

INFORME DE LA SITUACION DE LA CAJA Y CONVENIENCIA DE DEFINIRLA.

----- 000 -----

Esta Institución estaba obligada a exhibir
\$ 10.000,000.00, para su constitución y poder emitir bonos por
\$ 50.000,000.00. El Gobierno por conducto de los Bancos de Lon-
dres y México, Nacional de México, Central Mexicano y Mexicano
de Comercio e Industria, ofreció al público 74,999 acciones al
portador. De éstas llegaron a colocarse algo menos de 2,000 y
los banqueros concesionarios tuvieron que hacerse cargo de las
acciones, aportando su valor para que estuviera el capital ín-
tegramente pagado y pudieran emitir los bonos, aprovechándose
de la situación en que estaban colocados, para traspasar a la
CAJA los créditos que más le estorbaban, por las dificultades
para su cobro; debiendo notarse que estos créditos representan
un valor mayor que el capital primitivo de la CAJA.

Actualmente se han cubierto sus créditos a los Ban-
cos con valores de la CAJA y el Gobierno posee casi todas las
acciones adeudándole el capital que ellas representan.

Los bonos se colocaron al tipo de 88.13, así es --
que el capital que se recibió fué de \$ 44.065,000.00, pagándo-
se un interés de 4 1/2% sobre \$ 50,000,000.00, siendo el inte-
rés sobre la suma líquida recibida el de 5.1135% anual y que --
considerando los gastos de situación de fondos, tipos de cam-
bio sobre Nueva York, comisión de la casa de Apeyer, etc., ha-
cen montar el tipo efectivo de interés al 6%.

Las inversiones en principio del año de 1915, eran
\$ 22.400,640.00 al 6%; \$ 18.303,541.89 al 6.3/4% y
\$ 13.332,000.00 al 7%, o sea un total de \$ 53.835,390.00, cuyo
interés monta a \$ 3.426,000.00 sin que fuera completa la segu-
ridad de su cobro y con la perspectiva de tener que soportar --
fuertes pérdidas, por las condiciones económicas de la Nación
y por el cambio de sistema monetario.

A fines de 1916, se le debían a la CAJA por intere-
ses la suma de \$ 8.500,000.00, los que debido al moratorio no
podía hacer efectivos, y en mayo del mismo año, se debía a la
Casa Speyer y Cía. de Nueva York, por intereses sobre cupones
vencidos la suma de \$ 3.600,000.00 dólares.

La situación actual de la CAJA, está claramente ex-
puesta en el último Balance, y de él se desprenden las respon-
sabilidades que el Gobierno tiene acreditadas ya, de un modo --
efectivo y los recursos de que dispone, para hacer frente a --
ellas. Las responsabilidades montan a \$ 13.944,025.50 conside-
rando en esta suma los cupones vencidos y no pagados, y los --
dividendos debidos a los accionistas, teniendo en cuenta que --
el Gobierno es accionista en un 98 1/2% del capital de
\$ 10,000,000.00 oro nacional; siendo además fiador, para el --
pago de 25,000,000.00 de dólares, estimándose el total en
\$ 63,944,025.50 oro nacional.

Los recursos que comprenden las existencias en ---
efectivo, inversiones, fincas propias, préstamos y deudores di

versos, son de \$ 56.874,73620 y esto considerando que el valor asignado a la Hacienda de Temisco, sea el verdadero, pues está comprobado que este es solo de \$ 900,000.00.

La pérdida neta para el Gobierno es de
\$ 7.069,28920 oro nacional.

Esto, aún cuando es un desconsolador resultado financiero, sería un bien pequeño sacrificio para la Nación, si los \$ 44.065,000.00 que se obtuvieron del extranjero, para inversiones agrícolas, se hubieran destinado exclusivamente a estos fines, pudiendo afirmar, que de haberse hecho debidamente estas inversiones, y no obstante los graves perjuicios que ha resentido el capital agrícola, a causa de nuestros trastornos políticos, no se hubiera llegado a un resultado financiero tan desastroso.

Las causas de esto, hay que exponerlas claramente, para que nuestros economistas científicos, atentos a nuestros problemas nacionales no utilicen ante la opinión pública para desorientarla y ocultar la verdad, sus argumentaciones sofísticas, con las que procurarán demostrar que a nuestros terratenientes, se les debe hacer toda clase de concesiones, y proporcionarles todas las sumas que necesiten para sus especulaciones financieras de relativos, nulos y a veces contrarios resultados para los intereses nacionales, y de grandes aprovechamientos para los que las realizan.

Se puede asegurar que la totalidad de los terratenientes a quienes se les concedió préstamos por la CAJA, tenían gravadas sus propiedades con los Bancos, y éstos que no consideraban sus créditos seguros, y que no hubieran proporcionado a sus acreedores mayor crédito, que el que les habían concedido; con el predominio que tuvieron en las operaciones de la CAJA; aligeraron su cartera, traspasándole algunos créditos prendarios y procuraron que se hicieran operaciones con los que eran sus deudores, para que pagaran su pasivo; puesto que podían destinar para su pago hasta el 50% de la cantidad que recibían. En concreto, y haciendo una estimación en conjunto, se puede afirmar que de los \$ 44.065,000.00 aportados al país, el 50% y aún más, sirvió para pagar las deudas contraídas por los terratenientes, a quienes se quiso favorecer con los préstamos, y el resto, que debía servirles para salvar su desastrosa situación financiera, (u que muchos de ellos lo hubieran alcanzado, si en vez de ser terratenientes, hubieran sido agricultores) no hizo sino agravar su situación; pues proyectaron obras, que en su mayor parte no han sido realizadas, porque su finalidad era la especulación financiera, distraendo para otros objetos las sumas recibidas, y la parte dedicada a construcción de las obras, fué sin resultado práctico, por haberse hecho solo una parte de éstas, en condiciones de mala administración y ejecución de los trabajos.

De seguir con estas orientaciones, no se hará sino desacreditar más nuestra riqueza agrícola, para que su progreso requiera la ayuda del capital, pero siempre que éste sea puesto en manos del verdadero agricultor y no en las del rentista, que es en realidad la función que desempeñan los terratenien-

tes en su mayoría.

El fracaso es más patente, si se considera que se han recibido \$ 44.065,000.00 y que se tienen contraídas responsabilidades por \$ 63.944,025.50.

Se pensaba acrecentar la producción agrícola, mediante la ejecución de grandes obras de irrigación, y el resultado ha sido negativo, pues la iniciativa particular no ha respondido a la ayuda que se le impartió, proporcionando recursos a los terratenientes que se estimó capacitados para su mejor realización, los que no obstante los privilegios que disfrutaron, no cumplieron con sus compromisos, por lo que la Nación tiene comprometido su crédito, en forma de no poder cumplir asimismo los suyos, sino mediante fuertes pérdidas que tendrá que cubrir con sus recursos.

La experiencia de otros países nos indica que éstas obras las realizan los Gobiernos, cuando se trata de beneficiar las zonas adecuadas, mejorando sus condiciones agrícolas, o las empresas particulares con sus propios recursos, formadas por los agricultores de la región.

Nuestro agricultor hay que formar, hay que formar lo para que evolucione facilitándole a un tipo bajo, la refacción necesaria para sus siembras, y asegurándole la colocación de sus cosechas en los mercados a precios remunerativos.

Esta ayuda dará facilidades al agricultor para desarrollar su iniciativa, quien no dejará de invertir parte de sus utilidades en el mejoramiento de su propiedad, para que sus productos le permitan, el no hacer uso de su crédito para refaccionarse, lo que solo hará excepcionalmente.

Esto debe ser realizado por el Gobierno, por intermedio de la CAJA, haciendo una conveniente conversión con sus valores, que permita hacer una liquidación en tal forma, que ob tenga los recursos necesarios para sus operaciones, y que los obligacionistas, cuyos bonos tienen la misma preferencia que para los billetes de Banco, en lo que se refiere a reembolso de capital e intereses establece el artículo 25 de la Ley General de Instituciones de Crédito, no pueden ejercitar sus derechos, los que harían efectivos en caso de quiebra o disolución de la Sociedad. En la actualidad, solo tienen intereses de Bonos, o sea la suma de \$ 13.904,600.00, por lo que ya requirieron el pago los fideicomisarios.

Estudiando la

cionan las leyes para hacer efectivos los cobros de las cantidades que se le adeudan; dando ésto por resultado, que se ha tenido que adjudicar en pago varias fincas, cuyo número vá en aumento y que de pronto originan fuertes gastos para su atención, y el grave perjuicio de los capitales que representan, no producen los réditos necesarios para que se puedan cumplir los compromisos que se tiene contraídos, que se estiman, además de la suma ya adeudada hasta la fecha, y que se ha hecho referencia anteriormente y sin tener en cuenta los gastos de administración, en la suma de \$ 4,445,000.00 oro nacional, que hay que pagar actualmente a los obligacionistas por los cupones de los Bonos y amortización de capital.

De continuar este estado, su situación se agravará en un corto período de tiempo, y quedará colocada respecto de sus obligacionistas, en condiciones idénticas a las que han tenido una gran parte de sus mutuatarios.

Ante este marcado y aflictivo conflicto, se impone el deber de proceder a la mayor brevedad, a intentar su más conveniente solución, para asegurar los cuantiosos intereses que representa, y procurar con nuevas y bien meditadas inversiones, resarcir en lo posible las pérdidas sufridas, y llenar debidamente las finalidades propuestas al establecerse esta Institución, de favorecer el desarrollo de nuestra agricultura, fomento y desarrollo el crédito agrícola, que redima a nuestra población rural y permita al agricultor anérgico, activo y con iniciativa, obtener los recursos necesarios para hacer remuneradoras sus actividades.

Para obtener esta finalidad, los Estatutos de la Institución se han reformado, en el sentido de permitir operar perfectamente en las refacciones y pequeños préstamos, y esta está capacitada para reformarlos según sus orientaciones y sin que sus finalidades tiendan a otro objeto que el fomento de la Agricultura.

En tanto se llega a una solución conveniente con los obligacionistas, se deben dar las orientaciones necesarias para que las operaciones que se realicen con los pequeños recursos -- con que se cuenta, faciliten la conversión que se debe hacer, -- para transformar la Institución en Banco Hipotecario y Refaccionario Rural.

El completo saneamiento de los valores de la CAJA, -- no podrá hacerse, sin causar fuertes pérdidas, las que en parte se han hecho patentes y bajo estas condiciones, que arrastran -- fatalmente a esta Institución a una liquidación judicial, es de toda conveniencia el procurar un pronto arreglo con los obligacionistas, para que éstos prescindan de ejercitar sus acciones -- para salvaguardar sus intereses en su contra, y que la obligarían a declararse en quiebra entregando a los acreedores extranjeros con su activo, grandes extensiones de tierras agrícolas -- de las que tomarían posesión para rematarlas y adjudicárselas a sus connacionales, que podrían ser los únicos postores, aún cuando algunas propiedades y por cierto con gran superficie, estén -- situadas en la zona prohibida.

Hay que exponerles claramente a los obligacionistas,

por medio de su representante, esta difícil situación, agravada por las circunstancias anormales que un largo período de trastornos políticos de la Nación, han pesado sobre ella, afectando profundamente sus intereses económicos y los de los particulares, y expresarles enérgicamente, si es preciso, que los compromisos del Gobierno para con el país que exige el fraccionamiento de las propiedades, le impedirían el que en virtud de las leyes que se están dictando para ese objeto, pudiera garantizarles debidamente la propiedad de las tierras que se adjudicaran, pues estas tendrían que ser fraccionadas, y sus propietarios serían expropiados de una parte de ellas, cuyo valor que se estimaría por el valor fiscal manifestado, que es muy bajo con relación a su valor comercial, se pagaría en bonos de una deuda agraria, cuya amortización sería a largos plazos.

En resumen, la situación de la CAJA, constituye un trascendental problema nacional, en el que por cualquier emergencia puede surgir una gravísima cuestión internacional y es a la vez un peligro para la paz de la República. Las reformas de su constitución se imponen, en cuanto al fraccionamiento de sus propiedades y de las que están hipotecadas, y para ponerla en consonancia con las disposiciones del artículo 27 de la Constitución Federal y de las leyes agrarias de la Federación y de los Estados, que se tendrán que expedir.

De ahí que el Gobierno para evitarse complicaciones futuras y anticipándose a los hechos, estime convenientemente el proponer a los obligacionistas que prescindan de ejercitar sus acciones en contra de la Institución, y que éste como fiador de ella asuma la responsabilidad para el pago de los bonos y del adeudo pendiente, en la forma que previo acuerdo de las partes se convenga, con lo que quedaría capacitado para intervenir en la liquidación económica de la Institución y su reorganización, y obtener en las mejores condiciones posibles para los intereses nacionales, la realización de los valores, que permitan cubrir el valor de los bonos y los intereses que se adeudan, en condiciones más favorables que las actuales.

Todas estas consideraciones no podrán menos que influir para la aceptación de un arreglo por parte de los obligacionistas, y siempre que el Gobierno pueda proponer en firme y según sus posibilidades, el pago inmediato o a corto plazo en determinada suma, para amortizar en parte el adeudo, capitalizando el resto para un nuevo convenio a plazo mayor que el estipulado y con disminución del tipo de interés.

Es inútil el tratar con más amplias argumentaciones, de demostrar la conveniencia y oportunidad de intentar el llevar a efecto el arreglo que se propone.

Favorable o adverso el resultado de estas gestiones, se deben intentar, para definir la situación y poder tomar oportunamente las resoluciones convenientes que esta situación indique, en bien de los cuantiosos intereses nacionales, que están profundamente afectados, y del crédito agrícola que hay que establecer, para la protección y fomento de nuestros recursos agrícolas, cuya debida explotación formará en no lejano tiempo

nuestra verdadera riqueza agrícola, al ser suficiente su producción para cubrir nuestras necesidades y tener excedentes para -- realizarlos en el extranjero; condición ésta, indispensable para que una Nación pueda considerar que la explotación de sus productos en los distintos ramos, a que dedica sus actividades, le permiten no solamente cubrir sus necesidades, sino adquirir capitales producto de la realización de sus excedentes de producción -- que le proporcionarían cuantiosos recursos, los que vendrían a constituir su verdadera riqueza nacional.

Se adjunta al presente informe, y en apoyo de lo que en él se manifiesta una exposición detallada de las inversiones hechas por la CAJA, hasta el 12 de octubre de 1912. Las operaciones que se han efectuado posteriormente, son de poca importancia, con excepción de la desastrosa y fraudulenta que se concertó con la Secretaría de Fomento, para el fraccionamiento de la Hacienda de Temisco, en el Estado de Morelos, en la época del gobierno de la usurpación Huertiana.

Por él se verá claramente, en su exposición numérica, que el modo de operar de la CAJA, ha dado por resultado, el que las inversiones que hizo del capital de que disponía, no llenarían debidamente la finalidad propuesta al organizarse esta Institución que era la de fomentar la agricultura y el desarrollo de la irrigación de los terrenos en la Nación.

7

**PROYECTO DE CONVENIENTE ARREGLO CON LOS OBLIGACIONISTAS DE LA
CAJA.**

----- 000 -----

El adeudo con los obligacionistas es de
\$ 63,944,025.00, incluyendo el servicio de intereses y amortización de los Bonos oro, que no han sido pagados, el que tendría - que ser cubierto en su totalidad en el año de 1958, por medio de su servicio anual de intereses y amortizaciones.

Se propondría la amortización del 35% del adeudo de \$ 13,944,025.00, lo que importaría la suma de \$ 4,880,408.75, la diferencia se acumularía al capital insoluto, constituyendo un capital de \$ 59,063,616.25 cuyo capital, bajo las nuevas bases de arreglo, se consideraría como préstamo hecho directamente al Gobierno, a un plazo de 80 años, considerados desde la fecha de la firma del convenio y con interés de 3.5% anual, debiendo de cubrirse los intereses solamente, con exhibiciones anuales durante los diez primeros años, a partir de los cuales se cubriría, - además, anualmente el importe de la amortización.

En la actualidad los servicios por intereses y amortizaciones, importan:

Por intereses.	-----	\$	2,250,000.00
" amortización.	-----	"	2,205,000.00
TOTAL.		\$	<u>4,455,000.00</u>

Con el nuevo arreglo importarían estos servicios:

Por intereses.	-----	\$	2,067,626.57
" amortización.	-----	"	843,765.94
TOTAL.		\$	<u>2,911,392.51</u>

debiendo durante los diez primeros años de pagarse solamente lo correspondiente a intereses, esto es, la suma de \$ 2,067,626.57.

Ya en estas condiciones, libre la CAJA de su inmediato compromiso para con los obligacionistas, que pasarían a ser acreedores directos de la Nación, podría reorganizarse convenientemente, haciendo la juiciosa liquidación de los intereses que le están afectos, en la forma en que lo está efectuando o en la que en vista de las circunstancias se estime más conveniente, -- sin que por esto deje de seguir prestando sus servicios, con las sumas que vayan adquiriéndose por pago de deudores, producto de fincas y utilidades que se obtengan en operaciones de refacción, preparándose las reformas convenientes, para convertirla, en su oportunidad, en el Banco Hipotecario y Refaccionario Rural con sus estatutos en consonancia con la reforma agraria que impone a la propiedad rural el artículo 27 de la Constitución y con la -- protección que para su fomento se impone impartir el Gobierno a la Agricultura Nacional.

Por las condiciones de mejoría que fundamentalmente se espera obtengan todos los negocios en el País, y especialmente los agrícolas, no es aventurado suponer un halagador y seguro -- futuro para la Institución, que le permitiría a la vez que pres-

tar grandes servicios los intereses agrícolas, al resarcirse - en parte de sus considerables pérdidas y colocarse en situa- ción que le permita aportar al Gobierno, de quien sería deudo- ra del capital que representa, las sumas necesarias para que - en su oportunidad pudiera cumplir los compromisos que en vir- tud del arreglo contraerá directamente.

NOTA.: - De tomarse en consideración las bases pro- puestas, se tomarán las verdaderas cantidades que exige la de- bida liquidación, pues las que se han tomado no son sino las - necesarias y más aproximadas para exponer el gran conjunto de la operación, el que no se afectaría grandemente al ser hecha la rectificación que se indica.

EXPOSICION DE LAS INVERSIONES HECHAS POR LA CAJA HASTA OCTUBRE

11 DE 1912.

Total de préstamos hipotecarios.	-----	\$	47.639,469.00	--
A deducir por pagos hechos.	-----	"	<u>1.495,828.50</u>	--
		QUEDA: -	\$ 46.143,640.50	
Aumento por intereses.	-----	"	<u>117,823.50</u>	--
		\$	<u>46.261,464.00</u>	--

Para pago de pasivo.	-----	\$	29.991,841.91
Para mejoras.	-----	"	<u>17.647,627.09</u>
TOTAL:		\$	<u>47.639,469.00</u>

DISTRIBUCION DE LAS MEJORAS.

Obras hidráulicas.	-----	\$	2.386,547.57	--
Medios de comunicación y transporte.	---	"	592,277.48	--
Construcciones e inmuebles.	-----	"	274,798.82	--
Maquinaria, útiles y aperos.	-----	"	1.173,309.11	--
Preparación de tierras, cultivos y poteros.	-----	"	508,509.92	--
Compra de semovientes.	-----	"	799,745.75	--
Mejoras diversas.	-----	"	<u>515,806.00</u>	--
SUMA:	--	\$	6.250,994.71	--
Anticipos hechos para mejoras, cuya inversión no ha sido comprobada.	-----	"	2.853,155.45	--
Cantidad a disposición de los agricultores para mejoras, en la CAJA o en los Bancos.		"	<u>8.543,476.93</u>	--
		\$	<u>17.647,627.09</u>	

