

CNBCR-05/2024	NORMAS TÉCNICAS PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES ENTRE BANCOS Y PARTES RELACIONADAS	
Aprobación: 28/06/2024		
Vigencia: 16/07/2024		

## EL COMITÉ DE NORMAS DEL BANCO CENTRAL DE RESERVA DE EL SALVADOR,

### CONSIDERANDO:

- I. Que el artículo 204 de la Ley de Bancos, establece que son personas relacionadas por la propiedad, las titulares del tres por ciento o más de las acciones de un banco. Para determinar este porcentaje se le sumarán a las acciones del titular, las del cónyuge, las de los parientes dentro del primer grado de consanguinidad y la parte proporcional que les correspondan, cuando tengan participación social en sociedades que sean accionistas de un banco. También se considerarán sujetos relacionados, las sociedades cuya propiedad se encuentre en alguna de las circunstancias establecidas en los literales a), b), c) y d) del referido artículo.
- II. Que el artículo 208 de la Ley de Bancos, establece que la Superintendencia del Sistema Financiero podrá objetar con fundamento que un banco celebre o haya celebrado contratos de prestación de servicios, arrendamiento, o cualquier otra transacción comercial no prohibida por esa Ley con las personas a que se refiere el Artículo 204 que perjudiquen el patrimonio de la entidad.
- III. Que el artículo 155 y 161 de la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito, establecen que las sociedades de ahorro y crédito se sujetarán a las disposiciones de la Ley de Bancos en lo pertinente.
- IV. Que el artículo 3, inciso segundo, literal c) de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, establece que le compete a la Superintendencia del Sistema Financiero monitorear preventivamente los riesgos de los integrantes del sistema financiero y la forma en que éstos los gestionan, velando por el prudente mantenimiento de su solvencia y liquidez.
- V. Que el artículo 7 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, establece las entidades que están sujetas a la supervisión de la Superintendencia del Sistema Financiero.
- VI. Que el artículo 99 inciso tercero literal a) de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, establece que le corresponde al Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador la aprobación de normas técnicas, sobre cualquier otro aspecto inherente a la gestión de riesgos por parte de los supervisados.
- VII. Que de conformidad al artículo 101, inciso cuarto de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, quedan transferidas al Banco Central de Reserva de El Salvador las facultades de aprobar, modificar y derogar normas técnicas que deban ser cumplidas por los integrantes del sistema financiero y demás supervisados

CNBCR-05/2024	NRP-72 NORMAS TÉCNICAS PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES ENTRE BANCOS Y PARTES RELACIONADAS	 
Aprobación: 28/06/2024		
Vigencia: 16/07/2024		

**POR TANTO,**

en virtud de las facultades normativas que le confiere el artículo 99 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero,

**ACUERDA,** emitir las siguientes:

## NORMAS TÉCNICAS PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES ENTRE BANCOS Y PARTES RELACIONADAS

### CAPÍTULO I OBJETO, SUJETOS Y TÉRMINOS

#### Objeto

**Art. 1.-** Las presentes Normas tienen por objeto establecer los requisitos y procedimientos que deben cumplir los sujetos obligados, al suscribir contratos de arrendamiento de inmuebles con partes relacionadas.

#### Sujetos

**Art. 2.-** Los sujetos obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en las presentes Normas son:

- a) Los Bancos constituidos en el país;
- b) Las sucursales de bancos extranjeros establecidas en el país;
- c) El Banco de Desarrollo de la República de El Salvador, en lo que no contradiga a su ley de creación, ni a lo dispuesto por la Corte de Cuentas;
- d) El Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.;
- e) El Banco de Fomento Agropecuario, en lo que no contradiga a su Ley de creación, ni a lo dispuesto por la Corte de Cuentas; y
- f) Las Sociedades de Ahorro y Crédito.

#### Términos

**Art. 3.-** Para efectos de las presentes Normas, los términos que se indican a continuación tienen el significado siguiente:

- a) **Banco Central:** Banco Central de Reserva de El Salvador;
- b) **Entidad:** Sujetos obligados al cumplimiento de las presentes Normas;
- c) **Partes relacionadas:** Aquellas a las que se refieren los artículos 203 y 204 de la Ley de Bancos; y
- d) **Superintendencia:** Superintendencia del Sistema Financiero.

### CAPÍTULO II REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS

**Art. 4.-** Si una entidad obligada al cumplimiento de las presentes Normas deseara

CNBCR-05/2024	NRP-72 NORMAS TÉCNICAS PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES ENTRE BANCOS Y PARTES RELACIONADAS	
Aprobación: 28/06/2024		
Vigencia: 16/07/2024		

suscribir un contrato de arrendamiento con algunas de sus partes relacionadas, deberá obtener la previa autorización de la Superintendencia, si no lo objetare.

Para ello, la entidad deberá presentar a la Superintendencia una solicitud por escrito, previo a la celebración del contrato, indicando:

- a) El objeto y justificación del contrato, del cual deberá adjuntarse el proyecto;
- b) El acuerdo de la junta directiva, asamblea de accionistas u órgano competente para decidir la contratación;
- c) Generales del arrendante y clase de vinculación con la entidad; y
- d) Presupuesto de las inversiones a realizar en adecuaciones y remodelaciones.

La Superintendencia deberá emitir el acuerdo respectivo dentro de los diez días hábiles contados a partir del día siguiente de recibida la solicitud, con toda la información necesaria, que le presente la entidad interesada.

**Art. 5.-** La Superintendencia objetará los contratos de arrendamiento de inmuebles, a celebrarse entre una entidad obligada al cumplimiento de las presentes Normas con alguna de sus partes relacionadas, en los casos siguientes:

- a) Cuando los términos sean más favorables para el arrendante que los suscritos con terceros en operaciones similares, dentro del sistema financiero;
- b) Cuando del análisis financiero de los términos del contrato se concluya que perjudicará el patrimonio de la entidad; y
- c) Cuando se determine que el contrato se ha hecho con la intención de favorecer al arrendante.

### CAPÍTULO III OTRAS DISPOSICIONES Y VIGENCIA

#### Sanciones

**Art. 6.-** Los incumplimientos a las disposiciones contenidas en las presentes Normas, serán sancionados de conformidad a lo establecido en la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero.

#### Derogatoria

**Art. 7.-** Las presentes Normas derogan las "Normas para Contratos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles entre Bancos y Partes Relacionadas" (NPB4-31), aprobadas por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-22/2001 del 10 de mayo de 2001, cuya Ley Orgánica se derogó por Decreto Legislativo No. 592, que contiene la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, publicada en el Diario Oficial No. 23, Tomo No. 390, de fecha 2 de febrero de 2011.

#### Transitorio

**Art. 8.-** Las solicitudes presentadas de acuerdo a lo establecido en las "Normas para

CNBCR-05/2024	NRP-72 NORMAS TÉCNICAS PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES ENTRE BANCOS Y PARTES RELACIONADAS	
Aprobación: 28/06/2024		
Vigencia: 16/07/2024		

Contratos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles entre Bancos y Partes Relacionadas” (NPB4-31), y que estuvieren en trámite al momento de la entrada en vigencia las presentes Normas, se continuarán de conformidad a la normativa con la cual iniciaron.

**Aspectos no previstos**

**Art. 9.-** Los aspectos no previstos en materia de regulación en las presentes Normas, serán resueltos por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.

**Vigencia**

**Art. 10.-** Las presentes Normas entrarán en vigencia a partir del dieciséis de julio de dos mil veinticuatro.