

MEMORIA

PRESENTADA

EN LA JUNTA GENERAL ORDINARIA

DEL

BANCO HIPOTECARIO
DE ESPAÑA

SOBRE EL EJERCICIO DEL AÑO DE 1877.

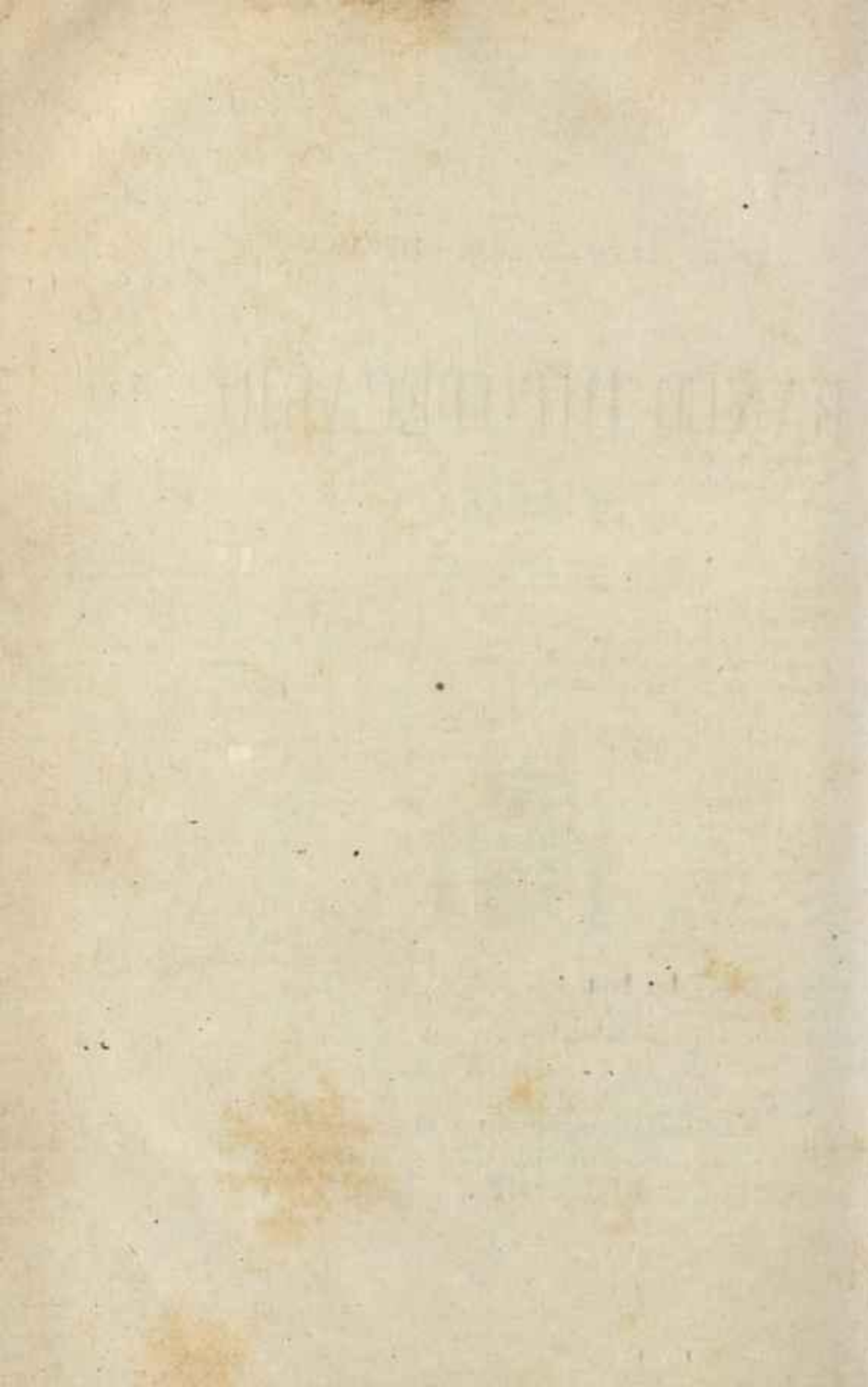


MADRID.

ESTABLECIMIENTO TIPOGRÁFICO DE R. LABAJOS,
calle de la Cabeza, núm. 27.

1878.

XIX
112



GOBIERNO Y CONSEJO DE ADMINISTRACION
DEL
BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA.

GOBERNADOR.

Excmo. Sr. D. Alejandro Llorente.

SUBGOBERNADORES.

Excmo. Sr. D. Cayetano Sanchez Bustillo.
Sr. D. Luciano Villars.

CONSEJEROS RESIDENTES EN MADRID.

Excmo. Sr. D. Rafael Cabezas.
Excmo. Sr. D. Valeriano Casanueva (1).
Excmo. Sr. Marqués de Casa Loring.
Excmo. Sr. D. Felipe Casariego.
Excmo. Sr. D. Juan Manuel Urquijo.
Excmo. Sr. D. Augusto Ulloa.

CONSEJEROS RESIDENTES EN PARÍS

QUE CONSTITUYEN EL COMITÉ DE DELEGACION DEL BANCO.

Sr. Fremy, *presidente*.
Sr. Leviez.
Sr. Joubert.
Sr. A. Delahante.
Sr. Marqués de Guadalmina.
Sr. Gaminde.

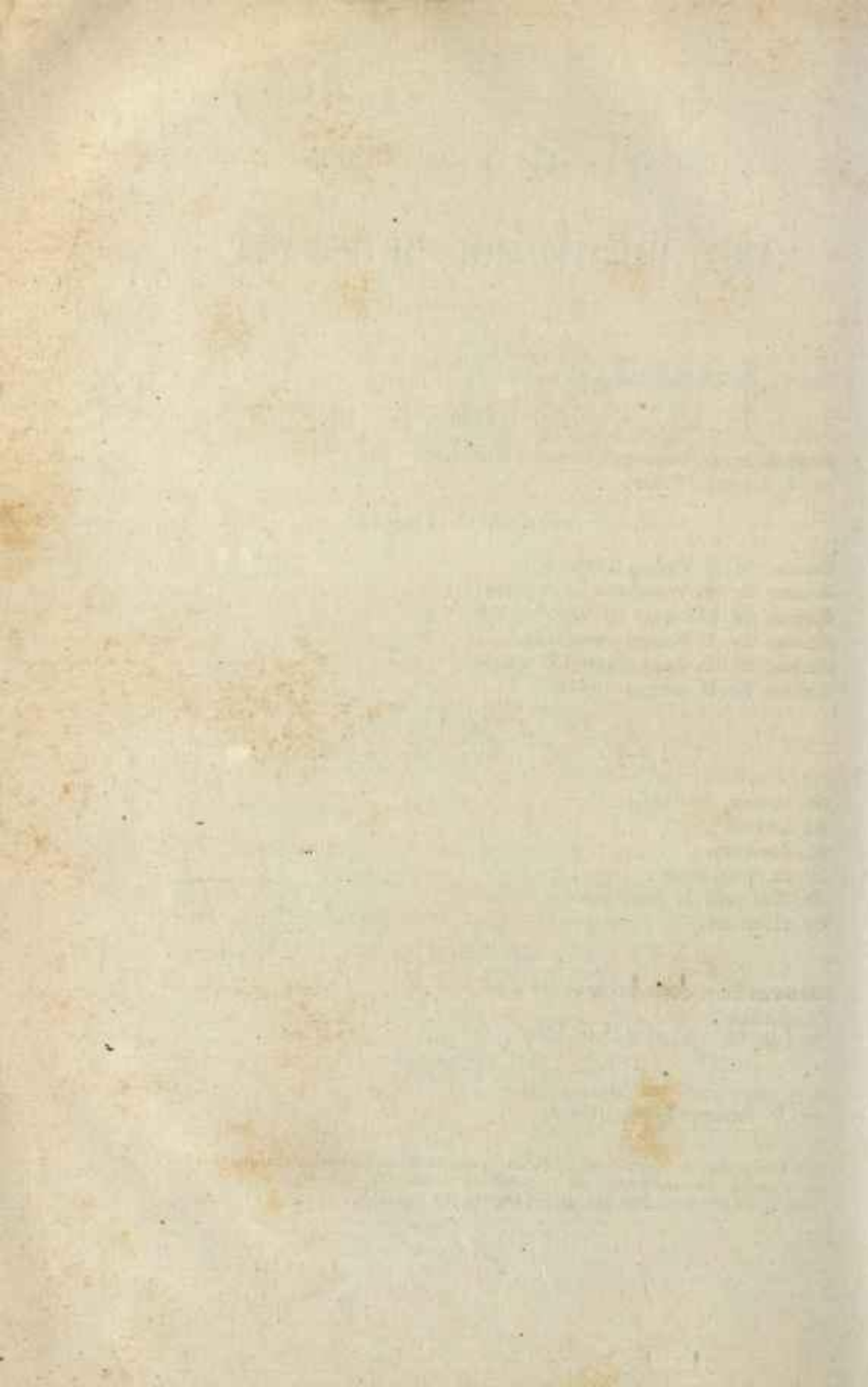
CENSORES.

Excmo. Sr. Conde de Nava de Tajo.
Sr. Salles.
Excmo. Sr. Conde de Muguiri.

SECRETARIO GENERAL.

Sr. D. Enrique Lamartiniere.

(1) Despues de la primera impresion de esta Memoria, ha fallecido el digno individuo del Consejo, Excmo. Sr. D. Valeriano Casanueva, y la Junta ha nombrado para reemplazarle al **Excmo. Sr. Marqués de Vallejo.**



MEMORIA

PRESENTADA EN LA JUNTA GENERAL ORDINARIA

POR EL GOBERNADOR

DEL

BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA

EL DIA 15 DE MAYO DE 1878.

SEÑORES:

El ejercicio de 1877, del que he de dar cuenta en este día á la Junta General de Accionistas, en nombre del Consejo de Administracion, ofrece resultados que no tengo inconveniente en calificar de plenamente satisfactorios. No quiero decir con esto que haya llegado, ni aún siquiera que esté próximo á llegar nuestro BANCO HIPOTECARIO á los altos grados de importancia y de prosperidad que todos sin duda alguna deseamos y tenemos derecho á esperar. Pero las operaciones emprendidas durante dicho año, con la prudencia que es regla fundamental de nuestra conducta, han dado hasta el día ventajosos resultados; hemos conseguido dar mucho mayor ensanche á los préstamos hipotecarios, objeto primordial y esencialísimo de nuestro instituto; hemos realizado, con la regularidad posible, el importe de grandísima parte de nuestras anualidades; hemos encontrado la proteccion debida en los tribunales de justicia cuando nos hemos visto forzados á impetrarla; no hemos hallado ni el más leve tropiezo en nuestras especulaciones mercantiles; hemos hecho anticipos de alguna consideracion al Tesoro,

anticipos previstos y terminantemente autorizados por la ley de fundacion y por nuestros Estatutos, dando colocacion de esta suerte á nuestro capital social, que, no nos cansaremos de repetirlo, es un capital de garantía supletoria, siendo así que nuestras Cédulas hipotecarias están destinadas á hacer frente á los préstamos del mismo género; en una palabra, hemos adelantado con paso firme por el camino, cada vez mejor conocido y expedito, que nos ha de conducir en plazo no lejano al término natural de nuestras esperanzas y de nuestros esfuerzos, proporcionando desde ahora un rendimiento que nada tiene de excesivo, pero razonable á las sumas desembolsadas por nuestros Accionistas.

Cuán grandes eran las dificultades con que estábamos destinados á luchar, es punto sobre el cual no hemos de insistir largamente despues de lo que queda dicho en las Memorias anteriores. Sería demasiado afirmar que todas hayan sido completamente superadas. Pero ante una comparacion juiciosa, va desapareciendo la alarma que infundieron ciertos Establecimientos y Sociedades de Crédito, regidos con arreglo á principios muy diferentes, y cuyas ruinas son otros tantos escollos que en su camino encuentran cuantos necesitan de la confianza del público y la solicitan. Empiezan á ser mejor conocidas nuestras operaciones hipotecarias, aunque en España nunca había existido cosa alguna que se asemeje al crédito territorial. Ya hoy mismo, nuestro BANCO ofrece á la usura una seria concurrencia, que en plazo dado ha de quedar victoriosa, y que desde luégo en ciertas localidades ha comenzado á poner límite á sus extorsiones y exigencias, con la ventaja que proporcionamos en lo largo de los plazos y de la moderacion en los réditos, aunque siempre hemos de ser exigentes en lo que se refiere á la solidez de las garantías y á la regularidad de los títulos, y áun ha de quedar campo abierto y expedito á los que de cualquier manera quieran confiar á los propietarios sus capitales en adelantos y préstamos de más breve vencimiento.

Ha llegado, por lo tanto, el dia de que empecemos á recoger el fruto

de nuestros esfuerzos, habiendo logrado desvanecer muchas de las preocupaciones arraigadas que se oponían á la marcha segura de nuestras operaciones, habiendo conseguido que desaparezcan de nuestra legislacion hipotecaria algunos de los lunares de que hemos hablado en nuestra anterior Memoria, y dado á conocer la ventaja de nuestros préstamos á largo plazo en muchas de las provincias del Reino, y sobre todo en alguna de aquéllas que más han sufrido á causa de las malas cosechas de los años últimos. En este tiempo, tanto nuestros Inspectores como los demás empleados en general han ido adquiriendo la práctica necesaria para proceder con mayor prontitud y facilidad en el desempeño de sus respectivas funciones, de suerte que pueda nuestra Sociedad en lo sucesivo y sin peligro alguno extender y acelerar sus negocios.

Mas no por eso hemos de apartarnos en un solo punto del sistema de circunspeccion á que únicamente debemos atribuir, sin que sea visto que nos precieemos de particular habilidad y acierto, el no haber sufrido ninguno de los contratiempos que para una institucion nueva como la nuestra pudieran ser tan funestos en sus primeros tiempos. Hemos marchado y proseguiremos marchando con paso tan lento como firme, examinando y reconociendo el terreno ántes de aventurarnos, y si no podemos todavía ofrecer á nuestros Accionistas crecidos dividendos, creemos haberles ya proporcionado la certeza suficiente de que, al confiarnos sus capitales, no les han dado una inversion aleatoria y peligrosa.

Hemos dicho en la anterior Memoria cuáles eran los vicios de que adolecía nuestra actual legislacion hipotecaria cual comenzó á regir en 1862. Algunos de aquellos vicios han sido ya corregidos por virtud de la reforma de 17 de Julio del año último. El art. 34 de la Ley de 21 de Junio de 1861, reformada por la de 1.º de Octubre de 1870, que es uno de los fundamentales, ha sido alterado en un sentido que, aumentando la claridad, ofrece mayor confianza en las inscripciones del

registro, y con beneficio de los propietarios facilitará el exámen de los títulos y la contratacion de los préstamos. No es tampoco leve la ventaja que resulta de esta reforma para acreditar su derecho á los que tienen inscrito un título de sucesion por testamento, mejora ó legado si son herederos necesarios, y á los casados con anterioridad al año de 1863, con respecto á la facilidad de extinguir, reducir, subrogar y posponer la hipoteca de la mujer ó de los hijos. Aun cuando sea innegable la oportunidad de esta reforma y algunas otras, por nosotros con tanta razon reclamadas y con tanta justicia obtenidas, hay varios puntos ya designados en nuestra Memoria anterior, acerca de los cuales, si bien áun no se ha desvanecido, tampoco se ha realizado la esperanza de ver corregidos los defectos de la actual legislacion hipotecaria. Aun es necesario, por ejemplo, examinar los antiguos libros de las contadurías para saber si sobre las fincas que se trata de hipotecar pesan censos ú otras cargas de fecha remota, siendo así no debieran ser válidas sino las trasladadas á los nuevos libros del registro en la primera inscripcion de dominio, como está mandado que se haga, como no siempre se verifica, y como será preciso que se observe si alguna vez nos hemos de acercar en esta materia á la perfeccion deseada. De aquí resultan demoras y gastos sensibles, sobre todo para los que solicitan reducidos préstamos, cuyo gravámen crece considerablemente con los derechos señalados á estas certificaciones. Tambien son perjudiciales en sumo grado á esta modesta clase de préstamos, á los cuales deseamos atender para llenar los fines de nuestro instituto, las dificultades que se encuentran al reunir en una sola inscripcion las pequeñas y separadas suertes de tierra que en el término del mismo registro y del mismo pueblo poseen propietarios pobres, como no se encuentren en determinadas circunstancias, cuyo mal se irá exacerbando á medida que aumente la subdivision de la propiedad, á ménos de que se aplique el oportuno remedio. Excusado parece encarecer hasta qué punto esta multiplicidad de inscripciones,

recayendo sobre fincas de muy escaso valor, acrece los dispendios y y hasta imposibilita ciertos préstamos. No tanto la utilidad del BANCO, cortísima en semejantes operaciones, como el deseo de corresponder á los fines de su instituto, y el interés de que son tan dignas las clases más necesitadas, nos mueven á insistir sobre la urgente conveniencia de estas reformas, de tal suerte que, sin daño de nadie, se simplifiquen los trámites, pudiéndose conciliar razonables compensaciones para cubrir, como ya decíamos el año último, los gastos que ocasiona el utilísimo sosten y la conservacion de los registros.

Respecto á otros obstáculos, tambien explicados en nuestras anteriores Memorias, y que se oponen á la difusion de las ventajas y progresos que ofrece el crédito territorial, debemos decir que continúa siendo uno de los principales el estado de las titulaciones en general, de cuyo punto se ocupan algo ménos de lo que debieran muchos propietarios, hasta que ocurre la precision de vender ó empeñar presurosamente sus fincas; si bien en algunas provincias de España, donde se han generalizado más las operaciones hipotecarias de nuestro BANCO, hemos visto al par de éstas difundirse el conocimiento de las condiciones necesarias para llevarlas á cabo, y la buena disposicion de los propietarios en allanarse á ellas con no poco beneficio, para lo sucesivo, de sus titulaciones.

Otras dificultades se irán allanando por virtud de nuestros esfuerzos, y sin duda alguna podremos proceder con mayor seguridad y desembarazo, segun vayan venciendo los plazos prescritos por la ley hipotecaria actual, mediante la regularizacion de los títulos, que hoy no podemos aceptar, pero que dentro de algunos años dejarán de ser meramente posesorios y se verán colocados bajo la salvaguardia de la prescripcion legal.

En cambio no podemos decir que se haya adelantado mucho para obtener la luz que debieran proporcionarnos la Estadística oficial y los amillaramientos, á fin de proceder con alguna regularidad en cuanto

á la cabida y tasacion de las fincas, siendo preciso que nos valgamos de otros medios ménos expeditos, y pongamos á prueba la práctica que van adquiriendo nuestros Inspectores y empleados, obligándonos siempre á marchar con suma cautela la seguridad que requieren en general los intereses de esta Sociedad, y muy en particular el crédito de nuestras Cédulas.

A pesar de estos inconvenientes, podemos decir que es notorio el éxito de nuestros esfuerzos y de la predileccion con que siempre hemos mirado esta parte fundamental de nuestras funciones, habiéndose obtenido en 1877 un notable desenvolvimiento en nuestras operaciones hipotecarias, como explicamos más exactamente en el lugar oportuno de esta Memoria.

No en todas las provincias del Reino se extienden en iguales términos y en idéntica proporcion estas operaciones, habiendo algunas donde, por ser mayor la abundancia del metálico y los hábitos de confianza y de crédito, encuentran con facilidad los propietarios las sumas de que necesitan con arreglo á los métodos antiguos, y con préstamos á corto plazo, aunque éstos siempre acaban por serles funestos. Pero hay regiones donde abundan ménos los capitales; donde es mayor el rédito del dinero; donde son más apremiantes las necesidades de la propiedad y del cultivo por consecuencia de la sequía ó de otras calamidades; donde eran más de temer los estragos de la usura, y allí es donde mayores auxilios y servicios ha podido prestar el BANCO HIPOTECARIO. Provincia hay en casos análogos donde han sido tan importantes nuestros préstamos, que si en proporcion igual los hubieran necesitado todas las del Reino, no habrían bastado centenares de millones para hacerles frente; y localidades ha habido donde esperados con impaciencia y recibidos con gratitud, ha faltado poco para que recibieran una pública ovacion nuestros Inspectores. Véase, por lo tanto, que extendiéndose por todo el Reino, colocando nuestras Cédulas en las provincias donde el metálico abunda, llevando el capital

adonde más se necesita, al par que instrumento de crédito está destinada á ser una institucion de alta importancia social nuestro BANCO HIPOTECARIO. No ha de ser únicamente apreciada su importancia por el número de préstamos que realiza, sino por lo que contribuye en algunas regiones, combatiendo la usura, á rebajar el nivel general del interés del dinero.

Otro punto interesante es la proporcion que guardan con la totalidad de nuestros préstamos los que hemos hecho sobre hipoteca de fincas rústicas. De un estado que acompaña á esta Memoria, resulta que sobre un total de 613 fincas que nos han sido hipotecadas en 1876 y 1877, las 513 son rústicas, y asimismo el importe de nuestros préstamos sobre esta clase de propiedades en los dos años citados asciende á 5.503.250 pesetas, cantidad casi doble de la prestada sobre fincas urbanas.

Por donde se ve cuán grandes han de ser los beneficios que debe esperar la propiedad territorial del sucesivo desarrollo de nuestros negocios, y cuán errado el cargo de que la urbana solamente había de aprovechar las ventajas.

Como saben los Sres. Accionistas, hemos comprado en 1876 y á principios de 1877, una suma considerable de nuestras Cédulas hipotecarias que ántes habían servido de garantía á un crecido préstamo, y las hemos conservado en nuestro poder, entendiendo que ningun empleo más seguro podíamos dar á una parte de nuestro capital, que debíamos dar un ejemplo de confianza en nuestros propios valores y aspirar por este medio á lo que hemos conseguido, y es que estos Títulos entren lenta y paulatinamente en la circulacion obteniendo colocacion segura y duradera, sin estar expuestos á ninguna de las vicisitudes que sufren en general todos los valores fiduciarios, y que tan perjudiciales podrían ser, sobre todo en los primeros tiempos, á los fines que nuestra Sociedad nunca pierde de vista. Entre esos valores de tan diversas especies, no han de ser los nuestros los que ofrezcan á la especulacion el incentivo de ganancias rápidas, acompa-

ñadas siempre del peligro de bajas y pérdidas ruinosas. Destinados á servir de empleo á las economías que buscan una colocacion lucrativa, pero sobre todo segura, á los capitales grandes ó pequeños cuyos dueños aspiran á dormir tranquilos sin que la codicia ni la inquietud los desvelen, hemos tomado las oportunas medidas para que si bien puedan mejorar paulatinamente como ha sucedido hasta aquí, se evite el riesgo de quebrantos y oscilaciones. Hoy circulan nuestras Cédulas en la contratacion del público, y sobre todo permanecen en manos de rentistas que rarísima vez piensan en venderlas, en mucho mayor número que hasta aquí.

No se nos oculta que la emision sucesiva de nuevos valores del Gobierno y de importantes establecimientos suscita á los nuestros una concurrencia que retardaría su rápida emision aún en el caso de que la deseáramos, de lo que estamos muy distantes por la razon ya expresada de que sería imposible encontrar mejor colocacion para nuestros capitales. Sin embargo, contando con el auxilio de una época de paz y de prosperidad como la que todo contribuye á anunciar, han debido extenderse nuestras previsiones al caso de que siendo menor en general el interés del dinero y participando de esta mejora nuestras Cédulas, pudiera aumentar su precio. Llegado este caso, nuestros Títulos del 7 por 100 encontrarían una valla insuperable en el precio de la par, como sucede natural y necesariamente á los valores amortizables. Por otra parte, aunque el rédito que satisfacen nuestros prestatarios dista mucho de ser ruinoso, pues que no excede sino en muy poco de 8 por 100 en el dia, comprendiendo todos los gastos de intereses, comision, amortizacion y una pérdida en el precio de las Cédulas, y aunque será solamente de 7 con 84 cénts. por 100 cuando se coticen á la par, con todo eso no creeremos haber desempeñado nuestra mision, hasta tanto que hayamos rebajado el interés de nuestros préstamos con beneficio de los prestatarios hasta el límite que consientan las circunstancias.

Para estos fines de utilidad pública, se determinó crear nuevas Cédulas con 6 por 100 de interés, unas de 500 y otras de 100 pesetas de valor nominal, pareciendo inoportuno en el estado de los cambios buscar en el tipo de 475 la equivalencia de los francos, como se hizo con respecto á los primitivos Títulos. Las de 100 pesetas tienen por objeto proporcionar fácil colocacion á las modestas economías de las clases ménos acomodadas. El precio de emision fué el que se creyó proporcionado al que han solido merecer las de 7 por 100, teniendo en cuenta al mismo tiempo el tipo de interés y el beneficio de la amortizacion.

A los prestatarios les queda abierto el doble camino de recibir el capital del préstamo en Cédulas de la una ó de la otra clase. No podíamos, sin embargo, hacernos ilusiones en cuanto á la facilidad de que quieran servirse por ahora de las Cédulas del 6 por 100, y esto por una razon muy obvia. Siendo idéntica en ambos casos la cantidad nominal que han de recibir en Cédulas, igual á la mitad ó la tercera parte de la hipoteca que ofrecen, y siendo menor el precio de la cotizacion de las de 6 por 100, como no puede ménos de suceder, claro es que los préstamos en esta última clase de Cédulas, al convertir éstas en metálico, se elevarán á menor suma efectiva. Verdad es que en igual proporcion, y acaso en lo sucesivo en proporcion más ventajosa, serán tambien menores los intereses que se obligan á satisfacer. Pero como quiera que todos los prestatarios, casi sin excepcion, aspiran á obtener la mayor suma posible sobre sus hipotecas; como quiera que la mayor dificultad que encuentra el BANCO para quedar en primera hipoteca consiste en que las propiedades ofrecidas en garantía están frecuentemente gravadas con sumas que se aproximan á la mitad del capital, cuando no exceden de este nivel: y como, por último, á los prestatarios les duele aún la leve pérdida que sufren en las Cédulas del 7, claro es, como habíamos previsto, que han de preferir por ahora éstas á las del 6 que tienen un quebranto de 11 á 14 por 100.

Pero instituciones como la nuestra no sólo se han de ocupar del

momento presente, sino tambien de lo que interesa á su porvenir, y contando con que ha de aumentar el precio de todas nuestras Cédulas, aunque por ahora sea muy reducido el uso y circulacion de las de 6 por 100, creemos conveniente sean conocidas, y contamos con que llegará más ó ménos pronto el dia en que las soliciten todos los prestatarios, cuyas anualidades, incluyendo la amortizacion del capital, quedarían reducidas de 7,84 que ahora pagan á 6,95 el dia en que se negocien á la par dichos Títulos, á cuya esperanza no debe en manera alguna renunciar este BANCO.

Con obediencia á la ley de fundacion del mismo y al espíritu de nuestros Estatutos, sin perjuicio de las operaciones hipotecarias, con el resto de nuestro capital y en la modesta medida de nuestras fuerzas, hemos continuado haciendo anticipos al Tesoro, procurando sean nuestras condiciones ménos onerosas que las generalmente establecidas, como ha sucedido en más de un caso, y conciliando estas ventajas con la mayor seguridad del BANCO. Tambien hemos continuado el curso de otros negocios semejantes á los de los años anteriores, operando sobre valores públicos en forma de dobles ó de préstamos sobre depósitos de Títulos, de cuyos resultados vamos á daros cuenta.

No venimos, pues, á anunciar á esta Junta el brillante éxito de especulaciones arriesgadas, sino únicamente los modestos, pero seguros resultados de la vigilancia y de la prudencia.

Para que los Sres. Accionistas puedan con mayor comodidad y fruto consultar el Balance que publicamos á continuacion de la Memoria, convendrá que demos razon separadamente de cada uno de estos negocios.

Préstamos hipotecarios.

Los realizados por el BANCO han importado:

En 1875.	<i>Pesetas.</i>	230.375
» 1876.	»	2.535.925
» 1877.	»	5.532.325

La comparacion de estos guarismos no podrá ménos de llamar la atencion de los Sres. Accionistas, al notar la rápida proporcion en que han ido aumentando nuestros préstamos desde que terminó la accidental paralizacion, cuyas causas hemos explicado en las anteriores Memorias, y comenzamos á dar impulso á nuestra operacion hipotecaria.

Esta proporcion es próximamente la de una á dos, y más aproximadamente de cinco á once, si se comparan los resultados de 1876, que comenzó á ser una época de actividad relativa, con los obtenidos en 1877.

El total de los préstamos realizados desde un principio asciende en los cinco años á 14.198.625

De esta suma quedaron amortizados:

Por la parte de anualidad consagrada á este objeto.. . . .	98.134,83	
Por reembolso.. . . .	75.812,18	173.947,01

Quedando, por lo tanto en 31 de Diciembre último reducida la responsabilidad de los préstamos á *Pesetas*. 14.024.677,99

Suma igual al importe de nuestras Cédulas en circulacion.

Antes de pasar á otro punto, no podemos ménos de llamar la atencion hacia la escasa importancia de los reembolsos voluntarios, pues que en todo el año no pasaron de *Pesetas* 56.834,21, miéntras que los nuevos préstamos se acercaron á 6 millones. Sin embargo, en beneficio de los prestatarios habíamos facilitado el reembolso, reduciendo de 3 á 2 por 100 la comision, que, bajo este concepto y por préstamos hechos desde el mes de Diciembre de 1875, han de satisfacer los reembolsantes voluntarios. Pero tan grande es la comodidad de estos préstamos á largo plazo, y tan poco onerosas son las condiciones de nuestro BANCO, que son poquísimos los prestatarios que se apresuran á llegar al período de liberacion, considerándose sin duda muy felices de no tener que solicitar las difíciles y costosas renovaciones de los préstamos á corto plazo.

Cédulas hipotecarias.

Como saben los Sres. Accionistas, consiste uno de los principios fundamentales de nuestros Estatutos en que guarde un equilibrio exacto el valor de las Cédulas emitidas por el BANCO con el importe de los préstamos realizados y existentes.

En 31 de Diciembre de 1876, el valor nominal de las emitidas ascendía á *Pesetas.* 8.607.000

Se emitieron en 1877 por valor de. » 5.532.325

TOTAL. *Pesetas.* 14.139.325

Se amortizaron en 1877. » 90.250

Esta suma abraza la que correspondió
amortizar en dicho año.. . . . 34.675

Y las correspondientes á reembolsos verificados en el curso del mismo. 55.575

90.250

Resto en 31 de Diciembre de 1877. *Pesetas.* 14.049.075

Amortizacion anunciada para el 2 de

Enero de 1878. 23.900

Queda fraccion para amortizar en 1878. 497,01

24.397,01

Igual al saldo de préstamos. . *Pesetas.* 14.024.677,99

El precio menor de las Cédulas del 7 durante el año, fué 95-25 en el mes de Abril, y el mayor el de 98-75 en Setiembre. Respecto á las del 6, al hacerse la primera cotizacion, su precio fué en 6 de Diciembre el de 86-50. Hasta ahora, estos precios nunca han sufrido oscilacion alguna en sentido de baja, ántes bien, han subido siempre pro-

gresivamente si se toma por punto de comparacion el dia del corte del cupon, aunque la proximidad ó alejamiento de este último no puede ménos de influir en el valor de los Títulos.

Creacion de nuevos Títulos al 6 por 100 de interés.

Conviene añadir á lo dicho en otro lugar acerca de esta operación, que en cumplimiento de lo acordado por el Consejo del BANCO en 9 de Octubre de 1877, y anunciado al público, se verificó la conversion de nuestras Cédulas al 7 por 100, adquiridas por el mismo y existentes en nuestra cartera por valor de 2.004.500 pesetas en Cédulas del 6 por 100 de interés y de á 500 pesetas cada una de valor nominal. Determinóse al mismo tiempo que esta emision se hiciera á un precio proporcional á las del 7, y que se aplicaran á los préstamos siempre que haya en lo sucesivo prestatarios que las prefieran á estas últimas.

No pudiendo exceder, segun nuestros Estatutos, del valor nominal de las del 7 por 100 que habían de quedar anuladas, y siendo menor su precio de emision, difiriendo por un lado su interés y por otro la escala de amortizacion, ha parecido necesario abrir con este motivo una cuenta especial que consigne estas diferencias, y cuyo saldo los Sres. Accionistas encontrarán designado en el Balance con el título de «Anualidades de amortizacion.»

Ya dijimos que estas Cédulas del 6 por 100, unas son de á 500 y las otras están divididas en quintos de á 100 pesetas.

Utilidades de los préstamos hipotecarios para el Banco.

En nuestras Memorias anteriores se ha explicado la diversa procedencia de estos beneficios.

La Comision de 60 céntimos por 100 sobre el capital como parte de las anualidades que satisfacen los prestatarios, ascen-

dió en 1876 á	<i>Pesetas.</i>	46.178,45
En 1877 á	»	79.765,55
Excedente en 1877.. . . .		<i>Pesetas.</i> 33.587,10

El BANCO está además autorizado á percibir una cantidad, que nunca puede exceder de uno por 100, por redaccion y trabajos sobre el capital de los préstamos que se efectúan, y bajo este concepto tuvo de entrada:

En 1876	<i>Pesetas.</i>	24.679,90
» 1877.	»	53.764,07
Excedente en 1877. .		<i>Pesetas.</i> 29.084,17

Sobre los reembolsos de préstamos está autorizado á percibir 3 por 100, cuya cantidad, desde Diciembre de 1875, se dispuso quedase reducida á dos, para operaciones que posteriormente se hiciesen, con el objeto de favorecer á los prestatarios.

Bajo este concepto han ingresado en el BANCO:

En 1876.	<i>Pesetas.</i>	379,56
» 1877.	»	1.553,59

Nos prometemos que siguiendo la misma proporcion ascendente, serán cada año mayores estos ingresos. Desde luego la Comision de 60 céntimos habrá de crecer seguramente, pues que se van acumulando en cada año los beneficios de los nuevos préstamos á los de los anteriores, por cuya razon en Establecimientos como el nuestro, son siempre ménos productivos en sus primeros años, y van aumentando en el curso de los 50, que es el máximum á que pueden extenderse los préstamos.

Pagarés de Bienes nacionales.

En 1.º de Enero de 1877 quedaban en nuestro poder pendientes de realizacion, como resulta de nuestra anterior Memoria, pagarés por

valor de... .. *Pesetas.* 158.010.551,01

Posteriormente han ingresado en el BANCO por va-

lor de... *Pesetas.* 10.979.562,03

Importe total de los pagarés anteriores y recibidos

durante el año. *Pesetas.* 168.990.113,04

De éstos fueron realizados. *Pesetas.* 13.168.588,45

Devueltos al Tesoro como incobra-

bles.	<i>Pesetas.</i>	9.502.082,65	22.670.671,10
---------------	-----------------	--------------	---------------

Y quedaron en nuestro poder en 31 de Diciembre

de 1877. *Pesetas.* 146.319.441,94

Comparando estos guarismos con los de la Memoria anterior, aparece una baja de *Pesetas* 4.772.001-82 en el importe de los pagarés cobrados y devueltos al Tesoro, de cuya reduccion resulta forzosamente otra equivalente en los moderados beneficios que esta recaudacion proporciona al BANCO.

La reduccion puede ser explicada por razones diferentes.

La primera es que en los años transcurridos desde que comenzó la desamortización han sido muchos los Bienes nacionales vendidos, no pudiendo ménos de haber ido necesariamente en descenso tanto la venta como el producto de los Pagarás que se han de realizar.

Además, como ya hace un año tuvimos ocasion de decir, las Cortes dispusieron que el producto de las ventas de cierta clase de Bienes nacionales hechas desde 1.º de Julio de 1876 se aplicase necesariamente, no á la amortizacion de Bonos, sino de la Deuda consolidada al 3 por 100; y habiendo considerado oportuno esta Sociedad, en defensa de sus legítimos derechos, reclamar contra lo dispuesto posteriormente en la Real órden de 12 de Octubre del mismo año, sólo nos cumple

ahora añadir que está aún pendiente este recurso ante el Consejo de Estado.

Operaciones con el Gobierno.

Durante el año de 1877 quedó terminada la operacion que habíamos hecho con el Tesoro, sobre delegaciones de la Sociedad del Timbre, segun se anunció en la anterior Memoria.

Otras operaciones hicimos en el curso del año y por diferentes cantidades y plazos, con condiciones ventajosas para el Tesoro. De éstas, las más importantes fueron los anticipos hechos en Febrero por valor de 7.500.000 pesetas y de 10.500.000 en Julio, en union de varios Establecimientos y particulares nacionales ó extranjeros. Los pormenores de éstas y de las demás operaciones constan en nuestros inventarios y libros de contabilidad, y el beneficio que resultó á nuestro favor está contenido en el renglon consagrado al *Descuento de efectos* en el Balance que acompaña á esta Memoria.

De esta suerte, correspondiendo á uno de los objetos de nuestra institucion, segun se expresa en el párrafo 5.º del art. 22 de la Ley de 2 de Diciembre de 1872, y del art. 5.º tambien de nuestros Estatutos, hemos dado empleo á nuestro capital, para cuya inversion estamos ceñidos á reglas precisas, miéntras que á los préstamos hipotecarios se hace frente con la emision de las Cédulas.

Dobles.

Por término medio el capital que hemos empleado en ellas durante el ejercicio de 1877, ascendió á.	<i>Pesetas.</i>	1.641.052,26
En 1876 había sido de.	»	1.506.296,50
Sus utilidades en 1877 han ascendido á.	»	133.488,31
En 1876 habían sido de.	»	142.074,14
La cantidad total sobre la cual han recaído las operaciones, asciende á un valor nominal de. <i>Rvn.</i>		
Al terminar el año, las dobles pendientes importaban.	<i>Pesetas.</i>	1.504.480,95

Préstamos con garantías de Títulos.

Sobre la misma clase de valores que durante el año anterior, han recaído nuestras operaciones de préstamos en 1877: es decir, sobre valores de la Deuda consolidada del Estado, sobre obligaciones del BANCO y del Tesoro, y preferentemente, como es natural siempre que la ocasión se presenta, sobre nuestras Cédulas. Como en el año anterior, hemos procedido con la precaución debida, de la misma suerte que en lo relativo á dobles, y podemos repetir que no hemos sufrido el menor quebranto.

Los hechos durante el ejercicio han ascendido á <i>Pesetas</i> .	3.153.575	»
Los pendientes al concluir el año importaban.	»	443.350 »
Bajo este concepto ha obtenido el BANCO un beneficio		
líquido en 1877 de.	51.373,45	
En 1876 habían sido.	168.092,56	

Nada tenemos que decir para explicar, tanto estos guarismos como los relativos á las dobles, siendo tan conocidas las causas generales que impulsan ó contienen estas operaciones y que influyen en menguar ó aumentar sus beneficios.

Operaciones varias.

Completan el total de nuestras utilidades las que hemos obtenido por razón de nuestras habituales operaciones, y que hemos comprendido en el capítulo de varios; á saber:

Saldo á nuestro favor por beneficio en los cambios.	<i>Pts.</i>	33.584,84
Saldo de comisiones varias, cobradas ó satisfechas.		4.520,88
Cambio de letras.		8.197,55
Productos varios de otras operaciones.		6.165,47

Durante el año acordó el Consejo abrir cuentas corrientes á Establecimientos ó particulares que lo soliciten, cuyo acuerdo se llevará á cabo en el corriente de 1878.

Ganancias y pérdidas.—Gastos generales.

En vista del Balance provisional del ejercicio de 1877 y de lo que prescribe el art. 131 de los Estatutos, dispuso el Consejo que en los primeros dias de Enero último se distribuyese á los Accionistas sobre el capital desembolsado 6 por 100, cuyo importe es de 1.200.000 *Pesetas*.

Al verificar una distribucion semejante en los años anteriores, se les hizo deduccion del importe del impuesto que cobra el Estado sobre los beneficios repartidos á sus Accionistas por las Sociedades anónimas. Pero en lo respectivo á este año, en vista del Balance anticipado, opinó el Consejo que nada se aventuraba en distribuir el importe íntegro del 6 por 100, encargándose esta Sociedad de abonar la contribucion al Tesoro con cargo al remanente de los beneficios líquidos realizados durante el expresado año.

No podemos excusarnos de llamar la atencion del Gobierno y de los Cuerpos Colegisladores hacia la enormidad de esta contribucion, cuya rigurosa cobranza es tan fácil y que impone á los Accionistas cerca de un 15 por 100 de sus beneficios, si se tienen en cuenta los diversos recargos municipales y de otras especies sobre el 10 por 100 que cobra el Estado. Sobre el millon y doscientas mil pesetas á que ascendió la cantidad repartida, el importe de la contribucion que posteriormente satisfizo el BANCO ascendió á *Pesetas* 167.974,67.

El Balance definitivo que tenemos la honra de presentar á la aprobacion de la Junta de Sres. Accionistas, confirmando las previsiones del provisional, que hubo necesidad de consultar ántes de que terminase el ejercicio, sirve de fundamento á las proposiciones que vamos á tener la honra de formular.

Ascendió la suma total de beneficios á.	<i>Pesetas.</i>	2.991.831,68
De cuya suma hay que deducir por		
intereses de nuestras Cédulas.		778.333,59
Por otras cargas resultantes de nuestras		
diferentes operaciones.		34.255,37
En junto.		<u>812.588,96</u>
Resultando un remanente de. <i>Pesetas.</i>		2.179.242,72
Del cual hay que rebajar además por		
gastos generales.		<u>399.807,16</u>
Y resulta en el ejercicio un producto líquido de <i>Pts.</i>		<u>1.779.435,56</u>

Lo que representa 8,89 por 100 del capital desembolsado por los Accionistas.

El Gobernador, de acuerdo con el Consejo y el Comité, propone á los Sres. Accionistas hacer la distribucion siguiente:

Se ha pagado en 31 de Diciembre de 1877:

1.º Seis por ciento del capital desembolsado. . <i>Pts.</i>	1.200.000
2.º Contribucion al Gobierno.	167,974,67
Llevando á la reserva, como en los años anteriores,	
10 por 100 de los beneficios, sea sobre 1.779.435.56. .	<u>177.943,55</u>
En junto.	1.545.918,22
Quedando un excedente de. <i>Pesetas.</i>	233.517,34

que os proponemos llevar á la Reserva especial.

Si la Junta aprueba estas proposiciones, nuestras Reservas quedarán constituidas de la manera siguiente:

RESERVA OBLIGATORIA.

Por los ejercicios de 1873 á 76.	<i>Pesetas.</i>	302.554,15
Por el de 1877.	»	177.943,55
	<i>Pesetas.</i>	<u>480.497,70</u>

RESERVA ESPECIAL.

Por los beneficios no distribuidos de los años 1874,		
75 y 76.	<i>Pesetas.</i>	725.890,14
Por los de 1877.	»	223.517,34
	<i>Pesetas.</i>	<u>949.407,48</u>

RESÚMEN.

Reserva obligatoria.	<i>Pesetas.</i>	480.497,70
Reserva especial.	»	949.407,48
TOTAL.	<i>Pesetas.</i>	<u>1.429.905,18</u>

Antes de poner término á esta Memoria, para que sirva de gobierno á los Sres. Accionistas, debemos repetir una advertencia que ya hicimos en la del año anterior.

En nuestro Balance último, señalábamos á las Cédulas que teníamos en cartera, el precio de 92,77 por 100, que no era el de cotizacion, siempre más elevado, ni ménos el nominal, sino el de compra, por tratarse de valores nuestros, y no considerar terminada la operacion hasta que se realice su venta. Por las mismas razones hemos considerado prudente no llevar posteriormente al renglon de ganancias, sino la diferencia de las sumas vendidas sobre el valor de inventario, en el cual hemos aplicado el de su compra á nuestras diferentes clases de Títulos, precio afortunadamente muy inferior al que ofrece su cotizacion. Siguiendo un método diferente, nada nos hubiera sido más fácil,

sin apartarnos de costumbres establecidas, que alterar favorablemente nuestros Balances. Pero en esta ocasion, como en todas, y considerando como un medio de fortalecer nuestras reservas, estos beneficios sucesivos tan probables, hemos querido observar los preceptos de la circunspeccion más escrupulosa.

Segun el turno establecido en el art. 45 de los Estatutos, los Administradores salientes este año son los SRES. CASANUEVA, CASARIEGO, FREMY y MARQUÉS DE GUADALMINA.

En igual caso se halla el CENSOR SR. CONDE DE MUGUIRO.

Tanto los Administradores como los Censores son reelegibles, con arreglo al referido art. 45 de los Estatutos.

Tengo que dar cuenta á la Junta General de Sres. Accionistas de un suceso tristísimo, que ha dejado en el ánimo de todos, y en el mio particularmente, un vacío doloroso, por ser la pérdida de un amigo y de un colega dignísimo en ésta y en otras corporaciones; me refiero á la muerte del Excmo. Sr. D. Valeriano Casanueva, individuo del Consejo de Administracion y persona del mayor mérito, que durante el transcurso de cinco años ha prestado al BANCO la asídua y utilísima cooperacion de su celo, de su laboriosidad y de su vasta y profunda inteligencia. Tan reciente es este suceso infausto para el BANCO, que ha acaecido cuando ya se hallaba no sólo impresa la Memoria, sino repartida á los señores que me escuchan, y en ella se enumeraba á nuestro digno y difunto colega entre los vocales á quienes por turno toca ser reelegidos ó reemplazados. Hallándose, por otra parte, reducido el Consejo al número de individuos que la ley señala como minimum, es decir, al de 12, se ha visto en la precision de pensar en la persona que ha de reemplazarle, y ha acordado proponeros, como lo hago en su nombre, al Excmo. Sr. Marqués de Vallejo, que es en Madrid la persona que posee mayor número de acciones. En esta designacion ha creido dar el

Consejo una muestra de su profunda consideracion á los Accionistas, y de su deseo de que tengan parte en la Administracion de la Sociedad las personas más interesadas en su prosperidad.

Dos son, pues, las proposiciones que tengo que hacer á la Junta.

La primera, que, asociándose á los sentimientos del Consejo, dejeis consignado en el acta el pesar que á todos nos ha causado el fallecimiento del Excmo. Sr. D. Valeriano Casanueva.

La segunda, que se sirvan nombrar para reemplazarle, como individuo del Consejo de Administracion, al Excmo. Sr. Marqués de Vallejo, en union con los tres Sres. Consejeros Fremy, Casariego y Marqués de Guadalmina, así como al Censor que se halla en igual caso, señor Conde de Muguero.

Madrid, 15 de Mayo de 1878.

EL GOBERNADOR,

Alejandro Llorente.

El Gobernador, de acuerdo con el Consejo, y cumpliendo el artículo 29 de los Estatutos, somete á la aprobacion de la Junta General de Sres. Accionistas los siguientes

ACUERDOS.

I.

Aprueba las cuentas del ejercicio de 1877, presentadas por el Consejo de Administracion, y los actos del mismo, entendiendo que de la aprobacion del BALANCE se infiere necesariamente la de la distribucion, ya hecha á los Accionistas, de la cantidad íntegra de Pesetas 1.200.000, que constituye un dividendo de 6 por 100.

II.

Aprueba tambien la proposicion de destinar al fondo de Reserva obligatoria el 10 por 100 de los beneficios líquidos, segun el párrafo 1.º del artículo 131 de los Estatutos, ó sea una suma de Pesetas 177.943,55.

III.

Acuerda igualmente que se lleve á la reserva facultativa mencionada en el mismo artículo 131 la suma de Pese-

tas 233.517,34, que es el remanente de los productos líquidos después de la distribución hecha en 31 de Diciembre, pagado el importe de la contribución correspondiente.

MADRID, 15 DE MAYO DE 1878.

DICTAMEN

SOBRE LAS OPERACIONES DEL EJERCICIO DE 1877

PRESENTADO POR LOS CENSORES

DEL

BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA.

SEÑORES:

Al cumplir los Censores que suscriben con el deber que les impone el art. 58 de los Estatutos, de dar cuenta á la Junta General de Accionistas del resultado del detenido exámen que han hecho de los inventarios y de las cuentas anuales, así como de la vigilancia que han ejercido por la estricta ejecucion de los Estatutos y por la creacion y emision de las obligaciones, les es sumamente grato asegurar que nada han encontrado digno de censura, y que ántes bien, han tenido ocasion de observar, durante las sesiones del Consejo de Administracion, el respeto que éste ha guardado siempre á la Ley y á los Estatutos, y su esmero y prudencia por el fomento de los importantes intereses que le están encomendados. Al tomar parte en los varios arqueos que se han verificado de los valores depositados en las bien

custodiadas Cajas de este BANCO, han notado la conformidad de su resultado con el que arrojan los libros de la Contabilidad, en los cuales se consignan y comprueban con la exactitud, puntualidad y claridad necesarias las múltiples operaciones practicadas. Tambien se han cerciorado de la perfecta igualdad que existe entre el importe total de los préstamos hipotecarios realizados y el de las Cédulas emitidas.

No ménos grato les ha sido ver que ese esmero y ese buen órden, juntamente con el efecto del trascurso del tiempo y de la reorganizacion del país, han producido el esperado fruto del aumento progresivo y relativamente rápido de los préstamos hipotecarios, objeto fundamental de este BANCO, de tan lisonjero porvenir. Basta tener en cuenta, para convencerse de ello, que los préstamos han ascendido hasta el

31 de Diciembre de 1874 á . . .	<i>Pesetas.</i>	5.900.000
Id. id. 1875 » . . .	»	6.130.375
Id. id. 1876 » . . .	»	8.666.300
Id. id. 1877 » . . .	»	14.198.625

La regularidad en el cobro de los intereses ha sido prueba de la prudencia con que se han hecho los préstamos.

Las Cédulas hipotecarias han sido mucho más buscadas por el público, que va comprendiendo las ventajas y garantías que ofrecen; así es, que las que dan un 7 por 100 de interés, se han cotizado de 95,25 á 98,75 por 100, y se han creado más tarde otras que dan un 6 por 100 por valor de 500 y 100 pesetas, para que puedan ser adquiridas estas últimas hasta por las personas que tengan pequeños ahorros que colocar con seguridad, aunque con un interés módico, consecuencia natural de esa misma seguridad. El resultado de esas operaciones de préstamos y de emision de Cédulas ha sido muy favorable para la riqueza inmueble, que cada dia se va viendo más libre de los perjuicios que le ocasionaban la escasez y carestía de los capitales moviliarios consagrados á venir en su ayuda con condiciones onero-

sas en momentos de apuros. La falta de titulaciones regulares, de tasaciones exactas y de las demás garantías, daba lugar á los crecidos réditos de los préstamos á corto plazo y á las ruinosas ventas á retro, y estos fatales efectos de la carencia de Establecimientos sólidos y respetables de crédito territorial, eran causa á su vez del estado de atraso y de angustia de nuestros agricultores y propietarios de fincas urbanas y del lucro excesivo, aunque arriesgado y odioso, de los que se llamaban antiguamente usureros y logreros.

Las operaciones practicadas por el digno Sr. Gobernador, de acuerdo con el Consejo de Administracion del BANCO, para colocar con seguridad y ventaja el capital de garantía de este Establecimiento, han sido llevadas á cabo con gran prudencia y acierto, al mismo tiempo que han contribuido á auxiliar al gobierno de S. M. mediante los préstamos hechos al Tesoro, han sido tambien útiles al público y ventajosas en todos los casos para el BANCO. El beneficio líquido obtenido de resultas de todas las diversas operaciones realizadas sobre el capital desembolsado por los Accionistas, ha sido de 8,897 por 100, del cual se ha repartido en la época prefijada por los Estatutos el 6 por 100 reglamentario íntegro á los Accionistas y despues de hechas las demás deducciones necesarias que se detallan en la interesante Memoria redactada por el Sr. Gobernador, cuyo ilustrado celo en la gestion que le está confiada cumplimos un grato deber en elogiar, así como el de los demás funcionarios de todas clases que tan hábilmente le secundan ha quedado para el fondo de reservas obligatorias y especiales un total de *Pesetas* 1.429.905,18, que es una garantía amplia para el porvenir.

Démos, pues, concluir felicitándonos una vez más por los beneficios que ha producido, ya para el país en general, la creacion del BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA, y por la prosperidad que puede augurársele para lo sucesivo, y mostrando tambien de nuevo nuestra gratitud á los distinguidos Accionistas que han contribuido á la creacion

de este Establecimiento de crédito territorial, que tan necesario era para el desarrollo de la riqueza pública y del bienestar de las distintas clases de nuestra renaciente patria.

Madrid, 15 de Mayo de 1878.

Conde de Nava de Tajo.

Sermin de Muquiro.

EXTRACTO DEL ACTA

DE LA JUNTA GENERAL

CELEBRADA EL DIA 15 DE MAYO DE 1878.

Conforme con lo propuesto por el Sr. Gobernador en nombre del Consejo, la Junta General aprueba los siguientes acuerdos:

I.

Aprueba las cuentas del ejercicio de 1877, presentadas por el Consejo de Administracion, y los actos del mismo, entendiendo que de la aprobacion del Balance se infiere necesariamente la de la distribucion ya hecha á los Accionistas de la cantidad íntegra de *Pesetas* 1.200.000, que constituye un dividendo de 6 por 100.

II.

Aprueba tambien la proposicion de destinar al fondo de reserva obligatoria el 10 por 100 de los beneficios líquidos, segun el párrafo 1.º del artículo 131 de los Estatutos, ó sea una suma de *Pesetas* 177.943,55.

III.

Acuerda igualmente que se lleve á la reserva facultativa mencionada en el mismo art. 131, la suma de *Pesetas* 233.517,34, que es el remanente de los productos líquidos, despues de la distribucion hecha en 31 de Diciembre, pagado el importe de la contribucion correspondiente.

IV.

Quedan reelegidos para los cargos de Consejeros de Administracion, los Sres. Administradores salientes, D. Luis Fremy, D. Felipe Casariego y señor Marqués de Guadalmina.

V.

Se reelige igualmente para el cargo de Censor, al saliente Sr. Conde de Muguero.

VI.

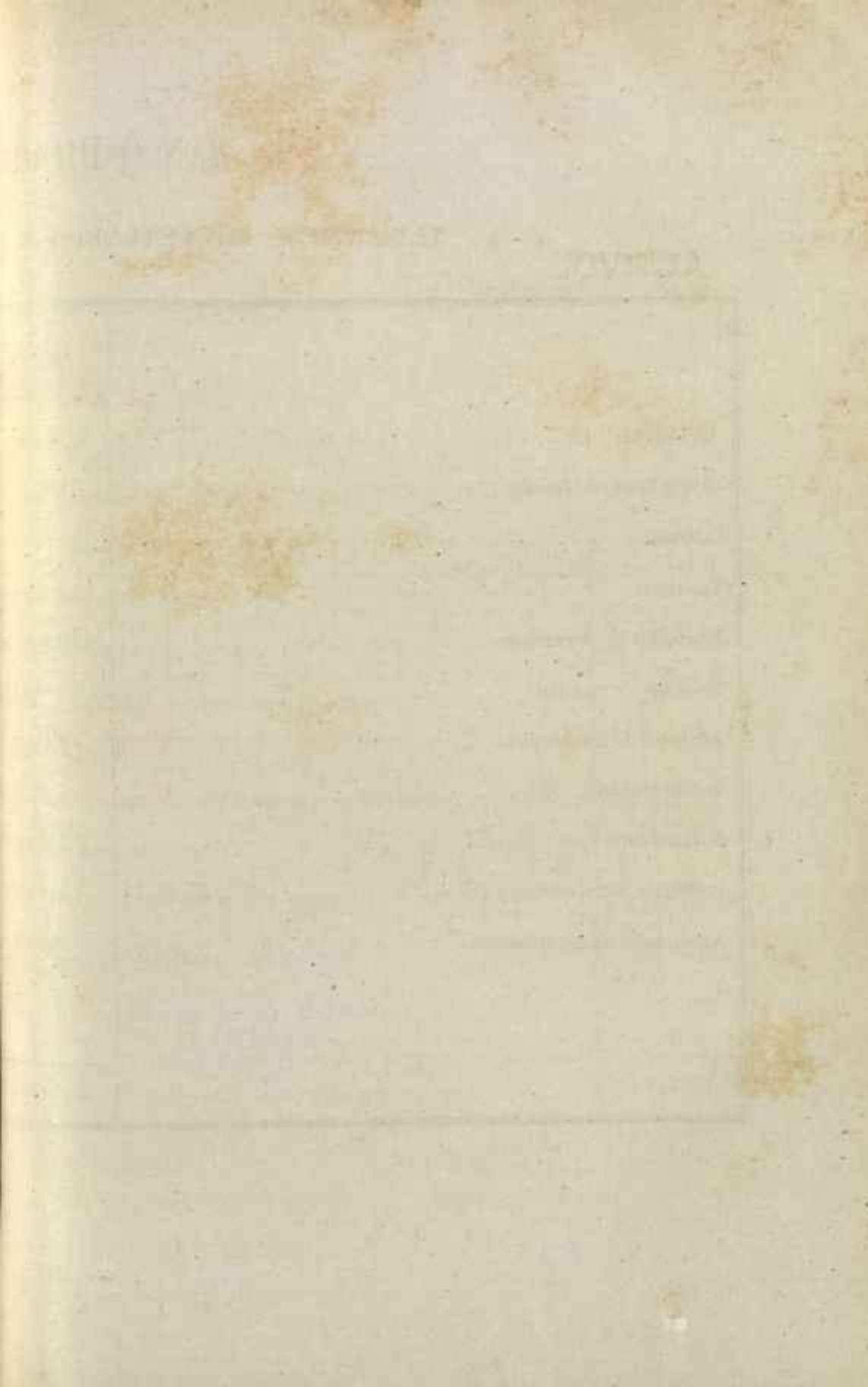
Queda nombrado Consejero de Administracion en la vacante del Sr. Casanueva, el Sr. Marqués de Vallejo.

Antes de levantar la sesion, el Gobernador hizo constar:

1.º Que el número de Accionistas que habían asistido personalmente á la Junta, era el de 27, representando 9.159 acciones y 127 votos.

2.º Que el número de Accionistas representados era el de 57, representando 38.133 acciones y 379 votos.

3.º Que entre todos formaban un total de 47.292 acciones y 506 votos.



BANCO HIPOTEC

BALANCE GENERAL EN 3

ACTIVO.

	PESETAS.
Accionistas.	30.000.000
Caja y Banco de España.	1.252.471,70
Cartera.	11.147.726,68
Valores.	8.572.260,32
Préstamos hipotecarios.	14.024.677,99
Mobiliario y material.	99.251,91
Inmueble de la Sociedad.. . . .	2.335.346,13
Varios deudores.	712.078,17
Cuentas corrientes.	1.546.237,88
Préstamos sobre valores y Dobles.. . . .	1.947.830,95
Anualidades de amortizacion.	267.801,20
	71.905.682,88

IO DE ESPAÑA.

E DICIEMBRE DE 1877.

PASIVO.

		PESETAS.
Capital social..		50.000.000 »
Cédulas en circulacion..		14.024.500 »
— por amortizar.		24.575 »
Varios acreedores.		344.513,74
Cuentas corrientes..		779.273,25
Préstamos diferidos.		40.076,05
Intereses á pagar.		1.447.839,66
Reservas.		»
Reserva obligatoria	302.554,15	
— especial.	725.890,14	
		1.028.444,29
Participantes en anticipos al Tesoro.		3.805.000 »
Ganancias y pérdidas del ejercicio 1877 (saldo).		411.460,89
		71.905.682,88

CONFORME.
El Jefe de Contabilidad,
Eugenio Chandebois.

BANCO HIPOTE

RESÚMEN DE LA CUENTA DE GAN

DEBE.

		PESETAS.
Intereses de las Cédulas hipotecarias.		778.333,50
Intereses de cuentas corrientes.		20.844,70
Amortizacion del mobiliario.		13.410,00
Gastos generales.. . . .		399.807,10
Impuesto sobre distribucion de beneficios.	167.974,67	
Dividendo 6 por 100 á pagar á las acciones.. . . .	1.200.000 »	
Saldo de beneficios del ejercicio 1877.. . . .	411.460,89	1.779.435,50
		2.991.831,68

DE ESPAÑA.

Y PÉRDIDAS DEL EJERCICIO 1877.

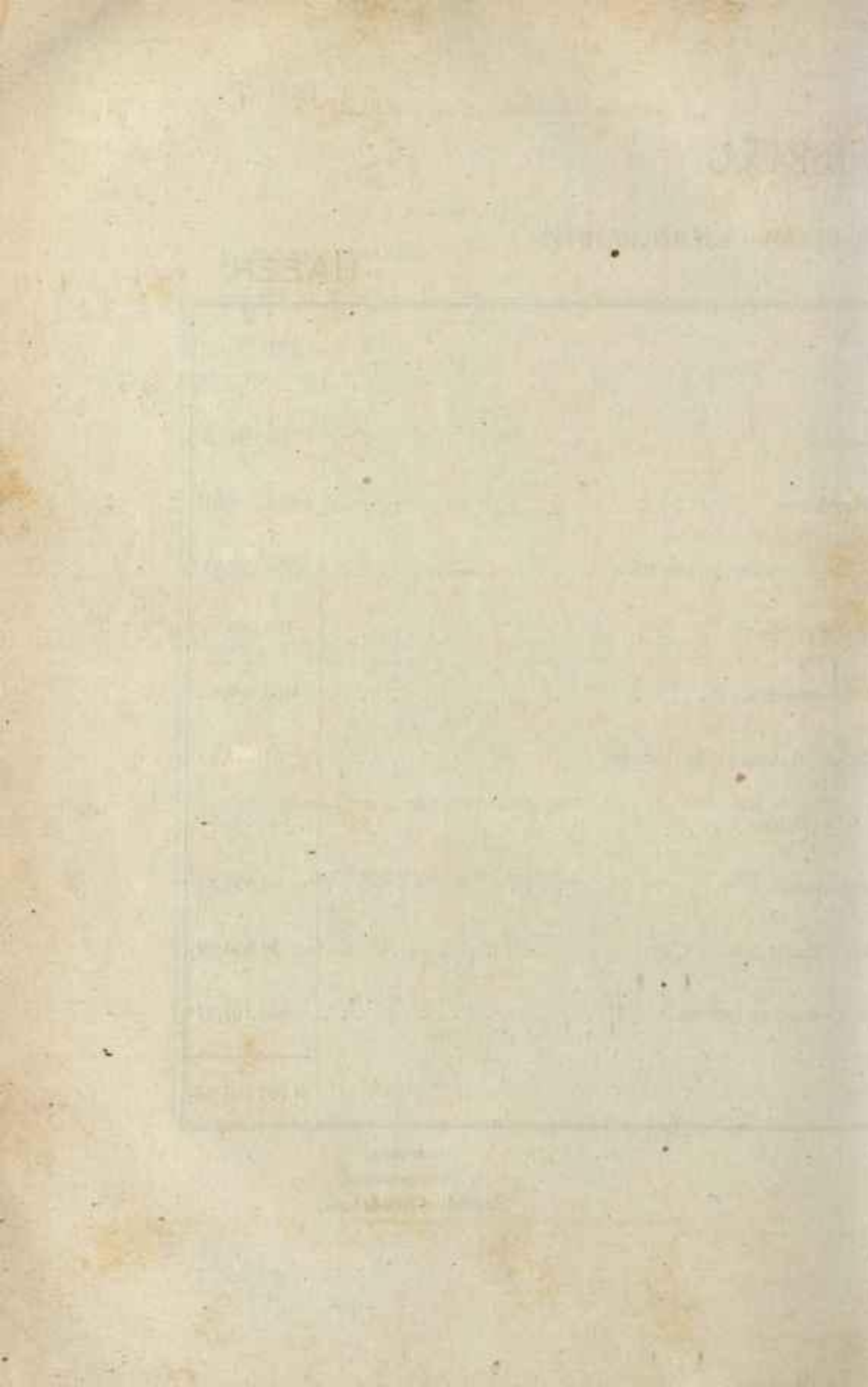
HABER.

	PESETAS.
Productos varios.	20.683,10
Descuento de efectos.	1.055.580,51
Intereses de los préstamos hipotecarios.. . . .	782.922,31
Comision de los préstamos.	133.529,62
Comision sobre pagarés.	163.006,85
Intereses de los préstamos sobre valores.	51.373,45
Beneficios sobre Dobles.	133.488,31
Beneficios de cambio.	33.584,84
Operaciones varias.	59.560,82
Producto de Cédulas en cartera.. . . .	558.101,87
	2.991.831,68

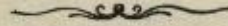
CONFORME.

El Jefe de Contabilidad,

Eugenio Chandebois.



BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA.



ESTADO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.

	NÚMERO DE PRÉSTAMOS SOBRE FINCAS			IMPORTE DE LOS MISMOS PRÉSTAMOS SOBRE FINCAS		
	RÚSTICAS.	URBANAS.	TOTAL.	RÚSTICAS.	URBANAS.	TOTAL. — Pesetas.
Desde 1873 á 31 Diciembre 1875.	4	50	54	50.000	6.080.375	6.130.375
Desde 1.º Enero á 31 Diciembre 1876.	126	20	146	1.825.325	710.600	2.535.925
Desde 1.º Enero á 31 Diciembre 1877.	407	60	467	3.677.925	1.854.400	5.532.325
TOTALES.	534	130	664	5.553.250	8.645.375	14.198.625

La unidad á que se refiere el precedente estado no es la de prestatarios, ni la de escrituras, sino la de fincas comprendidas en un número del Registro, y sobre las cuales se ha constituido separadamente hipoteca especial.

BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA.

Relacion de los comisionados en las provincias.

PROVINCIAS.	NOMBRES.
Alava..	D. Vicente Cano.
Albacete..	» Gabriel Navarro.
Alicante..	Sres. Faes hermanos y Compañía.
Almería..	» Spencer y Roda.
Avila..	D. L. Castillo y Soriano.
Badajoz..	» Manuel M. Patron.
Barcelona..	» Ignacio Girona.
Búrgos..	» Simon Perez San Millan.
Cáceres..	» Manuel Maria Grande.
Cádiz..	» Guillermo Magules.
Castellon..	» Antonio Vazquez Benedicto.
Ciudad-Real..	» Santiago Rubio.
Córdoba..	» Pedro Lopez.
Coruña..	Sres. Herce y Alsina.
Cuenca..	D. Antonio Hortelano.
Gerona..	» Ramon Camplá.
Granada..	» Pedro Hacar.
Guadalajara..	» Félix Alvira.
Guipúzcoa..	» Fausto Echeverría.
Huelva..	» Ramon Rodriguez.
Huesca..	» Pedro Sopena.
Jaen..	» Sixto Santa María.
Leon..	Sra. Viuda de Salinas y Sobrinos.
Lérida..	D. Magin Llorens.
Logroño..	» Segundo Morga.
Lugo..	» Ramon Soler y hermano.
Málaga..	» Eduardo Loring.
Murcia..	» Eduardo Marin Baldo.
Navarra..	Sra. Viuda de Irurzun.
Orense..	D. Ignacio Saenz.
Oviedo..	» José Gonzalez Alegre.
Palencia..	» Marcelo Lopez.
Pontevedra..	» José Riestra y Lopez.
Salamanca..	» Marcial Soto Muñiz.
Santander..	Sres. Gallo é hijo y Hazas.
Segovia..	» Hijos de Pombo.
Sevilla..	D. Juan Ruiz Perez.
Soria..	Sres. J. M. de Ibarra é hijos.
Tarragona..	D. Diego Azpeitia.
Teruel..	» Joaquín Rius y Montaner.
Toledo..	» José Torán.
Valencia..	» Rodrigo Gonzalez Alegre.
Valladolid..	Sres. Caruana hermanos y Compañía.
Vizcaya..	D. Antonio Molina.
Zamora..	Sres. Cuesta hermanos.
Zaragoza..	D. F. Solaegui.
Islas Baleares..	» Ramon Prieto.
Islas Canarias..	Banco de Crédito.
	D. Ernesto Canut.
	Sres. Ghirlanda hermanos.



34