

# **ESTATUTOS DEL BANCO HIPOTECARIO DE NICARAGUA**

**DECRETO EJECUTIVO N°. 20.** Aprobado el 19 de Diciembre de 1936

Publicado en La Gaceta, Diario Oficial N°. 12 , 13 del 18 y 20 de Enero de 1937

**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,**

en uso de las facultades que le concede el inciso 2o. del Arto. III Cn., y de la especial que le atribuye el Arto. 63 de la Ley de 1o. de Octubre de 1930, creadora del Banco Hipotecario de Nicaragua,

## **CONSIDERANDO:**

Que por resolución 6o. adoptada en Sesión No. 37 de las 9:30 de la mañana del 30 de Mayo de 1935, la Junta Directiva de dicho Banco, en cumplimiento de lo prescrito en el Art. 26 de la Ley de 8 de Octubre de 1934, emitió los Estatutos, los cuales fueron comunicados al Poder Ejecutivo en copia certificada que autorizó el Secretario de la Institución, don Wilfredo Wheelock,

## **DECRETA:**

**Artículo 1.-** Prestar su aprobación a los mencionados Estatutos con las modificaciones que aparecen en el siguiente texto:

# **ESTATUTOS DEL BANCO HIPOTECARIO DE NICARAGUA**

## **CAPÍTULO I**

### **CONSTITUCIÓN, NOMBRE, DURACIÓN, DOMICILIO Y ASIENTO**

**Artículo 1.-** La Institución del Estado, creada por Ley de 1o. de Octubre de 1930, denominada Banco Hipotecario de Nicaragua, se regirá por la mencionada Ley, en reforma de 8 de Octubre de 1934 y los presentes Estatutos.

**Artículo 2.-** La existencia del Banco no está subordinada a lapso alguno de tiempo, pues su duración es indefinida. Su domicilio es la Ciudad de Managua, Capital de la República, que es al mismo tiempo la sede de su Junta Directiva y el lugar donde celebrará sus sesiones, salvo caso fortuito o fuerza mayor, pudiendo sesionar entonces, por disposición del Presidente de dicha Junta, en la Ciudad que creyere conveniente.

## **CAPÍTULO II**

### **CAPITAL, BALANCES Y RESERVAS**

**Artículo 3.-** El capital autorizado del Banco será la suma de Tres Millones de Córdobas....(C\$ 3,000.000.00) que irá enterando la Nación a medida que lo permitan

los recursos del Erario.

**Artículo 4.- Balance:** El Banco producirá su balance diariamente; y por lo menos cada mes, consolidará el de la oficina principal con los de las Sucursales y Agencias, si las tuviere.

El 30 de Junio y el 31 de Diciembre de cada año o los días precedentes si aquellos fueran feriados o festivos, se cortarán las cuentas para hacer un balance general, la liquidación de las utilidades o pérdidas.

Este balance, lo mismo que la cuenta de ganancias y pérdidas, y el cuadro general del movimiento de cédulas, deberán ser publicados en el Diario Oficial al fin de cada semestre.

**Artículo 5.- Reservas:** El fondo de reserva a que se refiere el Arto. 4 de la Ley, estará en todo tiempo afecto: 1o. a cubrir las pérdidas demostradas en los balances semestrales y a reintegrar el capital. 2o. a responder, así como el capital y todos los bienes del Banco, al pago de sus obligaciones.

**Artículo 6.- Reservas Especiales:** El cinco por ciento (5%) de las utilidades líquidas, se destinarán a constituir un fondo especial de garantía para el servicio de los intereses y amortizaciones de cédulas hipotecarias, hasta que alcance a una cantidad igual al cuarenta por ciento (40%) del valor nominal de las cédulas en circulación.

La Dirección reserverá también un porcentaje de las utilidades líquidas que no deberá exceder del cinco por ciento (5%) para constituir un fondo especial denominado de gratificaciones y jubilaciones; De este fondo se tomarán las sumas necesarias para gratificar a los empleados, y el resto se destinará para atender al servicio de recompensa y jubilaciones, de acuerdo con la reglamentación que expida la Junta Directiva del Banco.

**Artículo 7.-** La suma destinada para gratificación de los empleados se tomará del fondo creado después de aumentarlo por lo menos con una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%) del valor de la nómina semestral del Banco.

**Artículo 8.-** El fondo de gratificaciones y jubilaciones no pertenecen a los haberes del Banco, de acuerdo con el Reglamento que al efecto se expida. En consecuencia, en caso de liquidación, este fondo no entrará a responder del Pasivo del Banco.

Este fondo podrá ser invertido en papeles de primera clase a juicio de la Directiva.

**Artículo 9.-** La Junta Directiva podrá crear también; si lo estimare conveniente, las siguientes reservas especiales:

a)- Un fondo especial de saneamiento de adeudos, que se compondrá:

- 1o. De las sumas que el Banco reciba por cuenta de primas de destrato;
  - 2o. De las sumas que recibiere por cuenta del exceso de los intereses moratorios por incumplimiento en el pago de las cuotas, sobre los intereses ordinarios de los contratos;
  - 3o. Del porcentaje de las utilidades líquidas que la Directiva tenga a bien fijar.
- b)- un fondo de primas de cédulas, que se alimentará del porcentaje de las utilidades líquidas que la Directiva podrá fijar sin que en ningún caso el monto total de dicho fondo exceda del veinte por ciento (20%) del monto de cédulas en circulación; y
- c)- Las demás reservas que la Directiva juzgare conveniente hacer.

**Artículo 10.-** La reserva para garantía de las cédulas tendrá por objeto atender de preferencia con ella cualquier deficiencia que ocurra en las sumas destinadas para el servicio de intereses o amortización de las cédulas emitidas por el Banco. Las sumas que se tomen de este fondo deberán reponerse hasta donde sea posible, al hacerse efectivos, los créditos que dieron lugar a dicha deficiencia.

**Artículo 11.-** El valor de la reserva de garantía de las cédulas se mantendrá en dinero en efectivo, en depósito en el Banco Nacional de Nicaragua, Inc., o invertido en una forma líquida, a juicio de la Junta Directiva.

**Artículo 12.-** La reserva para saneamiento de adeudos tendrá por objeto atender con ella de preferencia a cualquier pérdida por tanga el Banco en el curso de sus negocios sobre los préstamos que otorgue y podrá aplicarse también aparte de la cancelación del descuento inicial de los préstamos que obtenga el Banco.

**Artículo 13.-** Las reservas destinadas para el fondo de primas de cédulas se aplicará semestralmente para otorgar una prima por sorteo a las cédulas en circulación, después de verificado el sorteo de amortización.

**Artículo 14.-** El fondo de primas para cédulas tiene por objeto dar a los tenedores de ellas una participación en los beneficios del Banco, y la distribución de los premios se hará teniendo en cuenta el monto total de las cédulas de cada denominación o vencimiento que haya en circulación a fin de cada semestre, y los premios en ningún caso podrán exceder del veinte por ciento (20%) del valor nominal de cada cédula.

**Artículo 15.-** La Directiva podrá también disponer el seguro de vida de todos los empleados, de acuerdo con los respectivos sueldos anuales, sin pasar de cuatro mil doscientos pesos (C\$ 4,200.00) en ninguno de ellos. La Junta Directiva podrá constituir en tal caso un fondo especial para este objeto, con cargo a gastos generales

del Banco, y llevando a él la suma que estime necesaria.

**Artículo 16.-** El fondo de gratificaciones y jubilaciones, no podrá aplicarse para cubrir el seguro de vida de los empleados.

### **CAPÍTULO III**

#### **DIRECCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FISCALIZACIÓN**

**Artículo 17.-** La administración del Banco estará confiada a un Junta Directiva compuesta de cinco miembros Propietarios y dos Suplentes, que serán nombrados por el Poder Ejecutivo, por un período de dos años, todo de conformidad con lo dispuesto en el Arto. 56 de la Ley, reformado por la Ley de 8 de Octubre de 1936. Los Directores deberán ser escogidos entre personas de reconocida honorabilidad, arraigo, y competencia en los negocios de la Institución y asuntos que puedan relacionarse con ella. Los Directores Propietarios y Suplentes se renovarán parcialmente cada año, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 27 de la Ley Reformatoria citada, pero continuarán válidamente en el desempeño de sus funciones, aunque estuviere vencido su período, mientras no sean sustituidos en conformidad a la Ley.

No podrán ser miembros de la Junta Directiva, además de los que señala el Arto. 16 de la Ley de 8 de Octubre de 1934, los miembros de los Poderes Legislativo y Judicial, por considerarse comprendidos en el inciso d) del mencionado Artículo; y las personas declaradas en quiebra o en concurso de acreedores o en estado de suspensión de pago, conforme al Título I del Libro IV del Código de Comercio.

**Artículo 18.-** El Poder Ejecutivo nombrará libremente por Acuerdo dos Miembros Propietarios y dos Suplentes. Designará asimismo, dos Miembros Propietarios entre una nómina de seis personas que para este objeto le presentará el Banco Nacional de Nicaragua, Inc.; y el otro dentro de una terna que la le presentará la Asociación Agrícola de Nicaragua. La Junta Directiva del Banco Nacional de Nicaragua, Inc., hará la escogencia de las seis personas indicadas, de conformidad con sus propios Estatutos. Del mismo modo hará la escogencia de la terna que le corresponde, la Asociación Agrícola de Nicaragua. En caso de no ser debidamente presentada alguna nómina de candidatos diez días después de solicitada por el Ejecutivo, éste hará los nombramientos de los respectivos Directores, sin necesidad de tener a la vista tal nómina.

**Artículo 19.-** Los Directores podrán ser reelectos, y sus nombramientos no serán revocables, salvo cuando no cumplieren debidamente con sus obligaciones.

Se entenderá que no cumple debidamente con sus obligaciones, el Director que:

- a)- No concurriere u ocho sesiones consecutivas de la Junta Directiva, sin causa justificada;

- b)- Patrocinare actos, resoluciones u omisiones de la junta, en contravención a las disposiciones legales o que impliquen el propósito de causar daño a la Institución sin perjuicio de la responsabilidad personal y solidaria de que habla el Art. 59 de la Ley;
- c)- Dejare de asistir a 18 sesiones en el transcurso de un año, aun con causa justificada;
- d)- De cualquier otro modo demostrar negligencia, desinterés mala fe, o parcialidad en el desempeño de sus funciones;
- e)- Faltare al servicio regular de los préstamos que hubiere obtenido del Banco, así como su cónyuge, socios o parientes dentro del segundo grado de afinidad o consanguinidad.

La remoción será hecha por el Poder Ejecutivo; por resolución fundada en que se expresen claramente los hechos que hubieren dado motivo a ella, y sólo podrá proceder a instancias de la Junta Directiva, del Inspector que se nombrare para la fiscalización del Banco o del Ministro de Hacienda, cuando se hubiere dado cuenta personalmente de los hechos, o hubiere sido informado de ellos.

Antes de dictar la resolución revocatoria, será oído por dos días el Director a quien hubiere de afectar. Si renunciare, le será aceptada la renuncia cerrándose todo procedimiento.

**Artículo 20.-** En la primera sesión que se lleve a cabo en el año, la Junta Directiva se organizará, designado por votación secreta un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario. Los demás Directores actuarán como Vocales.

Estos cargos durarán por todo el período de los Directores, pudiendo los designados ser reelectos. En Ministro de Hacienda podrá concurrir a las sesiones de la Directiva y tomar parte en sus deliberaciones, pero sin voto.

**Artículo 21.-** Los Directores Suplentes repondrán por el orden de su nombramiento, a los propietarios en sus ausencias temporales, y en los casos de implicancia legal u otros impedimentos; pero ningún Suplente podrá reemplazar a ningún Propietario por ausencia temporal, sino cuando éste avise al Banco que dejará de concurrir a las sesiones de la Junta Directiva por un espacio de tiempo no menor de un mes. Cuando un Director haya dado aviso de que dejará de concurrir por el período de un mes, no podrá volver a asumir sus funciones hasta que haya terminado dicho mes.

**Artículo 22.-** Los miembros de la Junta Directiva no podrán integrar ésta en las sesiones en que hubieren de tratarse asuntos o negocios que conciernan personalmente a ellos, a las sociedades de que formaren parte, a sus socios, cónyuge,

y a sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o afinidad. En este caso, el Presidente hará citar por medio del Secretario, al suplente, que corresponda, el cual reemplazará al propietario implicado solamente durante la sesión o sesiones en que haya de resolverse el asunto o negocio que hubiere originado la implicancia.

**Artículo 23.-** Reposición de Directores. Las vacantes de los Directores propietarios y suplentes serán llenadas por el Poder Ejecutivo, en la misma forma en que procedió a su nombramiento; y mientras éste no se hubiere efectuado, reemplazará cesante, el suplente correspondiente. El cargo de Director termina por muerte, renuncia, o revocación de conformidad con lo establecido en el Art. 19 de los presentes Estatutos.

**Artículo 24.-** Quórum. Para que la Junta Directiva pueda constituirse en sesión, deben estar presentes, por lo menos, tres de sus miembros, en ejercicio de sus funciones. Sus resoluciones serán válidas cuando sean vetadas por un número de directores presentes no inferior al arriba indicado para formar quórum. (Art. 57 Ley).

Se necesitará, sin embargo, la concurrencia de cinco Directores y el voto de cuatro:

a)- Para acordar préstamos a los Directores, Gerente, Sub-Gerente, Contador y Cajero, a las sociedades de que formen parte, a sus socios, cónyuges, y a sus parientes dentro del cuarto grado;

Para los efectos de este inciso, no se tomarán en cuenta las sociedades anónimas;

b)- Para acordar préstamos a los demás empleados del Banco;

c)- Para resolver sobre préstamos mayores de cincuenta mil Córdobas, o sobre préstamos cuya garantía hipotecaria hubiere de completarse con otra adicional;

d)- Para celebrar operaciones de crédito, dentro o fuera del país, a fin de invertir su producto en préstamos hipotecarios en efectivo o en las demás operaciones autorizadas por la Ley.

e)- Para efectuar arreglos financieros en plazas extranjeras, a fin de procurar la colocación de cédulas del Banco, y el servicio de los intereses y amortización de las cédulas que colocare;

f)- Para resolver sobre cada emisión, de cédulas, sus condiciones y demás modalidades;

g)- Para invertir en títulos de la deuda pública nacional o en otros títulos nacionales o centroamericanos de cómoda realización o valor estable, los

fondos disponibles correspondientes al capital y reserva del Banco;

h)- Para fijar la prima de destrato a que se refiere el Art. 40 de la Ley;

i)- Para aprobar los balances e informes bimestrales de sus actos y del estado financiero del Banco;

j)- Para elaborar o reformar los Estatutos.

**Artículo 25.- Sesiones y Convocatorias:** La Junta Directiva se reunirá ordinariamente en el local del Banco, las cuatro veces al mes que indica la Ley, para lo cual fijará el Presidente los días de la semana y la hora en que debe principiar la sesión; y extraordinariamente, cuando la convoque el Presidente, por medio de circulares firmadas a los que habiten en Managua y telegráficas a los que habiten fuera de ella, indicando el objeto de la reunión. También el Presidente convocará a sesiones extraordinarias cuando se le soliciten por escrito, tres de los Directores propietarios, o el Gerente, expresando los motivos que tengan para pedir la convocatoria. En todo caso también será suficiente notificación la convocatoria que se haga constar en el acta de la última sesión para concurrir a la siguiente.

La Junta deberá llevar un libro en que deberá escribirse la historia sucinta de la sesión correspondiente, y deberá ser suscrita, una vez que hubiera sido aprobada con las modificaciones que se acuerden, por los miembros concurrentes a la sesión.

En toda reunión de la Directiva se procederá en el orden siguiente:

a)- La sesión comenzará con la lectura del acta anterior;

b)- Se procederá enseguida, a la reconsideración de los acuerdos o resoluciones, lo cual solo podrá hacerse a petición de los interesados, de un Director o del Gerente. La petición de los interesados puede hacerse por escrito o verbalmente al Gerente;

c)- Se dará cuenta de las comunicaciones e informes que deban ser conocidos por la Directiva;

d)- En la orden del día, se tratará de los asuntos que merezcan resolución;

e)- Todos los acuerdos se tomarán por mayoría de tres votos, salvo los que requieren sesión plena de la Directiva y mayoría de cuatro votos a que se refiere el Art. 24 y otros de estos Estatutos;

f)- Todos los Directores presentes están obligados a votar. El voto que se salve se contará en contra de la resolución o acuerdo proyectado. Cada Director tiene el derecho de hacer constar por escrito su voto a favor o en

contra, así como los fundamentos de él;

g)- Cada Director puede pedir que se le suministren en la sesión, los datos sobre cualquiera operación realizada o por realizarse;

h)- La Directiva podrá hacer concurrir a sus sesiones cuando lo crea conveniente, al Abogado, Peritos, Inspectores, depositarios, y demás empleados del Banco, los cuales se limitarán a dar los informes y opiniones que les sean solicitados por la Junta;

i)- Terminada la sesión, se levantará, después de firmada el acta correspondiente.

**Artículo 26.-** Dietas. Los directores no recibirán sueldo alguno por sus servicios; pero tendrán derecho a percibir cada uno la suma de Veinte Córdobas por su asistencia a las sesiones de la Junta, sean ordinarias o extraordinarias. A los Directores, cuya residencia estuviere fuera de la ciudad en que se efectuare la reunión, les será pagada la suma de Veinticinco Córdobas por Sesión. En ningún caso, la suma mensual que perciban los Directores por sus dietas, podrá exceder de Doscientos Córdobas y de Doscientos veinte Córdobas, para los que residan en la capital o fuera de ella, respectivamente, cualesquiera que sea el número de sesiones que celebrarán.

Los Directores suplentes devengarán las dietas que correspondan a todas las sesiones a que asistieren en sustitución de algún propietario, de conformidad con lo expresado en los anteriores acápitulos.

**Artículo 27.-** Facultades de la Junta Directiva: La Junta Directiva ejercerá la administración del Banco, dictando los reglamentos de instrucción que creyere conveniente; y tendrá todos los poderes que sean necesarios para administrar y conducir los negocios del Banco, de conformidad con las disposiciones de la Ley de 10. de Octubre de 1930, su reforma de 8 de Octubre de 1934, los presentes Estatutos y demás leyes de la República.

Además de la decisión general sobre todas las operaciones que el Banco está autorizado a efectuar, corresponde espacialmente a la Junta Directiva:

1) Fijar anualmente el Presupuesto de Gastos del Banco, determinando los sueldos que devengarán los empleados del mismo, sin perjuicio de las modificaciones que pudiere acordar en cualquier tiempo por motivos fundados;

2) Acordar los gastos que no tengan partida especial en el Presupuesto, cuando excedan de Mil Córdobas;

3) Elaborar o reformar los Estatutos de la Institución, y elevarlos al ejecutivo

para su aprobación;

4) Aprobar los reglamentos e instrucciones conforme a los cuales deban hacerse los préstamos y tasaciones; y la lista de las Compañías de Seguros para asegurar las propiedades dadas en garantía al Banco;

5) Aprobar los balances semestrales, lo mismo que los informe de los negocios y condición financiera del Banco, a la terminación de cada semestre. Dichos informes incluirán: a) el balance el último día del semestre; b) la cuenta de ganancias y pérdidas durante el semestre; c) una exposición de todas las operaciones del Banco en el mismo período; y d) los demás detalles que el Ministro de Hacienda requiera, por medio del Inspector del Banco, y los que el Gerente o la Directiva quieran informar.

El informe será firmado por el Presidente y el Gerente. Un extracto del informe será publicado en el Diario Oficial.

6) determinar el tipo de interés, comisión de servicio y demás condiciones o modalidades de los préstamos, así como las primeras de destrato a que se refiere el Arto. 40 de la Ley.

7) Disponer todo lo concerniente a la emisión de cédulas hipotecarias; su colocación en mercados nacionales o extranjeros, descuento, rescate, privilegios, derechos de los agentes o fideicomisarios, etc., lo mismo que lo concerniente a la compra y venta de las cédulas en circulación;

8) Contratar empréstitos para los fines del Banco;

9) Decidir la creación de reservas adicionales, de conformidad con el Arto. 5 de la Ley;

10) Estudiar y reservar las solicitudes de préstamos que se presenten por los interesados, las que le serán sometidas por el Gerente;

11) Nombrar los peritos avaluadores o inspectores, pudiendo delegar esta facultad en el Gerente; y fijar sus honorarios;

12) Nombrar Abogados o Notarios del Banco y fijar sus honorarios;

13) Establecer las sucursales o Agencias que estime convenientes; determinar sus facultades; nombrar los Agentes, fijar su remuneración, etc. La Directiva podrá hacer arreglos con el Banco Nacional de Nicaragua, Inc., para que las Agencias o Sucursales de éste, puedan ser a la vez Agencias o Sucursales del Banco Hipotecario. Un criterio de insalvable necesidad deberá guiar a la Directiva en la creación de Agencias o Sucursales

evitando en lo posible, su establecimiento en los Departamentos cercanos o con fáciles comunicaciones. El Gerente elaborará el Reglamento para el funcionamiento de Agencias y Sucursales y lo someterá a la Directiva para su aprobación;

14) Determinar las dependencias y los empleos que deben hacer en el Banco; señalar los sueldos correspondientes, y nombrar el Sub-gerente, Contador, Cajero y demás oficiales del Banco;

15) Fijar las atribuciones y facultades que crea necesario conferir al Gerente, en adición a las especialmente provistas en estos Estatutos, pudiendo delegar en él, para el mejor funcionamiento del Banco, aquellas de sus propias facultades que estimen conveniente;

16) Determinar los empleados que deben rendir garantía, fijar la cuantía de esta, y su forma, a saber; fianza, hipoteca o aseguro contra el riesgo de infidelidad o deshonestidad;

17) Elegir en sesión plenaria de cinco miembros por cédulas y en votación secreta, el Presidente, el Vice-presidente y el Secretario. Nombrar en la misma forma al Gerente de la Institución;

18) determinar las operaciones lucrativas en que se pueden emplear los fondos disponibles correspondientes al capital y reservas, de acuerdo con el Art. 7 de la Ley.

19) Aprobar las tablas que presentará el Gerente, para los préstamos con amortización acumulativa;

20) Tasar en definitiva los bienes que se ofrezcan en garantía al Banco;

21) Designar los depositarios o administradores, de inmuebles embargados o adjudicados o dados en pago al Banco; y determinar las condiciones en que deben venderse en el plazo que señala la Ley, pudiendo delegar esta facultad en el Gerente;

22) Acordar amortizaciones extraordinarias de cédulas, señalando los fondos para ese objeto;

23) Determinar la forma material de las cédulas, lo mismo que los formularios de los préstamos, a propuesta del Gerente;

24) Conceder permiso a los Directores o al Gerente, con causa justificada;

25) Acordar los aumentos de préstamo o la variación de los préstamos ya

celebrados, a un mayor plazo o a distintos tipos de interés o comisión, dentro de los límites de la Ley y de las tablas en vigencia, y a solicitud de los interesados, por medio del Gerente;

26) Acordar las variaciones de los préstamos cuyo traspaso debe efectuar el Banco Nacional de Nicaragua, Inc., conforme al artículo 20 de la Ley de 8 de Octubre de 1934; así como de aquellos otros créditos hipotecarios cuyos traspasos obtuviere de otros acreedores, de acuerdo con el mismo artículo;

27) Acordar y recibir el pago de amortizaciones extraordinarias de los préstamos en cédulas hipotecarias, si quisieren hacerlo así los prestatarios. Este acuerdo podrá tomarse por determinado período de tiempo o por tiempo indefinido y en todo caso, se le podrá poner fin mediante avisos publicados con ocho días de anticipación, y podrá circunscribirse el acuerdo a determinada clase de préstamos o a determinada clase de cédulas en circulación;

28) Destituir a los empleados del Banco;

29) Pronunciarse en último término sobre aceptación de los títulos de propiedad de los inmuebles ofrecidos en garantía, y sobre la suficiencia de los mandatos para contratar con el Banco, en los casos en que unos y otros hayan sido objeto de observaciones por el Abogado o Abogados de la Institución.

**Artículo 28.-** En las facultades de régimen y administración superior que corresponden a la Junta Directiva, además de todas las del mandato generalísimo, se entenderán conferidas las siguientes:

a)- Aceptar mandatos de otras personas naturales o jurídicas, cuando sea necesario, en asuntos que le conciernan;

b)- Ejercer todos los derechos y contraer todas las obligaciones que por su condición de persona jurídica, le es permitido realizar por las leyes comunes, siempre que concurran a los fines del Banco, excepto: 1o. Hacer acción de bienes, suspender pagos o declararse en quiebra; 2o.-Comprar o vender muebles o inmuebles, ni por interpósita persona, a los directores, Gerente o Sub-Gerente del Banco o a sus cónyuges o parientes dentro del segundo grado de afinidad o consanguinidad, o aceptarlos en pago, ni en caso de subasta por ejecución judicial;

c)- Hacer préstamos al Estado o a las Municipalidades y demás corporaciones de derecho público.

**Artículo 29.- Responsabilidad de los Directores:** De toda acción u omisión de la Junta Directiva, contraria a leyes o perjudiciales a la Institución, serán personal y solidariamente responsables los miembros presentes en la Sesión en que se acordare u omitiere alguna disposición contra los intereses del Banco. Quedarán excluidos de toda responsabilidad él o los que, con oportunidad, hubieren sido opuestos a la resolución y consignaren su voto negativo o protesta en el acta respectiva de la sesión en que se hubiere tratado el asunto. Si el perjuicio se derivare de alguna omisión, bastará con que en el acta conste la moción para prevenirlo o la adhesión a la misma, para que él o los miembros que tomaron la iniciativa o adhirieron a ella, estén exentos de responsabilidad.

Cuando algún Director haga constar en voto negativo su protesta, la Directiva está obligada a dar inmediatamente cuenta del hecho al Poder Ejecutivo. Incurrirán en responsabilidad él o los Directores que omitieren hacer efectiva la responsabilidad de los que hubieren incurrido en ella, conforme el acápite anterior.

## **CAPÍTULO IV**

### **DEL PRESIDENTE DE LA DIRECTIVA:**

**Artículo 30.-** Al Presidente de la Directiva corresponden la representación del Banco en sus relaciones externas, a tendrá además las siguientes atribuciones y deberes:

- 1) Ejercer la administración de los negocios del Banco, asumiendo el manejo directo de los mismos, en caso de ausencia definitiva o separación del Gerente y Sub-Gerente, o en casos de emergencia cuando así lo acuerde la Directiva.
- 2) Velar por el cumplimiento de las leyes del Banco, Estatutos y acuerdos de la Directiva, así como del presupuesto aprobado por ésta.
- 3) Convocar a las sesiones de la Junta Directiva y presidirlas; dar cuenta de los asuntos que hubieren motivado la convocatoria, proponer los acuerdos y resoluciones que deban tomarse, y mantener el orden en las disposiciones.
- 4) Firmar con el Gerente los balances, informes y cuenta de ganancias y pérdidas, aprobada por la Directiva.
- 5) Designar a los Directores que deben integrar las Comisiones especiales que por motivos excepcionales del servicio, puede nombrar la Directiva, guardando turno en los servicios de aquéllos.
- 6) Autorizar los gastos que resolviere el Gerente, cuando no tuvieren partida especial en el Presupuesto, o excedieren la de improvisos, siempre

que no excedan de mil Córdobas.

7) Ejercer todas las demás atribuciones que le delegare de Directiva. El Vice-Presidente sustituirá al Presidente en su ausencia, absoluta o temporal.

## CAPÍTULO V

### DEL GERENTE:

**Artículo 31.-** El Gerente representará al Banco como persona jurídica en todos sus actos y contratos, usará de su firma y administrará sus intereses de acuerdo con sus leyes, con los presentes Estatutos, y con las resoluciones e instrucciones de la Junta Directiva. Actuará, por sí, o por apoderado, correspondiéndole la designación de éste, con la aprobación de la Directiva.

**Artículo 32.-** Tendrá además, el Gerente, los siguientes deberes y atribuciones:

- 1) Concretarse exclusivamente al desempeño de su cargo;
- 2) Exigir de los deudores el pago del servicio de los préstamos;
- 3) Indagar constantemente, por medio de los inspectores, si los inmuebles hipotecados han sufrido depreciación en su valor;
- 4) Velar porque la garantía de las cédulas se mantenga dentro de la proporción que fija la ley;
- 5) Ejercitar las acciones judiciales en defensa de los derechos del Banco, previo acuerdo de la Directiva, y en la forma indicada por el Abogado consultor;
- 6) Otorgar las escrituras de los contratos de préstamo con las precauciones establecidas en la ley, y principalmente las relacionadas con el Registro de la Propiedad;
- 7) Disponer los libros y registro que deben llevarse, además de la contabilidad y cuidar de que estén al día;
- 8) Llevar la correspondencia que requieran las operaciones del Banco;
- 9) Formular en tiempo oportuno el Presupuesto anual, y someterlo a la Directiva para su aprobación;
- 10) Presentar a la Directiva el balance, el informe y la cuenta de ganancias y pérdidas al fin de cada semestre, y disponer su publicación si fueren

aprobados;

11) Disponer el servicio de las oficinas, organizar la Contabilidad de una manera clara y expedita; y cuidar de que los empleados cumplan con los deberes de su cargo;

12) presentar a la Directiva, las solicitudes de préstamo por orden cronológico, acompañadas de los antecedentes y demás datos que consulten su mejor resolución;

13) Solicitar el informe del Abogado Consultor en todos los asuntos que lo requieran y cuando lo acuerde la Directiva;

14) Inspeccionar la Contabilidad, intervenir en la formación de balances, memorias e informes: hacer practicar un arqueo mensual, cuando menos, a las Cajas de la Casa Matriz y de las Sucursales o Agencias;

15) Proponer a la Directiva la creación o supresión de Agencias, así como los nombres de los Agentes y demás empleados que han de servirlas, con indicación de sus obligaciones y remuneración correspondiente;

16) Ser el jefe de todos los empleados del Banco, con excepción del Auditor, quienes lo estarán subordinados; y nombrar aquellos cuyo nombramiento no atribuyen a la Directiva, los presentes Estatutos;

17) Vigilar la conducta de todos los empleados, imponerles las correcciones debidas, resolver traslados, permisos y proponer a la Directiva los ascensos y gratificaciones merecidas;

18) Proponer la separación de los empleados que considere inconvenientes para la buena marcha de la Institución, y suspender en casos urgentes, dando cuenta inmediata a la Directiva, así como destituir los que fueren de su libre nombramiento;

19) Proponer a la Directiva los avaluadores, inspectores, depositarios o administradores de propiedades que el Banco administre por cuenta propia o ajena;

20) Firmar con el Presidente los contratos de empréstitos que el Banco celebrare con otras instituciones nacionales o extrajeras;

21) Dictar todas las medidas de orden interno que requieran el buen servicio de las oficinas;

22) Hacer iniciativas a la Junta Directiva, respecto a puntos relacionados

con la Administración y buena marcha del Banco, pudiendo concurrir al efecto a las sesiones de aquella, con voz, pero sin voto.

**Artículo 33.-** Correspondrá al General, además de sus funciones propias, llevar por medio de los empleados del Banco, la estadística y archivo de la institución que comprende:

- a)- El registro de solicitudes de préstamos, en el cual se anotarán en extracto, bajo numeración consecutiva y en orden cronológico de su presentación, todas las solicitudes de préstamos que hicieren los particulares, su presentación a la Directiva y su resolución recaída;
- b)- El registro de préstamos;
- c)- El registro de cédulas, que comprenderá los libros necesarios para la anotación de las emisiones, garantía, amortizaciones, talonarios, reposición de cédulas inutilizadas o perdidas, e incineración o destrucción de cédulas sin valor, etc;
- d)- Registro de la propiedad inmobiliaria del Banco;
- e)- La correspondencia del Banco; y
- f)- el archivo de títulos de las propiedades hipotecarias.

**Artículo 34.-** El Gerente puede encargar al Sub-Gerente el desempeño de una o más de las atribuciones señaladas en el artículo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo.

**Artículo 35.-** El Sub-gerente reemplazará al Gerente en caso de ausencia temporal o absoluta, y tendrá las mismas atribuciones de éste, mientras no se haga nuevo nombramiento.

**Artículo 36.-** Los Directores no podrán nombrar como Gerente a ninguna persona que tuviere con alguno de ellos parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o afinidad, no a quien tuviere compañía o comunidad de negocios con alguno de ellos salvo que fueren accionistas de una misma sociedad anónima.

Para ser Gerente se requieren las mismas condiciones que para ser Director.

**Artículo 37.-** El Gerente no tiene período, pero podrá ser removido por la Junta Directiva en cualquier tiempo, en sesión plenaria y con una mayoría de cuatro votos conformes, si faltare a sus deberes. La remoción deberá hacerse en resolución fundada, con expresión de los hechos que la motivaron. Tan luego la Directiva haga dicha remoción, deberá poner lo actuado en conocimiento del Poder Ejecutivo.

**Artículo 38.-** Se entenderá que el Gerente ha faltado a sus deberes:

- a)- Cuando en el desempeño de sus funciones, hubiere desatendido las resoluciones, acuerdos o instrucciones de la Junta Directiva, salvo en cuanto fueren contrarios a las leyes del Banco, y, a los presentes Estatutos, en el cual caso el Gerente deberá observar a la Directiva la contravención que hubiere notado;
- b)- Cuando sin causa justificada obstaculizar en país al Auditor del Banco o al Inspector que designare el Ministro de Hacienda;
- c)- Cuando sin causa justificada estorbare o hiciere negatoria o ineficaz, la gestión del Presidente en el ejercicio de los poderes que los Directores les hubiere confiado;
- d)- Cuando no presentare oportunamente a la Directiva los informes balances semestrales, así como la cuenta de ganancias y pérdidas durante el mismo período, siempre que la demora sea imputable a su negligencia o descuido;
- e)- Cuando por su complacencia, los empleados del Banco que le están subordinados, descuidaren sus deberes o no guardaren la compostura y la disciplina debedas;
- f)- Cuando ocultare a la Directiva acontecimientos de importancia en la marcha de los negocios del Banco; y en general, cuando éste sufriere perjuicio o pérdidas considerables por sus actos u omisiones, siempre que no se deban a causas fortuitas o que razonablemente hubieren podido preverse o evitarse, salvo que hubiere obrado con instrucciones de la Directiva o del Presidente;
- g)- Cuando sin motivo razonable, reservare del conocimiento de la Directiva, las solicitudes de los particulares;
- h)- Cuando habiendo obtenido préstamos del Banco, él, su cónyuge o pacientes dentro del segundo grado de consanguinidad o afinidad, faltaren al servicio regular de sus adeudos, o descuidaren el estado de las propiedades hipotecarias, salvo fuerza mayor o caso fortuito.

**CAPÍTULO VI**

**DEL AUDITOR**

**Artículo 39.-** La Junta Directiva designará, por lo menos una vez al año, y siempre que lo creyere conveniente, un Auditor encargado de fiscalizar el correcto

funcionamiento de las oficinas del Banco.

**Artículo 40.-** Las facultades del Auditor serán solamente de vigilancia e inspección sobre todos los actos de la administración del Banco. A este efecto tiene el derecho de enterarse debidamente de todas las operaciones, libros, correspondencia, caja, valores y negocios de la Institución, así como las actas de la Junta Directiva. Podrá también practicar arqueos y balances cuando lo juzgue conveniente.

**Artículo 41.-** El Auditor deberá concurrir a las sesiones de la Directiva, cada vez que fuere llamado, o cuando terminare su trabajo o estimare conveniente suministrar algún informe sobre la marcha del Banco. Hará a la Directiva las observaciones que le sugiera el examen de las oficinas y propondrá las medidas que estimare conveniente a los intereses del Banco.

La Directiva fijará la remuneración del Auditor.

## **CAPÍTULO VII**

### **DEL CONTADOR**

**Artículo 42.-** El Contador, como Jefe de la Contaduría, tiene la obligación de intervenir en todas las oficinas de la Casa Matriz, Agencias y Sucursales, donde se efectúen operaciones de contabilidad de cualquier género, siendo responsable ante la Gerencia de la exactitud de éstas.

**Artículo 43.-** Serán obligaciones del Contador:

- a)-Substituir al Gerente o Sub-gerente en sus faltas temporales;
- b)- Intervenir en el arqueo de la Caja que se realizará mensualmente y en los extraordinarios que fueren ordenados por quien corresponda;
- c)- Preparar los balances mensuales y semestrales, lo mismo que la cuenta de ganancias y pérdidas cortada al fin de cada semestre;
- d)- Facilitar las inspecciones de la contabilidad, al Auditor que hubiere nombrado la Directiva; así como al Inspector o Superintendente que designare al Ministerio de Hacienda y suministrarles todos los datos que ellos le exigieren.

**Artículo 44.-** El Contador podrá desempeñar las funciones de Sub-gerente, mientras la Directiva no creyere necesario el nombramiento de este funcionario.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DEL CAJERO**

**Artículo 45.-** El Cajero del Banco deberá prestar garantía a satisfacción de la Directiva.

Estarán bajo su custodia, el efectivo y demás valores de la Institución; y estará obligado a suministrar diariamente a la Gerencia y a la Contaduría un estado del movimiento de Caja, y a facilitar los arqueos e inspecciones decretadas por funcionarios competentes.

## **CAPÍTULO IX**

### **DEL DIRECTOR O SUPERINTENDENTE**

**Artículo 46.-** El Poder Ejecutivo, por medio del Ministerio de Hacienda, hará inspeccionar el Banco por lo menos una vez al año, y toda vez que lo creyere conveniente.

**Artículo 47.-** El Inspector o Superintendente deberá reunir las condiciones que se requieren para ser Director.

Este nombramiento no podrá recaer:

- a)- En los parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o afinidad con los Directores, Gerente y demás funcionarios principales del Banco, así como en sus socios o los que con ellos tuvieren comunidad de negocios, salvo que fueren accionistas de una misma sociedad anónima;
- b)- En los actuales deudores del Banco o en los que tuvieren pendiente alguna solicitud de préstamo, o en sus parientes dentro del segundo grado de consanguinidad o afinidad.

**Artículo 48.-** El Inspector o Superintendente, de acuerdo con el Art. 60 de la Ley, tendrá facultades para investigar e inspeccionar la administración y marcha de todos los negocios del Banco, así como la gestión de los Directores, Gerente y demás funcionarios y empleados del Banco, en relación con las funciones que les corresponden. Pondrá especial cuidado en constatar si han cumplido con las disposiciones de las leyes de Banco y de los presente Estatutos. Tendrán en el desempeño de sus funciones las facultades que el Art. 43 de estos Estatutos confiere al Auditor.

**Artículo.-** El Superintendente deberá elevar un informe escrito al Ministerio de Hacienda, con el resultado de su investigación; y si encontrare faltas, detallará éstas, expresando el perjuicio causado o que pueda irrogarse a la Institución y los Directores, funcionarios o empleados culpables. También seguirá a la Directiva y al Ministro, las reformas que a su juicio fueron necesarias en la legislación y Estatutos del Banco.

**Artículo 50.-** El Superintendente podrá auxiliarse de los expertos o contadores que

juzgue indispensables.

El Ministro de Hacienda fijará y pagará la remuneración del Superintendente y auxiliarse, una vez concluido su trabajo.

## CAPÍTULO X

### DE LOS TASADORES, INSPECTORES, DEPOSITARIOS O ADMINISTRADORES:

**Artículo 51.-** Habrá un cuerpo de peritos, tasadores o avaluadores, encargados de apreciar el valor y la renta probable de todas las propiedades que se ofrezcan en garantía al Banco.

La Directiva podrá designar, al efecto, uno o más peritos en cada departamento, para las tasaciones que hubiere de practicarse en él. La Directiva evitará la designación de peritos específicos para el avalúo de determinadas propiedades, salvo los casos que requieran conocimientos especiales.

Los tasadores de planta, si los hubiere, deberán rendir la garantía que la Directiva determinare, para cubrir al Banco de las pérdidas que les ocasionaron sus dictámenes.

**Artículo 52.-** Habrá también un cuerpo de inspectores, compuesto de dos peritos por lo menos, encargados de inspeccionar en todo el territorio de la República, las propiedades hipotecadas al Banco. Los tasadores de inspectores deberán ser personas de reconocida honorabilidad y competencia, y en lo posible de arraigo.

Las mismas condiciones tendrán los depositarios que el Banco designe para el depósito o tendencia de fincas rústicas o urbanas y los Administradores de las que el Banco poseyere o se hubiere encargado de administrar por cualquier otro título.

**Artículo 53.-** Los depositarios o administradores, rendirán la garantía que la Directiva fijare, si lo creyere así conveniente, para asegurar la correcta administración de los fondos; y serán nombrados por dicha Directiva, o en casos urgentes, por el Gerente, a quien estarán en todo caso inmediatamente subordinados. La Directiva podrá delegar en el Gerente la facultad de nombrar los peritos, depositarios, administradores e inspectores. Esta delegación se entenderá siempre en casos urgentes, y cuando, sin conferirla expresamente, la Directiva no la hiciere con la oportunidad debida.

**Artículo 54.-** Los solicitantes de préstamos o los dueños de las propiedades entregadas al Banco a cualquier título precario, sufragarán los gastos de avalúo, depósito o administración, conforme la tarifa aprobada por la Directiva de un modo general o mediante los arreglos que el Gerente considerare conveniente hacer si no existiere tarifa.

**Artículo 55.-** Los Inspectores podrán también ser encargados por la Directiva o por el Gerente, de practicar los avalúos o tasaciones.

La Directiva, o el Gerente en casos urgentes podrán también confiarles el depósito o administración de propiedades, a los tasadores o inspectores.

Los peritos o inspectores deberán informar al Gerente por escrito, con los detalles y los fundamento de su opinión.

Los gastos de inspección serán por cuenta del Banco.

## CAPÍTULO XI

### DE LOS PRÉSTAMOS:

**Artículo 56.-** Los préstamos se solicitarán mediante los formularios proporcionados por el Banco, debiendo el interesado llenar los datos que en ellos se indican.

La Gerencia llevará el registro de solicitudes de préstamos, a que se refiere el Arto. 36 inciso a). Las solicitudes serán puestas en conocimiento de la Directiva por el orden de su presentación al Gerente; pero este podrá alterar su orden por motivos especiales o en casos de urgencia.

**Artículo 57.-** La Directiva mandará a tasar las propiedades ofrecidas en garantía; y si realizada la estimación, resolviere favorablemente la solicitud, ésta pasará, con los títulos correspondientes, en examen, a la oficina del Abogado de la Institución.

**Artículo 58.-** Bajo la firma del Abogado se presentará un informe, y en él se analizarán no a uno los documentos que forman los títulos; se hará relación de las inscripciones en el Registro de la Propiedad y de los certificados de gravámenes y concluirá expresando su opinión acerca de la firmeza de la titulación o sus deficiencias, y precisando el área del inmueble que resulte comprobada por los documentos examinados. Si las deficiencias que existen son desestimadas por el Abogado, expresará las razones o motivos de su juicio; o indicará los medios para remediar los defectos si fuere posible. Si el inmueble estuviere sujeto arrendamiento inscrito, examinará la escritura del contrato, y hará las observaciones que juzgue del caso.

**Artículo 59.-** El informe comprenderá el examen de los datos suministrados por el interesado, expresando si guardan o no conformidad con el contenido de los documentos. Se pronunciará especialmente sobre la capacidad de los solicitantes o sobre la de los que por él comparezcan; sobre la personería o representación de éstos, etc.

**Artículo 60.-** Cada solicitante boleará anticipadamente la cantidad fijada en la tarifa en casos especiales, para cubrir los gastos de avalúo, y además, sufragará los gastos y honorarios que ocasione la escritura de constitución del préstamo, su inscripción, certificados, cancelación, etc.

**Artículo 61.-** El Banco entregará la suma notaria del préstamo, luego que esté inscrita la hipoteca, y en vista del certificado expedido el día de la entrega en que consta no existir sobre la finca de que se trata ningún otro gravamen. (Arto. 37 de la ley).

En consecuencia, el dinero del préstamo no puede ser objeto de embargos por terceros, antes de su efectiva entrega al prestatario, aún cuando estuviere firmada la escritura.

**Artículo 62.-** Tanto el Banco como el solicitante de un préstamo, pueden sin expresión de causa, antes de firmarse la escritura, desistir de la operación, sin que tal hecho de lugar a reclamo ni a indemnización alguna.

**Artículo 63.-** Se exigirá aseguro de los edificios, construcciones e instalaciones dadas en garantía al Banco, por los riesgos y por la cantidad que ésta fijare, la cual no deberá exceder del valor de las cosas aseguradas. Toda póliza estará constituida o endosada a favor del Banco, y quedarán depositados en él hasta la cancelación del préstamo.

La falta del cumplimiento de las condiciones del seguro, faculta al Banco para proceder a la ejecución.

**Artículo 64.-** En caso de siniestro, si el deudor no procediere a reconstruir la propiedad dentro de los tres meses de producido, el Banco podrá acreditar el importe percibido del aseguro hasta la concurrencia de su crédito y liquidará el préstamo inmediatamente.

En caso de reconstruirse la propiedad, el Banco facilitará al deudor el importe del aseguro, entregándoselo en la forma que disponga la Directiva.

**Artículo 65.-** Los deudores están obligados a exhibir anualmente en el Banco, el comprobante de estar pagada la contribución inmobiliaria de los bienes hipotecados, lo que deberán efectuar dentro del mes siguiente a aquél en que haya vencido el último plazo para su pago sin recargo. El Banco anotará en un Registro, la presentación y devolverá las boletas, con la anotación respectiva. En caso de omisión del deudor, queda facultado el Banco para obtener por cuenta de aquel las boletas correspondientes.

Las cantidades que el Banco adelante por pagos de la contribución inmobiliaria y primas de aseguro, devengarán el interés del nuevo (9%) por ciento anual, debiendo abonarse por los deudores al vencimiento de la primera cuota subsiguiente al pago efectuado, so pena de la ejecución.

**Artículo 66.-** La prima de destrato a que se refiere el Art. 40 de la Ley, no se hará efectiva en el caso de que la cancelación vaya acompañada de un nuevo contrato

hipotecario con el Banco, sobre la misma propiedad.

**Artículo 67.-** La nueva cuota que de debe abonar el prestatario en caso de reembolso parcial hecho fuera de las cuotas estipuladas, se calculará de modo que al saldo de la deuda quede amortizado dentro del plazo establecido en el contrato hipotecario.

**Artículo 68.-** en el caso del Art. 45 de la Ley, al devolver al deudor las propiedades entregadas al Banco, la entrega se hará sin perjuicio de la subsistencia de los contratos que por vía de administración haya celebrado el Banco, no pudiendo exceder los arrendamientos del límite señalado por la Ley.

**Artículo 69.-** El deudor no podrá constituir anticresis sino con consentimiento del Banco y dentro de los términos fijados para el arrendamiento en el Art. 44 de la Ley.

**Artículo 70.-** El Banco llevará un registro en extracto de préstamos, haciendo constar en ellos las cantidades acordadas, las propiedades territoriales afectadas, con su área, ubicación, avalúo, naturaleza de la explotación, etc. Se anotará en este registro, el movimiento del crédito y lo demás que disponga el Gerente.

**Artículo 71.-** Las cuotas periódicas que los deudores no hubieren satisfecho en los plazos fijados, pagarán un interés moratorio del nueve por ciento (9%) anual, sin perjuicio de las acciones o derechos que confiere al Banco el Art. 45 de la Ley.

**Artículo 72.-** Ningún deudor atrasado en el servicio de hipotecas constituidas a favor del Banco, podrá celebrar con éste nuevo contrato hipotecario, sin que previamente regularice su situación.

**Artículo 73.-** Pagada íntegramente la deuda, el Banco cancelará la hipoteca y devolverá el título al propietario.

En casos de venta o adjudicación, cuando resulte saldo el deudor, se procederá de igual manera, reservándose el Banco, el testimonio de la hipoteca.

En los casos del inciso anterior, la Junta Directiva podrá acordar que para cancelar en los libros del Banco la parte no cubierta de la deuda, se tomen del Banca la parte no cubierta de la deuda, se tomen fondos provenientes de la reserva para saneamiento de créditos, o de la reserva legal, si aquella no existiere o no alcanzare; o que con los mismos fondos, se compren cédulas en mercado abierto, las cuales amortizará como si los hubiere recibido en pago del saldo insoluto. Esto sin perjuicio de que el Banco haga valer sus derechos contra los demás bienes del deudor.

## **CAPÍTULO XII**

### **DE LAS CÉDULAS**

**Artículo 74.-** El Banco no podrá emitir cédulas sino hasta por un monto igual al valor

de los préstamos hipotecarios que tuviere a su favor, más cualquier suma en efectivo que quedare en manos de sus agentes fiscales o fideicomisarios, como resultado de un arreglo financiero hecho de conformidad con el inciso 7) del Art. 11 de la Ley.

El total de la emisión en circulación, no podrá pasar del límite señalado en el Art. 13 de la Ley.

**Artículo 75.-** Las cédulas emitidas por el Banco tendrán las siguientes garantías:

- a)- El capital del Banco y su fondo de reserva;
- b)- Las obligaciones hipotecarias existentes a favor del Banco;
- c)- El fondo especial de garantía, que se alimentará con le cinco por ciento (5%) de las utilidades líquidas, hasta que alcance una cantidad igual al cuarenta por ciento (40%) del valor nominal de las cédulas en circulación;
- d)- Cualesquiera otros fondos o valores acordados dos por la Directiva;
- e)- La garantía del Estado.

**Artículo 76.-** La emisión de cédulas sólo podrá acordarse por la Junta Directiva, en la forma establecida en el Art. 24 de estos Estatutos.

En el acta de la sesión se harán constar todos los detalles de la emisión.

Toda emisión que se autorice se avisará al público por uno o más diarios de Managua.

Las cédulas de las emisiones autorizadas, mientras no se pongan en circulación, se conservarán en caja de hierro, cerrada con doble llave, una de las cuales guardará el Gerente y la otra el Presidente.

**Artículo 77.-** Las cédulas, que tienen el carácter de documentos del crédito público, nacional, serán numeradas y su emisión se hará por serie designándose cada serie por letras, y puestas en circulación por orden alfabético.

Se emitirán en denominaciones no menores de cien Córdobas no mayores de cinco mil.

Las que se emitan en moneda extranjera deberán llevar las denominaciones que la Directiva determine, de acuerdo con los arreglos que hubiere hecho. Las cédulas se redactarán en la forma prescrita en el inciso segundo del Art. 15 de Ley; y expresarán al dorso, además de la garantía a que se refiere dicho inciso las disposiciones de la Ley y Estatutos que la Directiva considere conveniente agregar, para inspirar confianza y facilitar su colocación.

**Artículo 78.-** Las cédulas expresarán, además, la tasa de interés que devengan, el importe del cupón, su amortización acumulativa, las fechas en que hacen sus servicios, la serie y número que le corresponde, así como el año del vencimiento, entendiéndose por el que corresponde a la extinción de los cupones que llevan adheridos. Llevarán también la fecha de su emisión y la siguiente leyenda: "Banco Hipotecario de Nicaragua" " Cédulas Hipotecaria".

**Artículo 79.-** Las cédulas pertenecientes a cada serie tendrán un mismo vencimiento interés y fondo de amortización.

**Artículo 80.-** No se emitirán cédulas que no correspondan a grupos de préstamos hipotecarios cuyo valor sea equivalente al de cada emisión y cuyo vencimiento corresponda también con el de aquellas. La parte de amortización de capital de los créditos afecta a cada emisión, se destinará a amortizaciones semestrales de cédulas.

**Artículo 81.-** si por cualquier motivo dicha parte no alcanzare a cubrir la cuota de amortización de la serie o grupo de cédulas correspondiente, lo que faltare puede ser tomado del fondo de garantía a que se refiere el inciso c) del Art. 78 de estos Estatutos o sub-sidiariamente de cualesquiera otros fondos o valores acordados por la Directiva, de tal manera que en ningún semestre se deja de amortizar la cuota que a cada serie o grupo corresponde, a fin de mantener el equilibrio entre el monto de las cédulas en circulación y al de los préstamos hipotecarios. A esta efecto, las cuotas de amortización de cada serie de cédulas, se calcularán en forma progresiva, correspondiendo a las cuotas de amortización acumulativa de los créditos.

**Artículo 82.-** Cada vez que sea necesario para mantener el equilibrio a que se refiere el artículo anterior se procederá a efectuar amortizaciones extraordinarias, cuyo fondo se formará: a) con las cantidades que se reciban en efectivo por anticipos o cancelación de préstamos; b) con los productos de la venta de propiedades que el Banco hubiere adquirido de sus deudores en remate público; o que se hubiere aceptado en paga o permuto, en transacciones con sus deudores o terceros que tengan intereses ligados con los del Banco, o para facilitar la realización de propiedades que lo están hipotecando; c) subsidiariamente con el fondo de garantía a que se refiere el inciso c) del Art. 78 d estos Estatutos o con los demás fondo o valores que la Directiva dispusiere.

**Artículo 83.-** Las cédulas se emitirán por su valor a la par; pero el Banco puede comprarlas o venderlas con descuento o con prima en mercado libre.

**Artículo 84.-** Es servicio de las cédulas se hará en Managua por el mismo Banco y por los Bancos, Agencias y Sucursales que se designaren dentro del país. El de las cédulas emitidas o colocadas en los mercados del exterior, se ajustará en un todo a los respectivos contratos.

**Artículo 85.-** Las cédulas se emitirán nominativamente o al portador, y el interés se pagará junto con las cuotas de amortización, por trimestre o semestre anticipados o en la forma que la Directiva acuerde, al autorizar la emisión de cada serie.

**Artículo 86.-** Las amortizaciones de cédulas se harán por sorteos. Las amortizaciones extraordinarias, pueden referirse a todas las series o a una parte de ella. El sorteo se avisará en uno o más diarios de Managua, con seis días de anticipación por lo menos; y se realizará en acto público, en presencia del Presidente de la Directiva y del Gerente, y en forma que permita a todos los presentes cerciorarse de que entran en la urna los números que corresponden a la amortización de que se trata. Deberá levantarse acta, en libro especial, que suscribirán los dos funcionarios del Banco indicados.

El sorteo deberá hacerse separadamente para cada serie.

El resultado del sorteo, se publicará también, por dos días, en uno o más diarios de Managua.

Las cédulas vencidas o sorteadas, dejarán de ganar interés y prescribirán en conformidad a lo prescrito en el Art. 22 de la Ley, aplicándose las mismas reglas a los cupones.

**Artículo 87.-** Toda cédulas de derecho al tenedor, para cobrar los intereses y el valor principal de ella en caso de ser amortizada.

**Artículo 88.-** Las cédulas que por concepto o amortización, anticipo de capital o rescate ingresaron al Banco, serán canceladas, y se considerarán retiradas de la circulación. Serán incineradas semestralmente, en presencia del Presidente y Gerente con intervención de la Contaduría, levantándose acta en un libro especial.

Un representante del Ministerio de Hacienda deberá asistir a los sorteos y a la incineración de cédulas.

**Artículo 89.-** Si hubiera fondos de primas de cédulas, semestralmente se distribuirá entre las diferentes series, con el fin de hacer un sorteo para adjudicar dichas primas. Las cédulas que salgan sorteadas por amortización, no tendrán derecho a entrar en el sorteo de primas, y el premio que a una cédula corresponda en estos sorteos, no podrá exceder del veinte por ciento (20%) de su valor nominal. Los premios para el sorteo de primas, se distribuirán por la Junta Directiva teniendo en cuenta el valor de cada grupo y las diferentes denominaciones.

**Artículo 90.-** Si se rompe o inutiliza alguna cédula, se reemplazará con una nueva de la misma serie, número y fecha, escribiéndose la palabra Renovada antes de las firmas; y después de contar los cupones que falten en la rota o inutilizada, se entregará al interesado quien firmará en un libro que se levará al efecto. En el talón de

la cédula antigua, se pondrá anotación.

En caso de cédulas nominativas, el interesado hará constar su identidad personal por dos testigos o de cualquier otro modo a satisfacción del Gerente.

**Artículo 91.-** Cuando antes de vencerse un período de pago de intereses, alguna persona hiciera saber al Banco que le han sido sustraídas o se le han perdido o incendiado alguna o algunas cédulas, con expresión del número, fecha y valor de ellas, el Banco se abstendrá de pagar el servicio de tales cédulas. En estos casos el interesado procederá conforme el Título XVII Libro II del Código de Comercio.

**Artículo 92.-** Cualquier tenedor de cédulas al portador podrá pedir al Banco que ellas sean registradas en su nombre. En este caso los intereses y el capital únicamente serán pagaderos a la persona en cuyo nombre estén registradas dichas cédulas. Cuando una cédula se presente al Banco para ser registrada, éste la cambiará por una cédula especial del mismo vencimiento, la cual deberá llevar el nombre del interesado y la indicación que no es negociable. En cualquier tiempo el tenedor de una cédula registrada podrá pedir que le sea cambiada por una cédula, al portador, pagando el costo respectivo en ambos casos.

**Artículo 93.-** Todo tenedor de cédulas podrá pedir al Banco que le sean cambiadas con otras de mayor o menor denominación.

## CAPÍTULO XIII

### DEL ABOGADO

**Artículo 94.-** La Junta Directiva nombrará para la sede central un abogado de reconocida reputación profesional a quien se le pasarán por su estudio todos los títulos que vayan a ser materia de hipoteca y sobre los cuales rendirá informe escrito.

**Artículo 95.-** El Abogado podrá concurrir con voz a las sesiones de la Junta Directiva, en todos aquellos asuntos en que su opinión fuere necesaria; y servirá de asesor jurídico en todos los negocios que puedan presentarse en el Banco, y debe adelantar y llevar a cabo todas las ejecuciones y asuntos legales que tengan por ventilarse por la Institución.

**Artículo 96.-** El Abogado deberá preparar los borradores generales para las escrituras hipotecarias; y deberá revisar éstas y los documentos que deban tenerse a la vista, antes de ser firmadas, siempre que el Gerente así lo dispusiere.

Deberá indicar también las cláusulas especiales que deben insertarse en ciertas escrituras para seguridad del Banco, expresando los motivos en que fundare la sugerencia.

**Artículo 97.-** Deberá examinar las escrituras hipotecarias que hubieren sido ya

inscritas, y los certificados de gravámenes y de inscripción que el deudor debe entregar al Banco, antes de recibir el efectivo del préstamo.

**Artículo 98.-** Por disposición del Gerente podrá el abogado prestar servicios destinados a completar las titulaciones de los inmuebles ofrecidos en garantías. en este caso el Gerente deberá acordar con el Abogado los honorarios de este servicio.

Estos honorarios se pagarán por los interesados de conformidad con lo dispuesto en el Art. 63 de estos Estatutos.

También tendrá derecho a honorarios por los asuntos judiciales que personalmente lleve, honorarios que se tasará en la forma que indican las leyes comunes, si no hubieren sido convenidos con el Gerente o si no existiere tarifa elaborada por la Directiva. También, y en las mismas condiciones, tendrá derecho a cobrar los honorarios que le corresponden en las escrituras que otorgare como Notario.

**Artículo 99.-** Cuando el volumen de los negocios lo requiera, la Junta Directiva podrá nombrar a uno o más auxiliares, para lo cual se consultará siempre la opinión del Abogado.

**Artículo 100.-** Los Notarios del Banco tendrán derecho a cobrar sus honorarios por las escrituras que otorgaren. Salvo lo prescrito en el Art. 23 de la Ley de 8 de Octubre de 1934, tales honorarios serán los indicados en las leyes comunes; pero la Junta Directiva, por motivos especiales, podrá elaborar una tarifa a la cual se sujetan los Notarios, siempre que no exceda a la tarifa legal, ni le sea inferior en más de un 50%. Esta tarifa solo podrá ser acordada en sesión plenaria y por mayoría de cuatro votos, y durará solamente el tiempo que prevalecieren lo motivos que indujeron a dictarla.

**Artículo 101.-** Los Abogados y Notarios serán responsables de conformidad con las leyes comunes, de las omisiones y defectos legales que adolecieren los instrumentos públicos en que hubieren intervenido, y de los cuales resultaren perjuicios a la Institución.

## CAPÍTULO XIV

### DE LAS TASACIONES

**Artículo 102.-** El inmueble ofrecido en garantía será inspeccionado personalmente por un perito, quien presentará al Gerente por escrito su operación, indicando la numeración de la finca y el nombre de la calle o el nombre y ubicación del fondo, acompañada de los detalles necesarios y señalando con precisión los linderos, las medidas, y el área, con las observaciones que sobre estos puntos juzgare del caso. Acompañará también, el fuere posible, un plano del fondo.

**Artículo 103.-** El perito fijará el estado actual de las construcciones o edificios, expresando su posible duración o indicando si las instalaciones de los servicios

higiénicos están completas conforme los reglamentos sanitarios y municipales. Expresará si el inmueble examinado es casa de habitación ordinaria, o local para fines industriales, de recreo o de comercio.

**Artículo 104.-** Si el predio es rústico, el perito indicará los motivos que tiene para su apreciación del valor del inmueble, y determinará la clase de tierra, sus cultivos, la dotación de agua y demás particularidades de importancia para el caso.

**Artículo 105.-** El perito en su operación indicará si el inmueble está en alguno de los casos de exclusión anualmente o puede producir.

**Artículo 106.-** El Gerente elaborará las instrucciones o reglamentos conforme el cual procederán en el desempeño de su cometido, los peritos tasadores o avaluadores. Dicho reglamento será aprobado por la Directiva.

## CAPÍTULO XV

### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 107.-** La Institución será administrada con entera independencia de los Poderes del Estado; y por lo tanto, los miembros de la Junta Directiva serán responsables de sus actos en la forma prescrita por la Ley.

**Artículo 108.-** La responsabilidad civil de los miembros de la Junta Directiva y demás funcionarios y empleados del Banco, con respecto a tercero, se regirá por la legislación común, en cuanto le sea aplicable.

**Artículo 109.-** El año financiero comienza el primero de Enero y termina el treinta y uno de Diciembre de cada año.

**Artículo 110.-** La Junta Directiva podrá organizar cuando el volumen de las operaciones del Banco lo requiera, una oficina técnica encargada de dirigir las tasaciones, organizar un archivo catastral, caracterizar las zonas agrícolas de la República, impartir instrucciones sobre métodos de cultivo y usos de abonos, etc., etc.

**Artículo 111.-** El Ministro de Hacienda dará posesión a los miembros de la Junta Directiva, El Gerente tomará posesión ante la Directiva, y los demás empleados del Banco ante el Gerente.

**Artículo 112.-** Toda vacante deberá proveerse preferentemente con el personal del establecimiento, corriendo escalas por antigüedad, pero dando preferencia a la aptitud, a la conducta y a los buenos servicios.

**Artículo 113.-** La cuantía de toda fianza o garantía será fijada por la Directiva, y será rendida a satisfacción de la misma o del Gerente, si así lo hubiere dispuesto aquella.

**Artículo 114.-** Todos los funcionarios o empleados del Banco, incluso el Gerente, tendrán derecho a 15 días de vacaciones en el año, que podrán disfrutar en la oportunidad o en los términos que acordare el Gerente.

**Artículo 115.-** La Directiva, con informe del Gerente, determinará la distribución anual de gratificaciones y recompensas.

**Artículo 116.-** El Gerente deberá elaborar el Reglamento Interior del Banco, con indicación de los deberes y atribuciones de cada uno de los empleados.

**Artículo 117.-** El Sello del Banco será circular, deberá ostentar su nombre, y la leyenda o dibujo que resolviere la Junta Directiva.

## **CAPÍTULO XVI**

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Artículo 118.-** Todos los acuerdos, resoluciones o medidas adoptadas por la Junta Directiva desde el 28 de Diciembre de 1934, para llevar a cabo la reorganización del Banco y para ponerlo en capacidad de continuar sus negocios, quedan ratificados y aprobados sin necesidad de que dicha Junta tome deliberaciones ulteriores, al inscribirse estos Estatutos en el Registro Mercantil, siempre que tales actos o medidas no se hubieren realizado en contravención a la Ley Creadora y sus reformas.

**Artículo 119.-** Las cédulas que el Banco hubiere emitido o emitiere a favor del Banco Nacional de Nicaragua, Inc., en garantía de los suministros a que se refiere el Art. 3 de la Ley de 8 de Octubre de 1934, no estarán sujetas a las disposiciones del Capítulo XII de los presentes Estatutos, sino que se regirán por los convenios celebrados con dicho Banco.

Tampoco estarán sujetos a las disposiciones de dichos Capítulo, las cédulas u obligaciones provisionales, que el Banco hubiere emitido, o emitiere, en cumplimiento de lo dispuesto en los Arts. 20 y 21 de la mencionada Ley, mientras tales cédulas u obligaciones no hubieren sido canjeadas por cédulas formalmente emitidas.

**Artículo 120.-** De conformidad con lo dispuesto en el Art. 27 de la Ley de 8 de Octubre de 1934, el Poder Ejecutivo determinará, por esta vez, los dos miembros propietarios y el suplente de la Directiva, que de acuerdo con dicho artículo deberán renovarse al expirar el período de dos años de los actuales Directores.

**Artículo 121.-** Deróganse los Estatutos de este Banco, aprobados por el Poder Ejecutivo con fecha 24 de Noviembre de 1930".

**Artículo 122.** EL presente Decreto y los Estatutos en él contenidos, principiarán a regir desde su publicación en el Diario Oficial y su inscripción en el Registro Mercantil de Managua.

Dado en Managua, D. N., Casa Presidencial, a los diecinueve días del mes de Diciembre de mil novecientos treinta y seis.- (f) **C. BRENES JARQUÍN.- J. J. SÁNCHEZ R.- MINISTRO DE HACIENDA POR LA LEY.**