



**Superintendencia de Bancos  
y Entidades Financieras**  
**Bolivia**

**CIRCULAR SB/ 3 8 4/2002**

**La Paz,**

10 DE MAYO DE 2002

DOCUMENTO: 684

Asunto: LETRAS - CEDULAS HIPOTECARIAS

TRAMITE: 95256 - SF MODIFICACIONES AL REGLAMENTO DE CEDU

**Señores**

**Presente**

---

**REF: REGLAMENTO DE CEDULAS HIPOTECARIAS**

---

**Señores:**

Para su aplicación y estricto cumplimiento, se adjunta a la presente copia fotostática de la Resolución que aprueba y pone en vigencia las modificaciones al Reglamento de Cédulas Hipotecarias.

Dicho reglamento será incorporado en la Recopilación de Normas para Bancos y Entidades Financieras, en el Título VIII, Capítulo III.

Atentamente.

**Fernando Calvo Unzueta**  
**Superintendente de Bancos**  
**y Entidades Financieras**



*Adj. Lo indicado*  
**YDR/SQB**



**RESOLUCION SB N° 055**

La Paz, **1 II MAYO 2002**

---

**VISTOS:**

El Acta de la Reunión Ordinaria y el Acta de Aprobación del Comité de Normas Financieras de Prudencia Nos. SB/CONFIP/026/2002 y SB/CONFIP/058/2002 respectivamente, de fecha 29 de abril de 2002, en las que aprueban la modificación al Reglamento de Cédulas Hipotecarias.

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Resolución SB N° 060/99 de 1 de junio de 1999, se aprobó y puso en vigencia el Reglamento de Emisión de Cédulas Hipotecarias, para su aplicación y cumplimiento por parte de las entidades de intermediación financiera, por el que se permitía entre otras cosas, que una persona o empresa que sea dueña de un bien inmueble, pueda constituir un crédito hipotecario mediante la emisión de cédulas hipotecarias.

Que, en fecha 20 de diciembre de 2001, se ha promulgado la Ley N° 2297, Ley de Fortalecimiento de la Normativa y Supervisión Financiera, que modifica la Ley de Bancos y Entidades Financieras, habiéndose introducido de manera expresa conceptos referidos a las cédulas hipotecarias, no contemplados en la anterior legislación.

Que, el Art. 40 de la Ley de Bancos y Entidades Financieras modificado por la citada Ley N° 2297, establece el límite de los préstamos hipotecarios hasta el cual pueden emitirse cédulas hipotecarias que califiquen y figuren, los que deben contar con garantía de hipoteca inmobiliaria en primer grado, libre de otros gravámenes. Asimismo, establece las modalidades para posteriores transferencias y el grado de prelación para el caso de liquidación forzosa de la entidad emisora, premisas que deben ser incorporadas en una norma actual, haciéndose necesaria la modificación del Reglamento de Cédulas Hipotecarias existente.

Que, el Comité de Normas Financieras de Prudencia (CONFIP), según consta en Acta de Aprobación N° SB/CONFIP/058/2002 de fecha 29 de abril de 2002, aprobó el proyecto presentado por la Superintendencia.

Que, la Ley de Bancos y Entidades Financieras establece que es atribución de la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras elaborar y aprobar los



**Superintendencia de Bancos  
y Entidades Financieras  
Bolivia**

reglamentos de control y supervisión sobre las actividades de las entidades de intermediación financiera.

**POR TANTO:**

El Superintendente de Bancos y Entidades Financieras, con las atribuciones conferidas por la Ley N° 1488 de 14 abril de 1993 y demás disposiciones conexas.

**RESUELVE:**

Aprobar y poner en vigencia el REGLAMENTO DE CEDULAS HIPOTECARIAS, para su aplicación y estricto cumplimiento por parte de las entidades de intermediación financiera, conforme al texto que en anexo forma parte de la presente Resolución, el mismo que será incorporado en la Recopilación de Normas para Bancos y Entidades Financieras en sustitución del Reglamento anterior.

Regístrese, comuníquese y archívese.

**Fernando Calvo Unzueta**  
Superintendente de Bancos  
y Entidades Financieras



YDR/SQB

### CAPÍTULO III: REGLAMENTO DE EMISIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS

#### SECCIÓN 1: DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1° - Objeto.-** El presente reglamento tiene por objeto exclusivo, reglamentar el régimen jurídico de las cédulas hipotecarias emitidas por entidades de intermediación financiera, de acuerdo a lo dispuesto en los [Artículos 38° y 40° de la Ley 1488](#) (Ley de Bancos y Entidades Financieras) modificada por la Ley de Fortalecimiento de la Normativa y Supervisión Financiera ([Ley 2297](#)).

**Artículo 2° - Ámbito.-** A la presente norma se sujetarán las entidades de intermediación financiera bancarias y no bancarias, de acuerdo a lo establecido en la [Ley 1488](#) y otras disposiciones legales vigentes aplicables, sin perjuicio de las normas que establecen la [Ley de Mercado de Valores](#) y los reglamentos emitidos por la [Superintendencia de Pensiones Valores y Seguros](#), considerando las características de las cédulas hipotecarias reguladas por este reglamento.

**Artículo 3° - Naturaleza de las cédulas hipotecarias.-** Las cédulas hipotecarias son valores de oferta pública y emisión seriada, emitidos en el mercado de valores por entidades de intermediación financiera, con el respaldo de su patrimonio.

En caso de liquidación forzosa de la entidad financiera emisora, las cédulas hipotecarias no redimidas dejarán de devengar intereses a partir de la fecha de intervención para la liquidación forzosa. La devolución del monto del principal y los intereses correspondientes de las cédulas hipotecarias no redimidas tendrá la prelación otorgada por el [Artículo 137° de la Ley de Bancos y Entidades Financieras](#), modificada por la Ley de Fortalecimiento de la Normativa y Supervisión Financiera ([Ley 2297](#)).

**Artículo 4° - Entidades emisoras.** Solamente pueden emitir cédulas hipotecarias al amparo de lo dispuesto en este reglamento, las entidades de intermediación financiera autorizadas y supervisadas por la [Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras](#), en concordancia con las disposiciones en vigencia.

**Artículo 5° - Origen de la emisión.** La emisión de cédulas hipotecarias se origina en la necesidad de captar recursos de largo plazo, que permitan atenuar los desequilibrios en el plazo de activos y pasivos, y en la existencia de cartera de créditos con garantía hipotecaria en el activo de la entidad emisora.

RECOPILACIÓN DE NORMAS PARA BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS

**Artículo 6° - Negociabilidad.-** Las cédulas hipotecarias serán transmisibles según la forma de circulación del valor. Una vez adquiridas por el primer tenedor, las posteriores transferencias de las cédulas hipotecarias se efectuarán necesariamente mediante contrato contenido en escritura pública, salvo que su transmisión se produzca por medio de su negociación en el mercado de valores. Cualquier transferencia que se efectúe sin cumplir lo prescrito en el presente Artículo, será nula de pleno derecho.

**SECCIÓN 2: ACTIVOS COMPUTABLES PARA LA EMISIÓN DE CEDULAS HIPOTECARIAS**

**Artículo 1° - Requisitos de la cartera hipotecaria computable a efectos de emisión de cédulas hipotecarias.-** La cartera hipotecaria computable para la emisión de cédulas hipotecarias, deberán reunir los requisitos establecidos en este artículo.

- a) **Operaciones computables y prohibiciones.** Serán computables sólo los préstamos con garantía hipotecaria que figuren en el balance de la entidad emisora, destinados a financiar la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas, obras de urbanización y equipamiento social, construcción de edificios agrarios, turísticos, industriales y comerciales a excepción de las operaciones de financiación de inmuebles incorporados a la explotación de canteras, hulleras, actividades mineras, o plantas metalúrgicas. Los préstamos hipotecarios computables deberán haber sido otorgados de acuerdo a la capacidad de pago del deudor, en cumplimiento de las normas vigentes sobre calificación y evaluación de la cartera de créditos.
- b) **Tasación.** Los préstamos hipotecarios a que se refiere el apartado anterior, deberán contar necesariamente con el avalúo de los bienes sobre los que se constituya la hipoteca, practicado por un perito valuador inscrito en el registro de valuadores que mantienen las entidades financieras. De acuerdo a lo establecido por el [Artículo 100° de la Ley de Bancos y Entidades Financieras](#), los peritos valuadores asumen toda la responsabilidad sobre sus informes.
- c) **Monto de los préstamos computables.** El monto principal del préstamo hipotecario computable no podrá superar, en general, el setenta por ciento (70%) del valor de tasación del bien hipotecado. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, para que el préstamo hipotecario sea computable en el caso de financiación de construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas, el monto principal del préstamo podrá alcanzar como máximo el ochenta por ciento (80%) del valor de tasación. En el caso de bienes inmuebles rústicos, edificaciones y terrenos aptos para desarrollar actividades agrícolas industriales y ganaderas localizadas en el área rural y sujetas a [Registro en Derechos Reales](#), los préstamos hipotecarios computables no podrán exceder del cincuenta por ciento (50%) del valor de tasación del inmueble ofrecido en garantía.
- d) **Obligación de asegurar los bienes hipotecados.** Para que los préstamos hipotecarios sean computables será necesario que los bienes hipotecados estén asegurados durante toda la vigencia del préstamo hipotecario computable, con seguro de incendio y ramas afines por el valor de tasación en las condiciones que se determinen mediante resolución de la [Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras](#). En el caso de préstamos para la adquisición de vivienda, el deudor deberá contar con un seguro de desgravámen hipotecario, cuyo costo será asumido por convenio de partes.

RECOPIACIÓN DE NORMAS PARA BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS

- e) **Características de la hipoteca.** Los préstamos hipotecarios computables deberán ser garantizados, en todo caso, por hipoteca inmobiliaria constituida con el rango de primera hipoteca sobre la totalidad del bien sobre el que se constituya la hipoteca. Los citados bienes deberán estar libres de cualquier otro gravamen o carga que sea preferente a dicha primera hipoteca.

**Artículo 2° - Prohibición.-** Las entidades financieras no podrán emitir cédulas hipotecarias con respaldo de bienes muebles o inmuebles de su propiedad.

RECOMPILACIÓN DE NORMAS PARA BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS

---

**SECCIÓN 3: EMISIÓN DE CEDULAS HIPOTECARIAS**

**Artículo 1° - Giro, amortización, plazo, moneda, y programa de emisión.-** Las cédulas hipotecarias podrán ser nominativas, a la orden o al portador, con amortización no periódica por sorteo o periódica, con un plazo de amortización no inferior a cinco años, a tasa de interés fija o variable, con o sin prima de emisión, denominadas en moneda nacional, unidad de fomento a la vivienda (UFV) o en moneda extranjera y representadas en títulos físicos o en anotaciones en cuenta. En caso de que las cédulas hipotecarias sean representadas por títulos físicos, estas llevarán adheridos los cupones correspondientes a los pagos de amortizaciones de capital, intereses o la suma de ambos si corresponde, con todas las características de las cédulas siendo estos cupones suficientes para los referidos pagos.

Las cédulas hipotecarias son títulos valores que se emitirán seriadamente con arreglo a la [Ley del Mercado de Valores](#). Las cédulas hipotecarias podrán emitirse conforme a un programa de emisión, considerando todas las emisiones del mismo programa como una sola emisión siempre que tengan idéntica fecha de amortización final y el mismo tipo de interés nominal.

**Artículo 2° - Límites y correspondencia entre operaciones activas y pasivas.-** Sin perjuicio de otros límites, que puedan resultar de aplicación de otras normas legales o reglamentarias, el monto total de las cédulas hipotecarias emitidas por una misma entidad emisora, al momento de la emisión, no podrá ser superior al noventa por ciento (90%) de los capitales no amortizados de los préstamos hipotecarios computables, con rango de primera hipoteca y sin otro tipo de gravamen.

La entidad emisora estará obligada a mantener en todo momento el importe nominal de las cédulas hipotecarias vigentes por debajo del porcentaje máximo a que se refiere el párrafo anterior. Si por razón de la amortización de los préstamos hipotecarios o por cualquier otra causa, el importe nominal de las cédulas emitidas excediera del límite del noventa por ciento (90%) anteriormente indicado, la entidad emisora de las cédulas deberá adquirir sus propias cédulas hipotecarias para su extinción por confusión de obligaciones o colocar nuevos créditos hipotecarios de acuerdo a lo establecido en el presente reglamento, hasta el monto que permita restablecer la proporción máxima, que se menciona anteriormente.

**Artículo 3° - Solicitud de no-objeción para la emisión.-** Con carácter previo a la autorización de la emisión por la [Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros](#) y su correspondiente inscripción en el registro del mercado de valores, las entidades de intermediación financiera bancaria y no bancaria que deseen realizar emisiones de cédulas hipotecarias deberán enviar una carta a la [Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras](#) solicitando no-objeción para emitir las, adjuntando la siguiente documentación:

1. Copia del acta de la reunión de Directorio de la entidad u órgano equivalente aprobando:



---

RECOMPILACIÓN DE NORMAS PARA BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS

---

- a. El prospecto de emisión de Cédulas Hipotecarias
- b. El Reglamento Interno de Emisión de Cédulas, incluyendo las normas de seguridad para la impresión y custodia de las cédulas emitidas y por emitirse.

2. Copias de:

- a. Prospecto de emisión de Cédulas Hipotecarias
- b. Reglamento Interno de Emisión de Cédulas Hipotecarias
- c. Manual del Registro Automatizado de Cédulas Hipotecarias

La [Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras](#) otorgará o no su no-objeción por escrito en un plazo máximo de 10 días hábiles computables a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

**Artículo 4° - Prospecto.-** El prospecto deberá describir, como mínimo lo siguiente:

- a) Monto de la emisión propuesta, moneda en que se expresará y giro de la cédula hipotecaria, es decir si es nominativa, a la orden o al portador.
- b) Plazo de la emisión.
- c) Tasa de interés anual que percibirá el tenedor de la cédula hipotecaria. Dicha tasa, deberá ser concordante con la moneda en que se emita la serie.
- d) Tipo de representación de la cédula hipotecaria, es decir si serán títulos físicos o anotaciones en cuenta.

**Artículo 5° - Valor nominal de las cédulas hipotecarias.-** Las cédulas hipotecarias se emitirán con un valor nominal de Bs.100 o múltiplos de cien. El mismo tratamiento se utilizará para el caso de emitirse en moneda extranjera o en unidades de fomento a la vivienda ([UFV](#)).

**SECCIÓN 4: ADQUISICIÓN DE CEDULAS HIPOTECARIAS POR PARTE DE ENTIDADES DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA**

**Artículo 1° - Compra de cédulas hipotecarias por la entidad financiera emisora.-** La entidad emisora podrá adquirir en el mercado secundario cédulas hipotecarias correspondientes a sus emisiones con el objeto de proceder a su cancelación y al retiro de sus registros contables sea por cambio de políticas o para mantener la relación con los créditos hipotecarios que establece el [Artículo 2°, Sección 3](#) del presente Reglamento.

**Artículo 2° - Compra de Cédulas de otras Entidades Financieras.-** Las entidades de intermediación financiera podrán comprar cédulas hipotecarias emitidas por otras entidades emisoras, ya sea en el mercado primario o en el secundario, de acuerdo a lo permitido por el [numeral 9 del Artículo 39° de la Ley de Bancos y Entidades Financieras](#), no pudiendo la entidad compradora adquirir un monto global que exceda el veinte por ciento (20%) de su patrimonio neto.

Las cédulas emitidas por entidades de intermediación financiera y compradas por otras entidades de intermediación financiera, deberán considerarse como cualquier otro instrumento de deuda para la entidad financiera emisora, y se computarán para el cálculo del límite establecido en el [Artículo 53° de la Ley de Bancos y Entidades Financieras](#).

Las inversiones en cédulas hipotecarias emitidas por entidades de intermediación financiera se sujetarán a las normas de ponderación de activos para el cálculo del coeficiente de adecuación patrimonial, de acuerdo a la calificación de riesgo otorgada por la entidad calificadora.

RECOMPILACIÓN DE NORMAS PARA BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS

---

**SECCIÓN 5: DISPOSICIONES FINALES**

**Artículo 1° - Registro de las cédulas hipotecarias.-** Las entidades de intermediación financiera emisoras deberán mantener un Registro Automatizado de Cédulas Hipotecarias que contenga la suficiente información para la supervisión y el control de la emisión y sus límites.

La entidad emisora también deberá mantener un archivo de los documentos de cada serie de cédulas hipotecarias.

**Artículo 2° - Medidas de seguridad.-** Es responsabilidad de las entidades emisoras, implantar las medidas de seguridad para verificar la impresión, distribución, manipulación, almacenamiento y otras operaciones que deban realizarse con las cédulas hipotecarias. Las medidas de seguridad deberán estar especificadas en el reglamento interno de la entidad emisora, que deberá ser puestos a disposición de la [Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras](#) y la [Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros](#).

**Artículo 3° - Obligaciones impositivas.-** Las entidades y personas involucradas en la emisión o compra de cédulas hipotecarias estarán sujetas al régimen tributario que corresponda de acuerdo a las leyes vigentes.

**Artículo 4° - Cálculo y Cese de Intereses.-** Para el cálculo de intereses de las cédulas se empleará el factor de días determinado por la [Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras](#).

Las cédulas hipotecarias vencidas, de acuerdo con los términos de las obligaciones contractuales impresas sobre ellas, dejarán de devengar intereses a partir de la fecha de vencimiento.

**Artículo 5° - Reposición y Cancelación.-** En caso de pérdida o destrucción del título físico de la cédula hipotecaria, el tenedor dará aviso por escrito a la entidad que la emitió y a la [Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros](#), en un plazo máximo de setenta y dos horas del hecho. La entidad emisora extenderá duplicado de acuerdo a lo dispuesto en el [Capítulo IX, del Título II del Libro segundo del Código de Comercio](#).

La entidad emisora registrará la cancelación de las cédulas extraviadas o destruidas y la emisión de las duplicadas, cuando se trate de títulos físicos.

**Artículo 6° - Normas de supervisión.-** La emisión de cédulas hipotecarias, con carácter general, deberá estar reglamentada internamente por la entidad emisora. El reglamento deberá ser puesto en conocimiento de la [Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras](#) con carácter previo a una emisión de cédulas hipotecarias.

RECOPIACIÓN DE NORMAS PARA BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS

---

**Artículo 7° - Contabilización.-** Para contabilizar las operaciones relacionadas a la emisión de cédulas hipotecarias se utilizarán las disposiciones del [Manual de Cuentas](#) de la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras.

**Artículo 8° - Responsabilidad y Sanciones.** El Gerente General es responsable de la difusión y cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento. Cualquier infracción a las disposiciones del presente reglamento dará lugar a las sanciones correspondientes establecidas en el [Capítulo II del Título VIII de la Ley de Bancos y Entidades Financieras](#), el [Reglamento de Sanciones Administrativas](#) de la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras, y el régimen de sanciones aplicable en el mercado de valores.

**Artículo 9° - Norma Supletoria.-** Los aspectos no contemplados en el presente Reglamento podrán acordarse entre partes por escrito, siempre que no contravengan las disposiciones legales vigentes.