificultades con que habia que luchar i del estado de las ideas respecto al crédito hipotecario.

Al mismo autor del proyecto de decreto de la convencion nacional que contenia los considerandos que se han espresado, los que parecian ser la espresion de una gran necesidad pública, como en realidad lo es, no le llamaron la atencion los estatutos del Banco, a pesar de excitaciones de amigos personales por quienes tenia la mayor estimacion; aquello fué en él más bien fruto literario o deseo de fomentar una mejora, que la conviccion del hombre de Estado. Por eso su conducta a este respecto dista mucho de la de Federico de Prusia, Napoleon III, Antonio Váras i Manuel Pardo; i por eso tambien se opuso decididamente a la sancion de la lei que complementaba el mui deficiente decreto yá aludido, lo que prueba que hubiera sido intentar un imposible pretender organizar el Banco de un modo distinto a los del Perú o Chile, habiéndose seguido a los de aquella nacion por ser los más conocidos.

Para alcanzar la aprobacion de los estatutos del que habeis administrado, que dormian en el ministerio de hacienda, fué preciso hacer algunas jestioncs particulares cerca del encargado del poder ejecutivo, discutir con él artículo por artículo i demostrarle con documentos, que no envolvian peligro alguno para el pueblo las letras de crédito que aceptara, que era lo mismo que rejia en el Perú i ménos de lo vijente en Chile; así es que hasta el 8 de Noviembre

de ese mismo año, se impartió la aprobacion suprema. De esta relacion pueden dar testimonio los HH. señores ministro de hacienda i subsecretario del ramo de aquella época, i la comprueba igualmente la nota oficial que, como anexo A, encontrareis al fin de esta es-
posicion.

Obtenida la aprobacion del gobierno, se otorgó la escritura social en 28 de Diciembre de 1871, i verificados los varios trabajos preparatorios indispensables, empezó el Banco sus operaciones a mediados de Junio de 1872.

El corto plazo de seis meses de inaccion, demasiado estrecho para la fabricacion de las cédulas, produjo el desaliento en algunos accionistas i les hizo enajenar sus acciones al 15 i 20 p. ¢ de descuento; los profetas de desgracia, por su lado, auguraron mal éxito a la institucion que, segun ellos, no contaba con elementos de vitalidad.

Habria sido, pues, la mayor insania querer colocar inmediatamente en el pueblo la cédula hipotecaria, de que no tenia la más ligera idea, no quedando otro camino que seguir sino el indicado por el buen sentido i aconsejado por la esperiencia: hacer los préstamos en dinero, o en otros términos. conformándose a los estatutos, prestar en cédulas i comprar este papel, hasta que aceptado i de fácil negociacion en el pueblo pueda emitirse con la seguridad de su pronta i fácil colocacion. Así se ejecutó, i con el capital pagado del Banco, ayudado de su crédito, se pudieron efectuar 21 préstamos, por \$549,000, en los siete meses de 1872, produciendo 24 p. ¢ anual de utilidad para el capital pagado; las acciones se vendieron del 20 al 25 p. ¢ premio. En mejores condiciones, los préstamos habrian ascendido al doble, porque las solicitudes montaron a \$1.182,700. Se procedió, pues, como se habia procedido en Alemania, Francia, el Perú i Chile; i como en estos paises, establecisteis la *Caja de servicio*, para tener fondos con que impulsar las operaciones, movilizar las letras de crédito, vigorizar la accion del Banco i procurar provechos a los interesados.

En 1873 i 1874, a las dificultades naturales a todo papel de crédito desconocido i falta de preparacion en el medio social en que se emitia, se agregaron las provenientes de la crisis mercantil que ha aflijido al pais, por causas propias i como repercusion de la que recorria con grande estrago ambos continentes. Por consiguiente, la ocasion no era nada propicia para los billetes del Banco, i la conducta observada tuvo que ser ecléctica i contemporizadora: se pres-

tó en cédulas cuando fué posible hacerlo; en dinero i cédulas las veces en que no podia alcanzarse otra ventaja; i en dinero, es decir, comprando toda la emision del préstamo, cuando la necesidad obligaba a ello, procurando siempre conservar i levantar el crédito del Banco, resultado que se ha obtenido i por lo que debeis estar satisfechos de vuestra obra. Al Banco se le ha prestado a bajo interes cuando en la plaza se abonaba jeneralmente uno mucho más alto: los depósitos se le han ofrecido de preferencia, habiéndose negado a admitir varios; i ha sido un verdadero Banco garantizador, operacion que le ha producido, con el aumento del crédito, utilidad.

Los préstamos en 1873 ascendieron a 35, por la cantidad de \$454,500, montando las solicitudes a \$789,201; i fué la utilidad de 20,1752 p. ₮ anual para el capital efectivo.

En 1874 se hicieron 14 préstamos por \$94,400, habiéndose solicitado por \$244,400; i produjo de utilidad para el capital 14,30 p. ₮ anual.

El último año, como los dos anteriores, lo ha sido de liquidacion i pérdidas para el comercio i las otras industrias. El interes corriente durante los diez primeros meses se ha mantenido del 18 al 24 p. ₮ anual, con oferta escasa de capitales, por lo que no debia esperarse que fueran muchas las operaciones, ni tenia nada de extraño que las cédulas descendieran al 75 p. ₮ , tipo a que última i jeneralmente se han vendido. Sin embargo, se verificaron 19 préstamos, importando \$78,100, i se concedieron para realizarse en este primer trimestre, por \$67,500. La suma pedida en 1875 fué de \$266,250; i la utilidad de 13,58 p. ₮ para el capital pagado; de suerte que la esperiencia ha comprobado el aserto que consignasteis al terminar vuestro informe relativo a 1874: de que “el Banco podia contar siempre, aun para los malos tiempos, con un interes no menor del 1 p. ₮ mensual.”

Desde la instalacion del Banco hasta Diciembre de 1875 se han examinado documentos sin solicitud, para préstamos que se pretendian, por \$623,000.

En los cuatro años, o mejor dicho, en los tres i medio años de operaciones, se ha constituido, pues, un capital en hipoteca de \$1.176,000, del que se han impuesto \$148,500 sobre casas aseguradas contra incendio, de los que se han amortizado \$20,000; \$89,700 sobre fundos urbanos que no han necesitado de seguro; i \$937,800 sobre propiedades rurales. La póliza del seguro se ha estendido directamente a favor del Banco, consultando la mayor

garantía por la claridad del derecho, la facilidad de hacerlo efectivo i la oportuna renovacion del seguro. En el cuadro marca B, encontrareis los pormenores a este respecto.

Con escepcion de un préstamo por \$20,000, distribuido por razon de las hipotecas entre las provincias de Pichincha, Leon e Imbabura, i de cuatro por \$16,200 en la del Azuai, los otros, es decir, ochenta i cuatro por \$1.139,800 se han verificado en las provincias del Guáyas i de los Rios. Están pendientes algunas solicitudes de préstamos con hipotecas en Imbabura, Pichincha, Azuai i Manabí, por cantidades de alguna consideracion.

Segun datos que considero fidedignos, la suma prestada de \$1.176,000, se ha empleado de esta suerte: \$846,800 en conversion de deudas, es decir, las de corto plazo o yá vencidas se han convertido en otras de veintiun años con amortizacion semestral; \$232,400 para varios destinos, la mayor parte pagos al comercio; \$66,200 para adquisicion de propiedades inmuebles; i \$30,600 para mejoras en los fundos hipotecados. Se han salvado, pues, varios propietarios de la pérdida de sus fundos, o en otros términos, de la ruina; algunas propiedades han pasado a mejores manos, i otras han aumentado su produccion. Si no es tan grande como la impaciencia quisiera, el beneficio que el Banco ha proporcionado a la agricultura, no por esto es ménos positivo i satisfactorio el resultado obtenido, habida consideracion a los inconvenientes de todo jénero con que se ha luchado. En su modesta condicion i sin la enorme cantidad prestada por el Banco peruano, la utilidad ha sido casi igual a éste, aun comparando los tres primeros años con los de mayor prosperidad del de Lima, de 1870 a 72. El del Perú produjo en término medio 19,33 p. ♂ i el de Guayaquil 18,42 p. ♂, de manera que la diferencia es apénas de 0,91 p. ♂; en los cuatro años la produccion média del nuestro ha sido de 16,92 p. ♂ anual, utilidad positiva i no despreciable, que confuta las objeciones que quisieran hacerse a la administracion.

La emision de cédulas ha sido de \$1.176,000, exactamente igual a la cantidad prestada; esta suma se descompone así:

Série A	\$1,000 c/u.	770 c.	=	\$770,000
“	B	\$500 c/u.	487 “	= 243,500
“	C	\$200 c/u.	509 “	= 101,800
“	D	\$100 c/u.	607 “	= 60.700
			—————	
			2,373	1.176.000

Han pasado a la amortizacion hasta 31 de Diciembre de 1875, por reembolso ordinario i extraordinario, \$175,700, aunque faltaban por pagarse, por no haber sido presentados, \$600. De éstos se han cancelado yá \$5,800, faltando sólo la cédula número 233, de la serie C, que fué sorteada el 31 de Diciembre de 1874; esto mismo manifiesta la confianza que se tiene en el papel del Banco.

Deducido lo que corresponde a la amortizacion, la cantidad emitida arroja un saldo de \$1.000,300 en circulacion, al principiar el año en curso, de cuyo saldo rebajados \$57,200 de una redencion que se verificó el 1º del mes corriente, i \$20,000 del último sorteo, que pueden considerarse retirados de la circulacion, dejan como papel hipotecario circulante \$923,100, cantidad relativamente pequeña, lo que, agregado al crédito del Banco, tiene que conservar a buen tipo las cédulas. El de 75 p.₯ es superior al que tiene en el Perú i aun en Chile, porque en este pais el interes corriente de los capitales, es del 7 al 8 p.₯, como lo prueban los bonos del gobierno del 8 p.₯ que se negocian con 2 p.₯ premio; así es que las cédulas del 8 debieran venderse con premio o por lo ménos a la par, no del 90 al 95 p.₯ a que se cotizan, estando en consecuencia, con fuerte descuento; miéntras que las del Banco de Guayaquil al 75 p.₯, producen en una plaza en que el mínimum del interes es de 12 p.₯ anual, 10,66 p.₯, es decir, que en rigor económico, esta clase de colocacion para los capitales tiene premio, o se sacrifica para obtenerla una prima de seguro de 1,34 p.₯, la que será mayor i se aceptará con gusto a medida que se consolide el crédito del establecimiento i se consideren sus letras como el medio de imposicion más seguro para los valores que pertenecen a personas que por sí mismas no los pueden hacer producir. Debe tenerse mui presente para llegar a tan feliz resultado, que el crédito no se impone i que la más lijera nube lo hiere mortalmente. No debe olvidarse que el grande escoces Law tuvo por base de su sistema de crédito una idea exacta, luminosa i fecunda; pero que ilusionado con los primeros sucesos, la falseó en la aplicacion i el eminente hombre de Estado, abandonando la verdad científica por el sofisma, descendió a las proporciones de un charlatan vulgar, queriendo convertir el crédito en arte nigromántico o fruto de la alquimia social.

El anexo C os demuestra las cédulas amortizadas.

Dos elementos constituyen la anualidad que paga el deudor: el interes del capital prestado i la amortizacion del mismo; en al-

En favor de los tenedores de los billetes hipotecarios, la que hubiera sido de \$49,992,45 sin la amortizacion extraordinaria, aumento causado por las fracciones pagadas en dinero.

De la cantidad de cédulas en circulacion (\$1.000,300) habia comprado el Banco i tenia vijentes \$580,200; de suerte que el 31 de Enero de 1875 existian en poder de particulares \$420,100.

Debiéndose pagar anualmente al Banco, segun los términos de los préstamos, \$113,805,79 sólo por intereses de \$1.049,868,88 (haciendo el cálculo con dos decimales, por no haber necesidad de estrema exactitud), rebajando \$33,608 que debian pagarse por los intereses al 8 p. $\frac{8}{100}$ de \$420,100, de las cédulas en manos de particulares, dejan un saldo de \$80,197,79, por razon de intereses, a beneficio del Banco.

Pero como éste no ha inventado la piedra filosofal, ha tenido i felizmente goza de crédito, siguió el ejemplo de los maestros i con la incontrastable fe en el buen éxito, prestó para hacer su negocio, debiendo abonar al capital que se le ha confiado del modo más honroso, ménos i nunca más de \$8,480,34, por intereses.

Deduciendo esta cantidad de la de \$80,197,79 arroja un saldo neto de \$72,717,45 para el capital del Banco, es decir, que en 1.º de Enero de 1876, por virtud de las operaciones ejecutadas con la *Caja de servicio* i sin hacer gran cosa en nuevos préstamos, *el capital del Banco estaba colocado al 18 p. $\frac{8}{100}$ anual!*

Un cálculo más sencillo, i si se quiere más popular, da tambien a conocer la excelente i sobre todo sólida situacion del Banco:

El 1.º de Enero de 1876 se debia a éste, por razon de préstamos, segun observareis en el balance. \$1.049,868.88

Deduciendo el valor de las cédulas que están en el pueblo i suponiendo que se paguen a la par... \$ 420,100.00

Da un saldo favorable al Banco, recojidas todas sus cédulas.....	\$ 629,768.88
Ménos lo que el Banco debe por depósitos.....	89,266.64

Queda un saldo neto i repartible entre los accionistas de..... \$ 540,502.24

De suerte que si en el dia se liquidara el Banco, habria, despues de reembolsado el capital de \$400,000 que se ha pagado, una utilidad positiva i nada fantástica de \$140,502.24, resultado que mui pocos establecimientos pueden presentar; i debiéndose ob-

servar que su liquidacion es mui fácil, por ser sus créditos activos de primera clase.

El movimiento de caja ha sido en 1872 de \$818,998.29 ; en 73 de \$1.880,293.41; en 74 de \$4.122,158.63; i en 75 de \$3.329,561.65.

Su reserva es de \$17,037.93, excediendo en \$6,000 al saldo de "Gastos de instalacion."

Comprando cédulas al 70 p. ₤ el Banco coloca su dinero al 15½ p. ₤ anual, pudiendo abonar el 9½, 10 p. ₤ i aun más por año, a los fondos que se le presten. Por eso se ha tratado de aprovechar las ocasiones que se han presentado de hacer esta operacion, que con razon ha dicho nuestro intelijente vicepresidente era la mejor que podia hacerse. La solicitud, pues, con que se han acogido las oportunidades de verificar estas negociaciones ha sido puramente por favorecer al Banco.

Para que la utilidad de los accionistas no se afecte, creo debe variarse el sistema seguido en materia de gastos jenerales; i oportunamente os comunicaré mis ideas, si juzgais conveniente la reforma.

El mayor de los escollos para esta clase de Bancos, que es el atraso en el pago de las anualidades, con el que han tropezado todos, se ha evitado hasta ahora con felicidad. Demoras de pocos dias en pequeñas cantidades, que han producido utilidad al Banco, por las multas, no creo obsten para asegurar que la exactitud en la recaudacion puede considerarse escepcional. En la actualidad sólo se encuentran rezagadas dos anualidades trimensuales, de \$1,350 la una, i de \$450 la otra; pero respecto de la primera se halla yá en secuestro el fundo hipotecado i pronto será cubierto el Banco con todos sus gastos e intereses, pues está reconocido su derecho preferente; i en cuanto a la segunda, el atraso ha dependido de causas excusables i el Banco será pagado con la respectiva multa.

Dos demandas ha tenido el establecimiento que terminaron en el mismo dia con sólo su contestacion; i tres juicios ejecutivos, dos satisfactoria i ventajosamente concluidos, i el otro en el favorable estado que os acabo de espresar. De manera que su marcha hasta ahora ha sido mui feliz en todo.

X.

Pero por buena que sea la situación del Banco, es indudable que no es la que debiera ser, como lo demuestra un sencillo cálculo respecto a la propiedad territorial.

Por un cómputo moderado el valor inmobiliario en sólo las dos provincias del Guáyas i de Los Rios no bajará en números redondos de \$20.000,000; en esta forma:

Huertas de cacao.....	\$10.000,000
Id. de café.....	1.650,000
Haciendas de caña de azúcar.....	500,000
Terrenos empleados en el cultivo de tabaco, arroz, algodón, etc.....	230,000
Haciendas de ganado.....	2.000,000
Terrenos incultos de dominio particular	620,000
Casas hipotecables en Guayaquil.....	5.000,000
	<hr/>
	\$20.000,000

No habrá extrema exactitud en la apreciación de la riqueza territorial, porque desgraciadamente las autoridades de quienes se solicitaron algunos datos no han querido transmitirlos; pero el anterior cálculo está basado en la producción de algunos frutos, como el cacao i el café, i en el precio venal bien conocido de varios predios.

Ahora bien, de estos \$20.000,000 están gravadas la mitad o tal vez las dos terceras partes, según he podido convencerme por el exámen que he hecho de algunos libros de anotación de hipotecas; i muchos fundos libres necesitan capital para su fomento. Los valores que deban emplearse en la mejora de varios terrenos, así como la conversión de la actual deuda en otra más soportable; tiene que ser, como lo ha sido en otros países, la obra del Banco hipotecario; no pudiendo, por consiguiente, considerarse sólidamente fundado mientras su emisión no sea de unos \$5.000,000, ni desarrollado hasta que no haya llegado a \$10.000,000, es decir, hasta que la mayor parte de la deuda hipotecaria de las dos provincias no figure en su activo. Podrá llegarse a este resultado en una época más o menos próxima, si a la conservación del crédito del Banco, por medio de su marcha circunspecta i segura, se le ayuda con algunas reformas necesarias en su organización i mecanismo, i éstas como to-

das las operaciones bancarias, se resguardan por una buena lei que reemplace al deficiente decreto del 6 de Agosto de 1869.

XI.

Conoceis los motivos que obligaron a seguir casi servilmente los estatutos peruanos ; pues entre poseer algo i no tener nada la eleccion no era dudosa. Pero hoi, yá colocadas las primeras bases del edificio, debe levantarse éste sobre fundamentos incontrastables, organizando el Banco del modo que mejor corresponda a los fines de la institucion i al beneficio de los accionistas, para lo cual la reforma de los estatutos es necesaria.

Toda la constitucion debe retocarse siguiendo un plan uniforme ; i especialmente los artículos del 3.º al 25, que contienen lo fundamental del Banco, exigen reformas radicales. Aquel artículo consagra una deplorable confusion entre el valor-capital i el instrumento de la circulacion : es un rezago del sistema de Law i de su discípulo Mr. Flandin, relator del comité de crédito territorial de la asamblea nacional ; pues a la tierra no se moviliza, siendo física i económicamente imposible verificar esto ; lo único que puede i debe hacerse es desarrollar su crédito en la forma i términos que su naturaleza especial lo permite, no persiguiendo una funesta quimera, pretender “ amonedar la tierra ”, como queria el secretario del comité, es decir, establecer el papel moneda hipotecario, error que, debido a los esfuerzos de hombres como Léon Faucher i Thiers, no se convirtió en lei. Es preciso volver a la verdad del principio generador del crédito, consignarlo en toda su pureza i deducir de él las consecuencias que le son propias, eliminando todo elemento extraño o causa de perturbacion.

El artículo 5º restringe desventajosamente la accion del Banco, desconoce su mision redentora i le condena al desprestijio i aun al marasmo en paises en que forzosamente tienen que ser múltiples las funciones que estos establecimientos están llamados a desempeñar. En el proyecto de lei i de estatutos que os presentaré se trata de llenar ese vacío, de corregir la omision cometida.

Los artículos 6º, 7º i 9º tienen el anatema de la ciencia i de la experiencia, como someramente os lo he demostrado. En este lugar os recordaré la disposicion del artículo 79 de los estatutos del *Crédit Foncier*, que dicen : “ Las obligaciones territoriales (*Lettres*

de gage), producen interes, cuyo tipo, las épocas i el modo de pago se fijan por el consejo de administracion.”

El artículo 10, que debe ser congruente a los anteriores i precederlos, es notablemente defectuoso. Somete a una regla invariable, inflexible, lo que de suyo es cambiabile, circunstancia que perjudica al que toma prestado i al prestamista. Admitida la amortizacion parcial con el beneficio de los intereses compuestos, se la reduce caprichosamente en su accion, i el vastísimo horizonte del crédito territorial se convierte en un estrecho círculo.

El mecanismo de los intereses compuestos i la reconstitucion del capital por medio de él, en su mayor parte, no está al alcance de todos, particularmente en paises nuevos: es el movimiento perpetuo aplicado a la produccion, por lo que seria conveniente estudiar si deba sustituirse al binomio de Newton i al método Rymkiewicz otro sistema más sencillo, esto es, acordar algo semejante a lo prescrito en el artículo 3º del decreto imperial frances de 28 de Marzo de 1852. Esta cuestion, como otras con ella relacionadas, son de la más alta trascendencia.

El poder de los intereses compuestos es maravilloso i fascinador. Un autor distinguido ha hecho el cálculo del valor en que se convierte un franco colocado al bajo interes de 5 p. ∞ anual con capitalizacion semestral, al cabo de 300 años, i obtiene frs. 2,718,435.7634. Por consiguiente, frs. 100 colocados bajo las mismas condiciones, producen frs. 271.843,576.34 !!

A propósito de ese artículo, es oportuno considerar tambien si debiera reemplazársele por alguno parecido al 3.º de la lei del Estado colombiano de Cundinamarca, o de los decretos franceses, relativos a ese objeto; disposiciones que dan al Banco gran libertad de accion.

El artículo 13, íntimamente relacionado con el anterior, tiene que ser reformado, pues aun supuesta la conservacion de aquel, su aplicacion literal daria márjen a dificultades con grave detrimento del Banco, siendo tambien conveniente ampliar el derecho del deudor para la amortizacion.

El 14 debe sustituirse por otro que conforme las amortizaciones extraordinarias a la unidad del sistema.

Comprendereis que el artículo 15 debe redactarse en otra forma, de manera que pueda procederse como se procedió en Francia hasta 1857; pues aun no hemos salido del período de fundacion.

El 17 no tiene razon de ser, se ha sancionado por mera inita-

cion i debe modificarse lo más pronto posible. Si en Francia se hacen préstamos hasta por fr. 100 i en Alemania hasta por fr. 300, no se comprende que en el Ecuador, pais escaso de capitales, en que los pequeños propietarios necesitan prestar para el fomento de sus fundos, el mínimo de los préstamos en el Banco sea de fr. 2,000 (\$500.)

El artículo 23 debe eliminarse, porque es causa de dificultades i cuestiones en la práctica, siendo esa disposicion de puro reglamento.

I el 24 conviene reformarlo, sustancialmente, el dia en que se sancione una buena lei sobre Bancos hipotecarios, disminuyendo su severidad desde ahora, sin perjudicar al objeto de su sancion. La falta de la lei obliga a recargar de cláusulas las escrituras de los contratos, en resguardo de los intereses del Banco, i cada contrato, por la misma causa, es la resolucion de un grave problema, en que el Consejo i la jerencia tienen que prever las más remotas eventualidades.

Los demas artículos son de mero réjimen interior, cuyos defectos, ni son tan trascendentales como los anteriores, ni de difícil correccion.

Creo que para estas reformas debiera la junta jeneral nombrar uno o dos comisionados para que presentasen un proyecto completo; pues modificar aisladamente algunos artículos seria tal vez hacer un mayor mal que el que trata de repararse.

XII.

Aun persistiendo en el sistema adoptado, conviene modificarlo para dar ensanche a las operaciones, pero combinando los intereses del Banco con los del deudor de manera que éste no empeore su condicion, pues si así sucediere, imitaríamos a aquellas tribus de que habla Montesquieu, que cortan el árbol para cojer el fruto: he-rrir la fuente productiva es matar la produccion; abrumar de cargas al prestador es prohibir los préstamos. Sin alterar, pues, las condiciones actuales del contrato, sin que el deudor aumente ni en un milésimo su desembolso i sólo modificando el sistema de la amortizacion, el Banco obtendria mayor utilidad adoptando la nueva Tabla de anualidades que os presento. Segun ella podeis elevar el tipo del interes de las cédulas al 9 p. $\frac{9}{100}$, i en un millon de pesos

prestados, ganaria netamente el Banco, sin comprender el beneficio de su capital, \$46,412.34, es decir, mas del $11\frac{1}{2}$ p. S anual del fondo social efectivo. Al $9\frac{1}{2}$ p. S las cédulas con la misma cantidad en operaciones, la utilidad seria de \$41,412.34; esto es, 0.86 p. S mensual para el capital; i al 10 p. S , en iguales términos, la ganancia seria de \$36,412.34, o sea $\frac{3}{4}$ p. S mensual del capital, siempre independiente de éste. La desventaja para el deudor en la liquidacion, como lo observareis en la comparacion de las dos Tablas, está superabundantemente compensada con la subida indefectible del precio de las cédulas.

Si sólo quereis favorecer al deudor, os presentaré otra Tabla, sin cambiar en nada la anualidad, en que conseguireis aquel resultado, aunque disminuyendo en algo necesariamente los beneficios del Banco; i si finalmente, os parece poca la utilidad, segun el nuevo sistema, os prometo otra Tabla que aumentará los provechos, sin el alza de la anualidad i elevando el interes de las cédulas al 10 p. S . Bien entendido que estos efectos no son el resultado de la *Tabla*, sino puramente fruto de combinaciones económicas: las Tablas de amortizacion, como la contabilidad bien llevada, no son el negocio; serán a lo más su resultado, la sombra o reflejo de él, nada más. Ciertamente que la Tabla de los Bancos peruanos i por consiguiente la del de Guayaquil, en la forma que tienen, presentan algo oculto o misterioso, en un asunto que es tan claro i exacto como $a=a$.

La amortizacion como la ha establecido el Banco es inexacta, económica i matemáticamente hablando, por lo que puede sin escrúpulo acometerse la reforma.

XIII.

Pero ilusoria seria la reforma de los estatutos sin una lei que la resguarde de toda incertidumbre en su aplicacion i obvie las resistencias que se susciten a la accion del Banco. Desde ántes de su instalacion se trabaja ante el congreso por obtener la sancion de disposiciones semejantes a las vijentes en el Perú, Chile i otros paises. Vuestros esfuerzos, secundados por la influencia de uno de los más notables miembros del foro ecuatoriano, el señor Dr. Rafael Pólit, a quien el Banco debe reconocimiento por el decidido interes que, ya como senador, ya como ministro, ha manifestado en

favor de la institucion,—no han tenido hasta ahora el éxito que era de esperarse i carecemos aun de la lei, por lo que he creido servir al establecimiento formulando el adjunto proyecto, que otros más competentes perfeccionarán.

XIV.

La coronacion de la obra es la creacion del Banco agrícola i del Garantizador, de los que hemos hecho yá ensayos felices. No basta auxiliar al propietario procurándole los medios de libertarse de onerosos gravámenes i aun de la espropiacion; es preciso tambien darle los medios de explotacion que necesite, esto es, suministrarle el capital circulante de que carecen muchos, servicio que no puede prestar el Banco meramente hipotecario. Abandonar el agricultor a la implacable lei de la usura o a la inaccion, es resolver a medias, i mui imperfectamente, el gran problema social i económico que entrañan los Bancos territoriales. Fué por eso que el gobierno frances no consideró terminado el trabajo de fundacion del *Crédit Foncier* hasta que preparó la organizacion del Banco agrícola, dispensándole su más eficaz ayuda.

En cuanto a las funciones garantizadoras, ningunos mejor que estos Bancos están llamados a desempeñarlas, porque tienen en sí sólidas garantías que pueden aprovechar en su beneficio haciendo uso del crédito de que gozen; pues sólo necesitan de éste para ejecutar aquellas operaciones, sin hacer uso del capital, como lo demuestra la esperiencia en los paises en donde se han establecido. En el proyecto de lei (anexo E) se comprenden todas las operaciones que constituirán a los Bancos hipotecarios en instituciones financieras de primera clase, por razon de los servicios que prestarán al pais i provechos que rendirán a sus accionistas.

XV.

Era indispensable cumplir un acto de justicia respecto de un buen empleado del Banco, el cajero. Su probidad i consagracion exigian que se hiciera con él lo que se habia hecho con los otros: elevar su dotacion de modo que correspondiera a la dignidad del puesto i a la posicion social que ocupa; pero al mismo tiempo de-

bia combinarse esto con el poco o ningun gravámen para el establecimiento, pues soi decididamente partidario del sistema de las economías en esta clase de sociedades: así se ha verificado; él goza de mayor sueldo desde Agosto sin que se haya impuesto aumento de gasto al Banco.

Igual cosa ha pasado con uno de los auxiliares, jóven de excelentes prendas personales i competencia para el servicio.

Si algo vale la voz de la imparcialidad, yo me permito suplicar al Consejo de Administracion recomiende al que debe sucederle, conserve a esos empleados sus nuevas dotaciones. Por lo demas, todos los del Banco llenan sus deberes i vosotros conoceis el órden i regularidad con que se lleva la contabilidad i se ejecutan los demas trabajos, habiendo bastado reducir a escrito unos pocos artículos reglamentarios.

Los servicios prestados al Banco por mi ilustrado i digno compañero en la jerencia, Sr. Dr. A. Destruge, no debeis echarlos en olvido, pues merecen toda vuestra consideracion.

XVI.

He cumplido, señores, con el deber de informaros detalladamente, aunque no tanto como es susceptible la materia, de la marcha del Banco en los cuatro años que lleva de existencia, de su actual estado i de las reformas que, en mi concepto, deben introducirse en su organizacion. Toca a vosotros, si las estimais convenientes, proponerlas a la junta jeneral.

No podré vanagloriarme de haber conquistado el cariño de todos los interesados en el Banco, porque la simpatía no tiene reglas i porque todo gobierno, por más justo que sea, i muchas veces por esto mismo, suscita descontentos i levanta oposiciones, por humilde que sea su esfera de accion; pero, sí tengo conciencia de que todos, aun los mismos enemigos, reconocerán el celo con que han sido defendidos sus intereses i que en los actos de la jerencia sólo se ha obedecido al sentimiento del deber.

Al concluir, i aplicándolas al Ecuador, debo repetiros las palabras del ministro de la agricultura i comercio del gobierno frances, en 1845, dirijiéndose a los consejos jenerales de estas industrias:

“La propiedad territorial tiene imperiosa necesidad de la organizacion del crédito, que le permita emanciparse por la via de la amortizacion parcial.”

Los Bancos hipotecarios responden a esta necesidad.

Deseo sinceramente que podais vosotros decir respecto de la Patria, las palabras proferidas por un miembro del Instituto frances en 1848, refiriéndose a la Francia:

“ Despues de duras pruebas, el pais va a entrar en la era del desarrollo pacífico de las instituciones democráticas. Para que estas instituciones alcancen saludable fruto, es necesario, todo el mundo lo reconoce, no olvidar jamas que la industria agrícola es i será la base de la prosperidad material de nuestra patria. Auxiliar a la agricultura por una buena organizacion del crédito, es el problema que debe resolverse en primer lugar i cuya solucion hemos procurado dar por medio de los Bancos territoriales; felices seremos si nos ha sido permitido colocar una piedra en el edificio del porvenir.”

Recibid, pues, señores del Consejo, mi cordial saludo de despedida. Aceptad i servios presentar a los señores miembros de la junta jeneral, mi reconocimiento por las consideraciones que se me han dispensado. Ojalá me fuera permitido decir algo parecido a lo del académico frances, i tener la satisfaccion de haber colocado un grano de arena siquiera en el edificio que vuestros esfuerzos, ayudados de los de los otros accionistas, han levantado a la emancipacion de la propiedad territorial, al progreso de la agricultura, a la prosperidad i al porvenir del Ecuador.

Guayaquil, Enero 21 de 1876.

CLÍMACO GÓMEZ VALDEZ.

A N E X O S .

A.

República del Ecuador.—Ministerio de Estado en el despacho de Hacienda.—Quito, Noviembre 8 de 1871.

Señor Clímaco Gómez Valdez.

Con fecha de este día digo al señor gobernador de la provincia del Guáyas, lo que copio:

“En la solicitud de los señores Ildefonso Coronel, Miguel Suárez Seminario, Crisanto Medina i Manuel Orrantia, relativa a pedir la aprobacion de los estatutos del Banco de Crédito hipotecario, que va a establecerse en Guayaquil, ha recaido la resolucion que copio :—Resuelto :—Vistos los estatutos para el régimen interior administrativo del Banco de Crédito hipotecario, que va a establecerse en esa ciudad, i encontrándolos arreglados a la lei de 6 de Agosto de 1869, apruébase cuanto en ellos se prescribe, bajo la condicion que en cuanto a la contabilidad queda sujeto dicho establecimiento a las prescripciones de los artículos 21 i 22 de la lei de Bancos sancionada con fecha de este día.”

Lo transcribo a U. para su conocimiento i más fines.

Dios guarde a U.

José Javier Eguigúren.

B.

BANCO DE CRÉDITO

Cuadro de los fondos urbanos hipotecados al Banco,

<i>Nombres de los deudores.</i>	<i>Compañía aseguradora.</i>				
Ignacia Franco...	The Royal Insurance Co. of Liverpool.				
E. M. Arosemena.	}	Id.	id.	id.	id.
		}	Id.	id.	id.
N. Osa i Ca.....	The Imperial Fire Insurance Co., Lond.				
Luis Herzog.....	The Royal Insurance Co. of Liverpool.				
William Higgins..	Id.	id.	id.	id.	id.
Anjela Roca	Id.	id.	id.	id.	id.
Francisco Ordóñez.	Id.	id.	id.	id.	id.
J. de D. Zuluaga...	Id.	id.	id.	id.	id.
Rosario Matéus.....	Id.	id.	id.	id.	id.
Mercédes Cóbos....	Id.	id.	id.	id.	id.
Juan E. Roca.....	Id.	id.	id.	id.	id.
Francisca J. Parra e hijos de J. M. Peñaranda.....	Id.	id.	id.	id.	id.
Concepcion S. Bohórquez.....	Id.	id.	id.	id.	id.
J. P. Ardila, señora i suegra.....	Id.	id.	id.	id.	id.
Antonio Hurtado...	Id.	id.	id.	id.	id.
Narciso Medina....	Id.	id.	id.	id.	id.

Guayaquil, Enero 20 de 1876.

HIPOTECARIO.

que han sido asegurados contra incendio.

<i>Valor del seguro</i>	<i>Fecha en que principia el seguro.</i>	<i>Fecha en que debe renovarse el seguro anualmente.</i>
£ 145	Octubre 28 de 1872	28 de Setiembre.
500	Abril 26 de 1873.	26 de Marzo.
1,000	Febrero 6 de 1874.	6 de Enero.
4,500	Marzo 28 de 1873.	28 de Febrero.
500	Junio 8 de 1873.	8 de Mayo.
800	Marzo 1.º de 1873.	1º de Febrero.
320	Abril 16 de 1873.	16 de Marzo.
1,920	Diciemb. 1º de 1873.	1º de Noviembre.
3,000	Enero 8 de 1874.	8 de Diciembre.
100	Febrero 11 de 1874.	11 de Enero.
200	Junio 11 de 1874.	11 de Mayo.
1,200	Febrero 27 de 1875.	27 de Enero.
100	Julio 7 de 1875.	7 de Junio.
140	Octubre 18 de 1875.	18 de Setiembre.
600	Noviemb. 4 de 1875.	4 de Octubre.
1,000	“ 8 “	8 “ “
1,600	Enero 18 de 1876.	18 de Diciembre.

— 47 —

C

AMORTIZACION DE CEDULAS

DE 1872 A 1875.

Serie A.	Serie B.	Serie C.	Serie D.
NUMEROS.	NUMEROS.	NUMEROS.	NUMEROS.
I2 I67 399 607	1 20I 383 406	8 I45 275 298 326 356 379	2 69 258 380 461 540
20 I74 404 615	3 216 384 407	11 I46 276 299 331 357 501	3 73 272 393 464 541
22 I75 405 619	18 226 385 408	I2 I47 277 300 332 358 502	4 79 274 395 472 561
41 201 416 623	19 250 386 409	I3 I48 278 301 333 359 503	8 113 276 399 473
52 206 424 636	33 274 387 410	I4 I49 279 302 334 360 504	9 128 279 403 482
56 237 426 662	34 314 388 411	22 I59 280 303 335 361 505	I0 I33 286 417 483
65 238 435 671	41 328 389 412	25 I62 281 304 336 362 506	I1 I34 298 418 488
69 24I 448 672	45 36I 390 4I3	27 I64 282 305 337 363 507	I2 I36 315 42I 489
78 267 449 692	57 362 391 4I4	29 I77 283 306 338 364 508	I3 I46 316 426 490
90 270 450 710	73 369 392 4I5	34 I89 284 307 339 365	I4 I69 327 427 491
97 273 452 714	86 370 393 4I6	36 I92 285 308 340 366	I5 I70 329 428 492
I00 275 459 715	I04 371 394 4I7	37 I94 286 309 341 367	I6 I7I 334 429 493
I05 278 480 738	I21 372 395 4I8	43 I95 287 310 342 368	I8 I77 338 430 494
I10 299 508 745	I29 373 396 4I9	65 I99 288 311 343 369	20 I85 339 431 495
I12 313 517 751	I31 374 397 420	73 205 289 317 344 370	25 I88 345 432 496
I13 320 530 752	I35 375 398 42I	75 23I 290 318 345 371	26 20I 350 433 498
I14 32I 552 753	I49 376 399 422	82 233 291 319 346 372	35 202 356 434 499
I15 338 553 754	I53 377 400 443	88 235 292 320 347 373	36 219 374 435 500
I16 373 574 755	I56 378 401 450	93 250 293 321 348 374	37 227 375 438 50I
I2I 383 578 756	I69 379 402 456	I25 271 294 322 352 375	46 229 376 452 502
I42 389 579	180 380 403 461	I3I 272 295 323 353 376	49 235 377 455 5I0
I55 393 587	187 381 404 475	I32 273 296 324 354 377	53 24I 378 456 51I
I57 395 593	192 382 405	I44 274 297 325 355 378	65 245 379 460 5I2

RESUMEN.

Serie A,	89	cédulas de \$ 1,000	cu....	\$ 89,000
Id. B,	91	“ “ 500	“....	45,500
Id. C,	147	“ “ 200	“....	29,400
Id. D,	118	“ “ 100	“....	11,800
				<u>\$ 175,700</u>

Guayaquil, Diciembre 31 de 1875.

El contador,
Ignacio C. Roca.

El cajero,
J. Maria Molestina.

V.º B.º—Los jerentes,
A. Destruge.—C. Gómez V.

D.

CÉDULAS DE PROPIEDAD DEL BANCO.

Serie A.	Serie B.	Serie C.	Serie D.
NUMEROS.	NUMEROS.	NUMEROS.	NUMEROS.
1 a 11, 13 a 19, 21, 23 a 30, 32 a 37, 39, 40, 61 a 64, 66 a 68, 70 a 77, 79 a 88, 106, 107, 108, 109, 111, 207, 208, 212 a 236, 239, 240, 242 a 266, 268, 269, 271, 272, 274, 276, 277, 279 a 298, 300 a 312, 314 a 319, 322 a 336, 362 a 372, 374 a 382, 384 a 388, 390 a 392, 394, 396 a 398, 400 a 403, 406 a 415, 417 a 423, 425, 427 a 434, 436, 443, 445, 446, 451, 453 a 458, 460 a 477, 486 a 505, 567 a 569, 586, 631 a 635, 637 a 661, 663 a 670, 681 a 691, 693 a 697, 726 a 737, 739 a 744, 746 a 750.	21 a 32, 35, 39, 42 a 44, 46 a 48, 50, 52 a 56, 58 a 71, 76 a 85, 87 a 103, 105 a 120, 122 a 128, 130, 132 a 134, 136 a 139, 160 a 168, 181 a 186, 188 a 191, 193 a 200, 202 a 215, 217 a 225, 227 a 249, 251 a 263, 264 a 273, 275 a 294, 305 a 313, 315, 316, 321 a 327, 329 a 356, 462 a 468.	1 a 6, 26, 28, 30 a 33, 35, 38 a 42, 44 a 55, 59, 60, 61 a 64, 66 a 72, 74, 76 a 81, 83 a 87, 89 a 92, 94 a 113, 124, 126 a 130, 133 a 143, 154 a 158, 160, 161, 163, 165 a 176, 178 a 188, 190, 191, 193, 196 a 198, 200 a 204, 234, 236 a 249, 251 a 258, 349 a 351, 380 a 454, 509, 206 a 227.	1, 34, 38 a 45, 47, 48, 50, 56 a 60, 131, 132, 135, 137 a 145, 147 a 168, 172 a 176, 178 a 184, 186, 187, 189 a 200, 203 a 218, 220 a 226, 228, 230 a 234, 236 a 240, 242 a 244, 246 a 257, 259 a 271, 273, 275, 277, 278, 285, 287 a 297, 299 a 314, 317 a 326, 328, 330 a 333, 335, 346 a 348, 351 a 355, 357 a 373, 459, 462, 467, 468, 497, 536 a 539, 560.

372	Cédulas, serie A, de \$ 1,000 c/u....	\$ 372,000
267	Id. id. B, " 500 "	133,500
262	Id. id. C, " 200 "	52,400
223	Id. id. D, " 100 "	22,300
		<hr/>
		\$ 580,200

Guayaquil, 1.º de Enero de 1876.

El contador,
Ignacio C. Roca.

El cajero,
J. Maria Molestina.

V.º B.º—Los jerentes,
A. Destruge.—C. Gómez V.

E.

PROYECTO DE LEI

SOBRE BANCOS HIPOTECARIOS-AGRÍCOLAS.

El Senado etc.

CONSIDERANDO :

Que es de conveniencia pública dictar leyes que tiendan a levantar la agricultura, base de la prosperidad nacional, del atraso en que se encuentra ; i

Que uno de los medios más eficaces para conseguir este objeto es el de promover el establecimiento de Bancos agrícolas hipotecarios, que hagan préstamos sobre hipotecas, adelantos a la agricultura, i ejecuten otras operaciones favorables a esta industria, pues de esta suerte se obtendrán capitales bajo condiciones ménos gravosas para el propietario o agricultor que aquellas a que comunemente se somete,

DECRETAN :

Art. 1.º Es permitida la libre fundacion en la república de Bancos hipotecarios o agrícolas, que tengan por objeto facilitar préstamos sobre hipotecas, hacer adelantos para los trabajos o explotacion agrícola i ejecutar operaciones garantizadoras. Los préstamos que se hagan sobre hipotecas se pagarán, por regla jeneral, por medio de anualidades que comprendan el interes del préstamo, la cantidad que se aplica a la amortizacion i los gastos de administracion i utilidades de la empresa. Los préstamos por adelantos a la agricultura serán a cortos plazos, pagaderos en los términos que prescriban los estatutos i reglamentos del Banco, garantizándose en la forma que determina el artículo 3.º de esta lei.

§.º Pueden tambien estos Bancos hacer préstamos en dinero i sobre hipotecas, reembolsables en cortos plazos, de una sola vez o con amortizacion parcial.

Art. 2.º Las operaciones de estos Bancos consistirán :

1º En emitir, por un valor igual al de los préstamos, billetes o cédulas hipotecarias que produzcan intereses, i transferirlas sobre hipotecas constituidas a su favor ;

2º En prestar dinero sobre hipotecas en los casos que lo estime conveniente la administracion ;

3º En recaudar las anualidades que deben pagar los deudores hipotecarios, i todas las cantidades que se les adeuden ;

4º En pagar con exactitud los intereses correspondientes a los billetes o cédulas en circulacion ;

5º En amortizar los billetes o cédulas a la par, en los términos i por la cantidad señalada para la amortizacion ;

6º En recibir depósitos en cuenta corriente o a plazo, con o sin interes, segun lo acuerde la administracion del Banco ; i de metales preciosos, alhajas, documentos de crédito i toda clase de valores comerciales, industriales i agrícolas, en los términos que acuerde la administracion ;

7º En servir de agente para toda clase de comisiones relacionadas con la agricultura, artes mecánicas i el comercio ;

8º En hacer adelantos a cortos plazos a los agricultores para impulsar las producciones o trabajos agrícolas, refiriéndose, por consiguiente, estos adelantos a los valores que se conocen con el nombre de "capital circulante" ;

9º En recibir anualidades para constituir capitales en favor de personas determinadas ; o recibir capitales para constituir reservas en favor de determinadas personas ;

10º En administrar, hasta que se enajenen, los fondos que reciba en pago de sus acreencias ;

11º En ejecutar todas las operaciones de los Bancos garantizados de valores, mercantiles o agrícolas ; i

12º En todas aquellas otras operaciones de crédito consecuencia de las anteriores, o convenientes para llevar a cumplido efecto el objeto que se proponen estos Bancos.

Art. 3.º Los valores a cortos plazos que adelanten los Bancos hipotecarios a los agricultores están garantizados con las cosechas o productos de los fundos, sobre los cuales tiene preferencia el Banco, cualquiera que sea el poseedor a que pasen, i previa rebaja de los gastos que requiera la produccion o cosecha.

Art. 4.º Los adelantos que los Bancos hipotecarios hagan a cortos plazos a los agricultores, así como las operaciones de Bancos



garantizadores, pueden hacerse con billetes pagaderos a la vista i al portador, emitidos por los mismos Bancos hasta una cantidad igual al 50 p.º más del capital efectivo del Banco.

Art. 5.º En los reglamentos de los Bancos se establecerán las disposiciones convenientes para clasificar o distinguir en buen orden las tres clases de operaciones a que se contraen: puramente hipotecarias, agrícolas i garantizadoras.

Art. 6.º Cuando los deudores de anualidades o de otras cantidades no las hubiesen satisfecho en los plazos fijados i, requeridos judicialmente, no pagaren en el término de veinte dias, el Banco podrá, o solicitar la posesion del inmueble hipotecado, o pedir que se saque a remate. La posesion del fundo la decretará el juez con la simple comprobacion de la deuda i el haberse vencido el plazo de los veinte dias despues del requerimiento judicial. En virtud de esta posesion, el Banco percibirá de su cuenta las rentas, entradas o productos del inmueble, cualquiera que fuere el poder en que se encuentre, esto es, el Banco lo administrará sin restriccion; i cubiertas las contribuciones, gastos de administracion i demas gravámenes de preferencia, aplicará el resto al pago de lo que se debe al Banco, llevando cuenta del exceso, si lo hubiere, para entregarlo al deudor. En cualquier tiempo que el deudor pague todo lo que debe al Banco, le será entregado el fundo.

Art. 7.º En caso de que el Banco pida el remate, el juez lo decretará, justificadas las mismas circunstancias que para la posesion. Decretado el remate, el juez dispondrá que se den tres pregones, de tres en tres dias, i que se anuncie al público por carteles, fijados en parajes frecuentados del lugar, que va a procederse al remate, espresando el objeto con que se hace, señalando las cosas de modo que pueda saberse cuáles son, i fijando el dia en que deba tener lugar la subasta, que será uno de los tres siguientes a la conclusion del plazo de los pregones. El comprador está obligado a pagar en dinero al Banco las anualidades debidas o la cantidad por que demanda, segun el contrato, con las demas obligaciones de éste i los gastos que hubiere causado la ejecucion, previa tasacion del juez respecto de éstos.

Pagadas las anualidades vencidas, si el contrato es de esta naturaleza, i los gastos de ejecucion, el rematador puede sustituirse en el lugar del antiguo deudor, estando sujeto a las mismas obligaciones que éste i quedando vijente la hipoteca del inmueble. Tambien podrá pagar el resto de la deuda con cédulas hipotecarias, si

el contrato lo permite, que se recibirán por su valor nominal.

Art. 8.º Si el fundo hipotecado al Banco tuviere gravámenes anteriores que den preferencia a las personas a cuyo favor se reconocen, se notificará a éstas el decreto que da la posesion al Banco, o el que dispone el remate. Si esos acreedores hipotecarios fueren de preferente derecho al Banco, gozarán de su preferencia para ser cubiertos con las entradas que el fundo produjere, en el caso de posesion i sin perjuicio de ésta, o con el producto de la venta del fundo, en caso de remate.

Art. 9.º Los litijios que se suscitaren entre los Bancos hipotecarios i sus deudores, así como cualquiera otro que éstos promuevan, se decidirán por el juez de comercio del lugar en que el Banco esté radicado o tiene su oficina central, procediendo breve i sumariamente; esto es, se reducirá la sustanciacion a hacer comparecer en el acto al demandado, i con su contestacion verbal, que se extenderá por acta, o en su rebeldía, decidir el litijio; o si se creyese necesaria alguna prueba, citar a las partes para que comparezcan con sus pruebas para uno de los tres dias siguientes, en el que, con la asistencia de los litigantes o sin ella, se celebrará el juicio, extendiendo la respectiva dilijencia, i se pronunciará la sentencia dentro de cuarenta i ocho horas. De esta sentencia se podrá apelar para ante la corte superior del distrito judicial, la que resolverá tambien breve i sumariamente, por el solo mérito de lo actuado en primera instancia, no habiendo contra su decision otro recurso que el de queja. Los asuntos en que tengan interes los Bancos hipotecarios, se despacharán de preferencia, despues de las causas criminales i de las del fisco.

Art. 10. En los casos de concurso de acreedores, las ejecuciones entabladas por los Bancos hipotecarios, o acciones que éstos pueden ejercitar, no se acumularán al juicio jeneral, i sólo se llevará a la masa del concurso el sobrante del valor de los predios hipotecados, cubierto que sea el Banco de su capital, intereses, costas i accesorios.

Art. 11. En las ejecuciones que se libren a favor de los Bancos hipotecarios por obligaciones garantidas con hipoteca especial, sólo se admitirán las escepciones de pago efectivo i error de cuenta. Para que se admita la primera deberá presentarse el documento que acredite el pago.

Art. 12. En las ejecuciones de estos Bancos, corresponde a ellos el nombramiento de depositario de los bienes que haya lugar

a embargar. El depositario administrará dichos bienes por cuenta i riesgo del deudor, i aplicará los rendimientos a los gastos de la administracion en primer lugar, luego al pago de las anualidades e intereses, en seguida al del capital, i por último a las costas del juicio.

Art. 13. En las ejecuciones de los Bancos hipotecarios no se admitirán tercerías escluyentes de dominio o de preferencia de crédito, cuando hecha la publicacion de que trata el artículo 17 no se hubiere presentado oposicion alguna a la inscripcion; dejando a salvo el derecho de tercero para probar en juicio ordinario que no hubo culpa de su parte en hacer la oposicion.

Art. 14. En los casos en que las leyes exijen fianza, sea para el desempeño de un cargo público o para cualquiera otra responsabilidad fiscal, se admitirá como garantía equivalente el depósito de cédulas o billetes hipotecarios en una oficina pública, por la cantidad de la fianza.

Parágrafo. La misma regla se observará respecto de las fianzas exijidas por la autoridad judicial, en los casos en que las leyes exijan esta fianza.

Art. 15. Los administradores de establecimientos de beneficencia e instruccion i los de herencias yacentes, los guardadores de menores i de los demas incapaces de administrar sus bienes por sí, los defensores jenerales de menores, ausentes i obras pias, quedan autorizados para colocar los fondos que administren en cédulas o billetes hipotecarios, por el valor real que tengan en el mercado, siempre que el Banco se halle en jiro corriente.

Art. 16. Los depósitos i consignaciones pueden hacerse en billetes o cédulas hipotecarias, quedando el deponente o consignante obligado a convertir en moneda corriente los billetes o cédulas al hacer el pago o entrega, espedida que sea la resolucion definitiva sobre el asunto que motivó el depósito o la consignacion.

Art. 17. Si dentro de treinta dias de anunciado al público por la prensa o por carteles, que va a inscribirse una hipoteca a favor del Banco, no se presentaren terceros alegando derecho preferente, la hipoteca constituida a favor del Banco se considerará como primera i preferente.

Art. 18. Las obligaciones que se otorguen a favor de los Bancos hipotecarios, tendrán fuerza de instrumento público para el ejercicio de todas las acciones reales i personales del Banco, persecucion de la hipoteca i del deudor, sin necesidad de ser autoriza-

das por escribano público i con sólo el registro que se haga de ellas en la tesorería de hacienda i en la oficina de inscripciones.

Art. 19. Los que falsificaren las cédulas o billetes hipotecarios i los que los circularen o introdujeren maliciosamente en el territorio de la república, serán castigados con las penas asignadas a los falsificadores de billetes de crédito público.

Art. 20. El presidente de la república hará comprobar con el intervalo de tiempo que juzgue conveniente, por el agente que comisione al efecto, los libros, caja i cartera de estos Bancos.

Art. 21. Los administradores de los Bancos hipotecarios dirijirán cada seis meses por lo ménos, al ministerio de hacienda, un balance, en el que se manifieste la situacion del Banco en el semestre anterior. Tambien remitirán copia de los inventarios, actas i resoluciones de las juntas jenerales de accionistas; i deberán suministrar al gobierno todos los documentos, informes, i datos que solicite, bajo la multa, por la desobediencia o por las declaraciones falsas que dieren, de quinientos a cinco mil pesos, que impondrá el presidente de la república, previo el dictámen de su consejo de gobierno.

Art. 22. El Banco hipotecario que hiciere emisiones de billetes a la vista i al portador por una cantidad mayor que la que permite el artículo 4.º de esta lei, incurrirá por cada contravencion en una multa de quinientos a cinco mil pesos, que impondrá el presidente de la república, o uno de sus agentes debidamente autorizado.

Art. 23. Los billetes a la vista i al portador llevarán el sello del ministerio de hacienda.

Art. 24. Las cédulas o billetes del Banco tendrán validez en juicio, cualquiera que sea el papel en que se les estienda.

Art. 25. Los Bancos hipotecarios no pagarán contribuciones por el capital social, ni por los valores empleados en sus operaciones.

Art. 26. Los empleados de los Bancos hipotecarios están exentos del servicio militar i de todo cargo oneroso. Estos establecimientos se consideran neutrales, i no podrá ninguna autoridad apoderarse de los fondos que ellos manejen, cualquiera que sea la persona a que pertenezcan, salvo los casos de embargo judicial conforme al derecho comun.

Art. 27. Cuando los Bancos lo soliciten, la primera autoridad política del lugar en donde está la oficina, les dará la custodia militar o de policía que pidan.

Art. 28. Las alteraciones que hagan las leyes en las monedas nacionales no afectarán las obligaciones contraídas a favor de los Bancos hipotecarios, ni las contraídas por éstos. Dichas obligaciones se cumplirán dando en pago una cantidad en metálico igual en peso i lei a la prometida.

Art. 29. Dentro de seis meses de publicada esta lei se cancelarán las fianzas de los empleados públicos que no tengan responsabilidad por su manejo, o se hará efectiva ésta, así como la de los rematadores de rentas o contribuciones nacionales. En adelante, en lugar de las fianzas hipotecarias se darán cédulas en prenda; i las garantías hipotecarias actuales de los empleados públicos se cambiarán por prenda en cédulas o billetes hipotecarios dentro de un año de la sancion de esta lei.

Art. 30.. Quedan derogadas i reformadas las leyes contrarias a la presente.

Dada etc.

F.

T A B L A

de la amortizacion anual de un capital de \$100, prestado por el Banco Hipotecario de Guayaquil, en cédulas del 8 p. 8 de interes anual, reembolsable en 21 anualidades de 12 p. 8 cju., pagaderas por trimestres.

Años.	Capitales reducidos.	Años.	Capitales reducidos.
	100	11º	73'189397(48
1º	98'639878(96	12º	68'842244(34
2º	97'128223(65	13º	64'010764(67
3º	95'448151(27	14º	58'640998(52
4º	93'580898(09	15º	52'672974(13
5º	91'505609(85	16º	46'040038(15
6º	89'199108(88	17º	38'668111(22
7º	86'635635(23	18º	30'474860(62
8º	83'786558(97	19º	21'368780(76
9º	80'620060(44	20º	11'248171(19
10º	77'100774(89	21º	0'000000(77

Guayaquil, 1875. Imp. de Calvo i Ca.