

**NPNB4-05**

El Consejo Directivo, para dar cumplimiento al Artículo 124 de la Ley de Intermediarios Financieros No Bancarios y al artículo 208 de la Ley de Bancos, acuerda emitir las:

**NORMAS PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES  
INMUEBLES POR PARTE DE LOS INTERMEDIARIOS FINANCIEROS NO  
BANCARIOS**

**CAPITULO I  
OBJETO Y SUJETOS**

**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 cuando se trate de sociedades de ahorro y crédito, y con cualquier persona, relacionada o no, cuando se trate de otros sujetos obligados.

**Art. 2.-** Para efectos de estas Normas son partes relacionadas las que establecen los artículos 202, 203 y 204 de la Ley de Bancos, y los descritos en el artículo 50 de la Ley de Intermediarios Financieros no Bancarios.

**Sujetos**

**Art. 3.-** Los sujetos obligados al cumplimiento de las presentes Normas son los siguientes.

- a) Las cooperativas de ahorro y crédito que además de captar dinero de sus socios lo hagan del público;
- b) Las cooperativas de ahorro y crédito cuando la suma de sus depósitos y aportaciones excedan de seiscientos millones de colones salvadoreños o su equivalente en dólares de los Estados Unidos de América;
- c) Las sociedades de ahorro y crédito; y
- d) Las federaciones de cooperativas de ahorro y crédito calificadas por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar las operaciones de intermediación que señala la Ley de Intermediarios Financieros No Bancarios.

En las presentes Normas la expresión “cooperativas” comprende a los sujetos relacionados en este artículo; y en los literales a) y b) comprende, además, a las asociaciones y sociedades cooperativas de ahorro y crédito, a los bancos de los trabajadores y a las cajas de crédito rurales.

**CAPITULO II  
CAUSALES DE OBJECCIÓN DE LOS CONTRATOS**

**Art. 4. –** Para obtener la aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero para la celebración de contratos con partes relacionadas, la cooperativa deberá presentar solicitud por escrito indicando:

**SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO**  
SAN SALVADOR, EL SALVADOR, C.A.

- 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 sociedad de ahorro y crédito; y
- d) Presupuesto de las inversiones a realizar en adecuaciones y remodelaciones.

**Art. 5.-** La Superintendencia objetará los contratos con toda clase de personas 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 cooperativa. Se considera que se afecta el patrimonio cuando los cánones de arrendamiento de un año exceden el cinco por ciento del fondo patrimonial; y
- c) Cuando se determine que el contrato se ha hecho con la intención de favorecer al arrendante.

**CAPITULO III**  
**OTRAS DISPOSICIONES, DEROGATORIAS Y VIGENCIA**

**Art. 6.-** Lo no contemplado en las presentes Normas será resuelto por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero.

**Art. 7.-** Las presentes Normas entrarán en vigencia a partir del día diez de septiembre de dos mil uno.

(Aprobadas por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión CD-43/2001 del 05 de septiembre de dos mil uno).