



CIRCULAR ASFI/ 399 /2016  
La Paz, 28 JUN. 2016

Señores

Presente

REF: REGLAMENTO PARA LA ADQUISICIÓN,  
ADMINISTRACIÓN Y VENTA DE BIENES INMUEBLES

Señores:

Para su aplicación y estricto cumplimiento, se adjunta a la presente la Resolución que aprueba y pone en vigencia el **REGLAMENTO PARA LA ADQUISICIÓN, ADMINISTRACIÓN Y VENTA DE BIENES INMUEBLES**, bajo el siguiente contenido:

## 1. Sección 1: Aspectos Generales

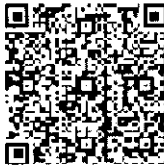
- 1.1. Se señala que el Reglamento tiene por objeto establecer los lineamientos para normar la adquisición, administración y venta de bienes inmuebles que realizan las entidades financieras, en el marco de lo dispuesto en el parágrafo I del Artículo 120 y en el parágrafo I del Artículo 462 de la Ley N° 393 de Servicios Financieros (LSF).
- 1.2. Se establece que se encuentran sujetas al ámbito de aplicación del Reglamento las Entidades de Intermediación Financiera (EIF) y las Empresas de Servicios Financieros Complementarios (ESFC) que cuenten con Licencia de Funcionamiento otorgada por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).
- 1.3. Se incorporan las definiciones de adquisición, avalúo, bien inmueble, perito tasador y venta.

## 2. Sección 2: De la Adquisición

- 2.1. Se establece que la entidad supervisada anualmente debe elaborar un Plan de adquisiciones, el cual contará con la aprobación del Directorio u Órgano equivalente e incluirá el detalle de bienes inmuebles que se prevé comprar, para ser utilizados en las actividades propias de su giro.

FCAC/AGL/FSM/DAMG

Pág. 1 de 3



2.2. Se señalan los documentos mínimos que, para evaluar la adquisición de un bien inmueble, ubicado en territorio nacional, la entidad supervisada debe solicitar al vendedor. También se dispone que las adquisiciones de bienes inmuebles en el extranjero se realizarán en cumplimiento de las prácticas admisibles del país sede, las cuales sean aceptables por la institución supervisora.

2.3. Se establece que las adquisiciones de bienes inmuebles pueden realizarse a nivel nacional o en el extranjero, bajo las modalidades de contratación y las cuantías que sean definidas por la entidad supervisada.

Por otra parte, se especifica que la compra en el extranjero se efectuará exclusivamente para la apertura de los Puntos de Atención Financiera en el Exterior.

### 3. Sección 3: Administración de los Bienes Inmuebles

3.1. Se establece que para la gestión de los bienes inmuebles de su propiedad la entidad supervisada debe contar con políticas y manuales de procedimientos debidamente aprobados por el Directorio u Órgano equivalente, los cuales deben contemplar las etapas de la planificación, evaluación, adquisición, administración y venta del bien inmueble.

3.2. Se detalla la documentación mínima que debe resguardar la entidad supervisada de los bienes inmuebles de su propiedad.

3.3. Se establece que la entidad supervisada elaborará, cada gestión, un inventario debidamente sustentado y detallado de los activos a nivel nacional que, a criterio de las regionales o áreas respectivas, sean reportados como bienes inmuebles susceptibles para la venta.

3.4. Se señala que la entidad supervisada debe contar con informes de tasación que reflejen el valor comercial de todos los bienes inmuebles susceptibles para la venta.

3.5. Se establece que el registro contable de la compra y venta de los bienes inmuebles debe efectuarse de acuerdo a lo dispuesto en el Manual de Cuentas para Entidades Financieras.

### 4. Sección 4: De la venta

Se dispone que el Directorio u Órgano equivalente y la Gerencia General, deben determinar qué bienes inmuebles son susceptibles para la venta, con base en informes internos sustentados y se detallan los estados que se considerarán al momento de seleccionarlos.

FCAC/AGL/FSM/RMG



## 5. Sección 5: Otras Disposiciones

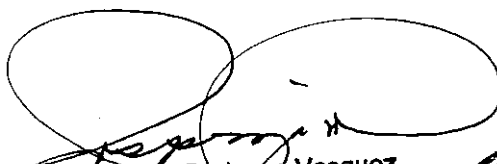
Se incorpora esta sección estableciendo disposiciones relativas a las responsabilidades del gerente general, infracciones y régimen de sanciones.

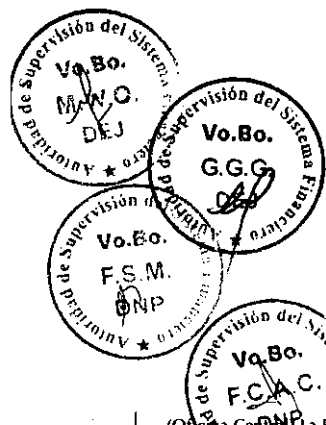
## 6. Sección 6: Disposiciones Transitorias

Se establece que las entidades supervisadas tiene el plazo de un mes, desde la publicación del Reglamento, para adecuar sus políticas y manuales de procedimientos a las disposiciones en él contenidas.

El Reglamento anteriormente descrito, será incorporado como Capítulo II, Título III, Libro 2° de la Recopilación de Normas para Servicios Financieros (RNSF).

Atentamente.

  
**Lc. Ivette Espinoza Vasquez**  
DIRECTORA GENERAL EJECUTIVA a.i.  
Autoridad de Supervisión  
del Sistema Financiero





RESOLUCIÓN ASFI/  
La Paz, 28 JUN. 2016

449 /2016

**VISTOS:**

La Ley N° 393 de Servicios Financieros de 21 de agosto de 2013, la Resolución SB N° 027/99 de 8 de marzo de 1999, el Informe ASFI/DNP/R-106118/2016 de 22 de junio de 2016, referido al **REGLAMENTO PARA LA ADQUISICIÓN, ADMINISTRACIÓN Y VENTA DE BIENES INMUEBLES** y demás documentación que ver convino y se tuvo presente.

**CONSIDERANDO:**

Que, el Artículo 331 de la Constitución Política del Estado, establece que: *"Las actividades de intermediación financiera, la prestación de servicios financieros y cualquier otra actividad relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión del ahorro, son de interés público y sólo pueden ser ejercidas previa autorización del Estado, conforme con la Ley"*.

Que, el parágrafo I del Artículo 332 de la Constitución Política del Estado, determina que: *"Las entidades financieras estarán reguladas y supervisadas por una institución de regulación de bancos y entidades financieras. Esta institución tendrá carácter de derecho público y jurisdicción en todo el territorio boliviano"*, reconociendo el carácter constitucional de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero.

Que, el parágrafo I del Artículo 6 de la Ley N° 393 de Servicios Financieros de 21 de agosto de 2013, dispone que las actividades de intermediación financiera y la prestación de servicios financieros, son de interés público y sólo pueden ser ejercidas por entidades financieras autorizadas conforme a Ley.

Que, el parágrafo I del Artículo 8 de la Ley N° 393 de Servicios Financieros, determina que: *"Es competencia privativa indelegable de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI, ejecutar la regulación y supervisión financiera, con la finalidad de velar por el sano funcionamiento y desarrollo de las entidades financieras y preservar la estabilidad del sistema financiero, bajo los postulados de la política financiera establecidos en la Constitución Política del Estado"*.

Que, el Artículo 16 de la Ley N° 393 de Servicios Financieros de 21 de agosto de 2013, establece que: *"La Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI, tiene por objeto regular, controlar y supervisar los servicios financieros en el marco de la Constitución Política del Estado, la presente Ley y los Decretos Supremos reglamentarios, así como la actividad del mercado de valores, los intermediarios y entidades auxiliares del mismo"*.

FCAC/AGL/FSM/MMV

Pág. 1 de 3



Que, mediante Resolución Suprema N° 14431 de 19 de febrero de 2015, el señor Presidente del Estado Plurinacional, designó a la Lic. Ivette Espinoza Vásquez, como Directora General Ejecutiva a.i. de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero.

**CONSIDERANDO:**

Que, el inciso t), parágrafo I del Artículo 23 de la Ley N° 393 de Servicios Financieros de 21 de agosto de 2013, dispone que la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero, emitirá normativa prudencial de carácter general, extendiéndose a la regulación de normativa contable para aplicación de las entidades financieras.

Que, el parágrafo I, Artículo 120 de la Ley N° 393 de Servicios Financieros establece que: *"Las entidades financieras podrán adquirir y vender bienes inmuebles para ser utilizados en actividades propias del giro"*.

Que, el parágrafo I, Artículo 462 de la Ley N° 393 de Servicios Financieros dispone que: *"La transferencia de bienes inmuebles de uso y la de cartera de créditos estarán sujetas a normativa emitida por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero – ASFI"*.

Que, con Resolución SB N° 027/99 de 8 de marzo de 1999, la ex Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras, actual Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), aprobó y puso en vigencia la "Recopilación de Normas para Bancos, Entidades Financieras y Empresas de Servicios Auxiliares", ahora denominada Recopilación de Normas para Servicios Financieros.

**CONSIDERANDO:**

Que, en el marco de lo dispuesto en la Ley N° 393 de Servicios Financieros, Artículo 120, parágrafo I y el Artículo 462, parágrafo I, corresponde emitir el **REGLAMENTO PARA LA ADQUISICIÓN, ADMINISTRACIÓN Y VENTA DE BIENES INMUEBLES**.

Que, el citado Reglamento tiene el propósito de normar la adquisición, administración y venta de bienes inmuebles que realizan las entidades financieras con Licencia de Funcionamiento, precisando que dichos bienes deben ser utilizados únicamente en actividades propias de su giro, a nivel nacional y en el extranjero.

Que, con el propósito de facilitar la comprensión de los términos utilizados en el Reglamento, se deben incluir las definiciones de: adquisición, avalúo, bien inmueble, perito tasador y venta, considerando el actual marco legal y reglamentario.

Que, con la finalidad de permitir una adecuada gestión, uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles que son empleados en las actividades de las entidades supervisadas, es pertinente reglamentar aspectos sobre la planificación, evaluación y adquisición de los citados bienes.



RECOPILACIÓN DE NORMAS PARA SERVICIOS FINANCIEROS

**CAPÍTULO II: REGLAMENTO PARA LA ADQUISICIÓN, ADMINISTRACIÓN Y VENTA DE BIENES INMUEBLES**

**SECCIÓN I: ASPECTOS GENERALES**

**Artículo 1º - (Objeto)** El presente Reglamento tiene por objeto establecer los lineamientos para normar la adquisición, administración y venta de bienes inmuebles que realizan las entidades financieras, en el marco de lo dispuesto en el párrafo I del Artículo 120 y en el párrafo I del Artículo 462 de la Ley N° 393 de Servicios Financieros (LSF).

**Artículo 2º - (Ámbito de aplicación)** Se encuentran sujetas al ámbito de aplicación del presente Reglamento las Entidades de Intermediación Financiera (EIF) y las Empresas de Servicios Financieros Complementarios (ESFC), que cuenten con Licencia de Funcionamiento otorgada por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), en adelante denominadas como entidad supervisada.

**Artículo 3º - (Definiciones)** Para efectos del presente Reglamento se utilizarán las siguientes definiciones:

- a. **Adquisición:** Proceso mediante el cual la entidad supervisada obtiene la propiedad de uno o más bienes inmuebles, mediante su compra;
- b. **Avalúo:** Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias a una fecha, para fines específicos;
- c. **Bien inmueble:** Son bienes inmuebles la tierra y todo lo que está adherido a ella natural o artificialmente;
- d. **Perito tasador:** Profesional técnico o persona jurídica con especialidad, de probada experiencia en la labor de tasación, que realiza el avalúo y certifica el precio o valor de un bien;
- e. **Venta:** Acto jurídico mediante el cual se transfiere el derecho propietario de uno o más bienes inmuebles al comprador por un valor determinado en dinero.

*Handwritten signature*

RECOPILACIÓN DE NORMAS PARA SERVICIOS FINANCIEROS

**SECCIÓN 2: DE LA ADQUISICIÓN**

**Artículo 1º - (Planificación)** La entidad supervisada anualmente elaborará un Plan de adquisiciones, el cual debe ser aprobado por el Directorio u Órgano equivalente, que incluirá el detalle de bienes inmuebles que se prevé comprar, para ser utilizados en las actividades propias de su giro, con su especificación, número y valor estimado, así como la fecha aproximada en que se iniciará cada proceso de compra.

**Artículo 2º - (Evaluación)** Para evaluar la adquisición de un bien inmueble ubicado en territorio nacional la entidad supervisada solicitará al vendedor como mínimo los siguientes documentos:

- a. Folio Real expedido por la oficina de Derechos Reales con el correspondiente registro de propiedad;
- b. Testimonio de propiedad;
- c. Certificado Catastral del Registro Catastral, que determina la ubicación física del predio;
- d. Planos de ubicación visado por el Gobierno Autónomo Municipal, del lugar donde se encuentra ubicado el bien inmueble;
- e. Avalúo elaborado por un perito tasador;
- f. Certificado alodial emitido por Derechos Reales, que certifique que el bien inmueble no registra gravámenes hipotecarios o de otra naturaleza así como anotaciones preventivas.

Las adquisiciones de bienes inmuebles en el extranjero se realizarán en cumplimiento de las prácticas admisibles del país sede, las cuales sean aceptables por la institución supervisora.

**Artículo 3º - (Adquisición)** Las adquisiciones de bienes inmuebles podrán realizarse a nivel nacional o en el extranjero, bajo las modalidades de contratación y las cuantías que sean definidas por la entidad supervisada.

La compra de bienes inmuebles en el extranjero se efectuará exclusivamente para la apertura de los Puntos de Atención Financiera en el Exterior.



RECOPILACIÓN DE NORMAS PARA SERVICIOS FINANCIEROS**SECCIÓN 3: ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES**

**Artículo 1º - (Políticas y manuales de procedimientos)** La entidad supervisada debe contar con políticas y manuales de procedimientos para la gestión de los bienes inmuebles de su propiedad, debidamente aprobados por el Directorio u Órgano equivalente, considerando los lineamientos de control señalados en la Sección 2 del Reglamento de Control Interno y Auditores Internos, contenido en el Capítulo II, Título IX, Libro 3º de la Recopilación de Normas para Servicios Financieros (RNSF).

Dichas políticas y manuales de procedimientos deben contemplar las etapas de la planificación, evaluación, adquisición, administración y venta del bien inmueble, disponiendo la adecuada segregación de funciones, definición de niveles y montos de autorización y resguardo de la documentación, asegurando la transparencia, eficiencia y apropiada gestión de todas las etapas antes señaladas.

**Artículo 2º - (Documentación de los bienes inmuebles)** La entidad supervisada debe contar con la documentación que respalde la propiedad, valoración y existencia de los bienes inmuebles, resguardada en carpetas individuales para cada bien, las cuales contengan mínimamente lo siguiente:

- a. Testimonio o Escritura Pública registrado en Derechos Reales;
- b. Certificado Catastral;
- c. Informes de los avalúos del bien inmueble u otro documento que respalde el valor contabilizado;
- d. Comprobantes de pago de impuestos;
- e. Plano aprobado por el Gobierno Autónomo Municipal;
- f. Documentación que respalde la recepción y posesión física del bien inmueble.

**Artículo 3º - (Inventario de bienes inmuebles susceptibles para la venta )** Cada gestión la entidad supervisada, para la aprobación del Directorio u Órgano equivalente, elaborará un inventario debidamente sustentado y detallado de los activos a nivel nacional que, a criterio de las regionales o áreas respectivas, sean reportados como bienes inmuebles susceptibles para la venta.

En dicho inventario se establecerá el estado de los bienes y se incluirá el valor en libros y el último avalúo actualizado que se encuentre disponible.

**Artículo 4º - (Avalúos)** La entidad supervisada debe contar con informes de tasación que reflejen el valor comercial de todos los bienes inmuebles susceptibles para la venta, realizados por peritos independientes especializados e inscritos en el registro de la entidad.

**Artículo 5º - (Tratamiento contable)** El registro contable de la compra y venta de los bienes inmuebles debe efectuarse en cada subcuenta contable específica dispuesta en el Manual de Cuentas para Entidades Financieras.

RECOPILACIÓN DE NORMAS PARA SERVICIOS FINANCIEROS

**SECCIÓN 4: DE LA VENTA**

**Artículo 1° - (Bienes inmuebles susceptibles para la venta)** Son bienes inmuebles susceptibles para la venta los que determine el Directorio u Órgano equivalente y la Gerencia General de la entidad supervisada sobre la base de los informes internos, elaborados por las regionales o áreas respectivas, donde se describa y justifique alguno de los siguientes estados:

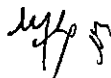
- a. Cuando el bien inmueble haya dejado de cumplir el propósito para el cual fue adquirido o construido.

Los bienes inmuebles construidos son los que hasta el 31 de diciembre de 1996 fueron encomendados edificar por la entidad supervisada;

- b. Cuando ya no resulte útil o funcional, derivado de un deterioro acelerado o daño por siniestro, costeable ni conveniente o que no responda con eficiencia a las finalidades, objetivos y metas de la entidad supervisada.

**Artículo 2° - (Modalidades de venta)** Las modalidades para la enajenación de bienes inmuebles serán establecidas por la entidad supervisada en sus políticas y manuales de procedimientos y deben ser aprobadas por el Directorio u Órgano equivalente.

**Artículo 3° - (Publicidad)** La enajenación de los bienes bajo un sistema de competencia, debe estar precedida de la publicidad respectiva, que asegure la igualdad de oportunidades de todos los interesados para acceder a la información relevante de cada bien inmueble que se encuentra a la venta.



RECOPILACIÓN DE NORMAS PARA SERVICIOS FINANCIEROS

**SECCIÓN 5: OTRAS DISPOSICIONES**

**Artículo 1º - (Responsabilidad)** El Gerente General de la entidad supervisada es responsable por el cumplimiento y difusión del presente Reglamento.

**Artículo 2º - (Infracciones)** Se considerarán como infracciones específicas para la entidad supervisada, las siguientes:

- a. No contar con políticas y procedimientos actualizados para la planificación, evaluación, adquisición, administración y venta de bienes inmuebles;
- b. No contar con documentación que respalde y justifique la adquisición y venta de los bienes inmuebles;
- c. No contar con el avalúo de los bienes inmuebles susceptibles para la venta;
- d. Efectuar la adquisición y venta de bienes inmuebles para fines distintos a su giro principal.

**Artículo 3º - (Régimen de Sanciones)** La inobservancia del presente Reglamento, dará lugar al inicio del proceso administrativo sancionatorio.



RECOPILACIÓN DE NORMAS PARA SERVICIOS FINANCIEROS

**SECCIÓN 6: DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Artículo Único - (Plazo de adecuación)** Las entidades supervisadas deben adecuar sus políticas y manuales de procedimientos a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento en el plazo de un mes de realizada su publicación.

