



BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA

COMUNICACIÓN "A" 3091

24/03/00

A LAS ENTIDADES FINANCIERAS:

Ref.: Circular LISOL - 1 - 290

Previsiones mínimas por
riesgo de Incobrabilidad.
Tratamiento de las
financiaciones con garantía
hipotecaria

Nos dirigimos a Uds. para llevar a su conocimiento que esta Institución adoptó la presente resolución:

"1. Sustituir, con vigencia a partir de marzo de 2000, el punto 2.2.3. de las normas sobre "Previsiones mínimas por riesgo de incobrabilidad" por el siguiente:

"2.2.3. Permanencia en categorías 4 y/o 5, respecto de asistencia con garantías preferidas.

2.2.3.1. Criterio general.

La permanencia en las categorías "con alto riesgo de insolvencia", "de difícil recuperación" y/o "irrecuperable" por un lapso de 24 meses consecutivos determinará que, a partir del vigesimoquinto mes, deba aplicarse la previsión mínima correspondiente a operaciones sin garantías preferidas, salvo que la entidad opte por las situaciones mencionadas en los puntos 2.2.3.2. a 2.2.3.4.

2.2.3.2. Financiaciones con garantía hipotecaria sobre viviendas o inmuebles rurales destinados a la explotación agropecuaria o forestal.

A fin de ejercer esta opción, deberá contarse con la opinión favorable de un abogado sobre la recuperación del crédito, observando el siguiente procedimiento:

a) El informe del abogado se referirá, como mínimo, a los aspectos que se enuncian:

i) calidad de instrumentación del mutuo y del título de la propiedad ofrecida en garantía y validez de esta última.



- ii) gestiones realizadas para el cobro del crédito, justificando el empleo de la vía judicial o extrajudicial.

En caso de hallarse en curso de ejecución judicial, además se informará:

- iii) razones que eventualmente haya opuesto la parte demandada en el juicio y consistencia de ellas frente a lo requerido en el acápite i).
- iv) descripción de los motivos que han provocado dilaciones en el curso de la causa.
- v) estado del juicio al momento del informe.
- vi) estimación del tiempo que demandará obtener una resolución en firme y de los importes que se reconocerían.

Las infracciones en esta materia se encuentran sujetas a las sanciones a que se refiere al artículo 41 de la Ley de Entidades Financieras, según lo establecido en su artículo 42, último párrafo.

- b) Se efectuará una tasación del inmueble hipotecado con ajuste, en caso de referirse a una vivienda, a los criterios establecidos en el Manual de Tasaciones.

Las infracciones en esta materia se encuentran sujetas a las sanciones a que se refiere al artículo 41 de la Ley de Entidades Financieras, según lo establecido en su artículo 42, último párrafo.

- c) Al valor de tasación obtenido se le aplicará un margen de cobertura del 80% y, luego, se deducirán los gastos de cualquier naturaleza derivados del proceso de ejecución, si lo hubiere.
- d) Se comparará el importe remanente calculado precedentemente con el valor contable de la acreencia, neto de las provisiones ya constituidas.



Cuando el importe remanente sea superior a la acreencia neta de provisiones, no será necesario incrementar el provisionamiento.

En el caso de que el importe remanente no alcance al de la acreencia, las provisiones deberán aumentarse, como mínimo, de manera que el valor contable neto de las provisiones sea igual o inferior al valor de tasación remanente.

De similar modo se procederá cuando el valor de recuperación, según el informe del abogado, sea inferior a la acreencia registrada aun cuando el valor de tasación remanente la supere.

e) El procedimiento deberá repetirse, al menos, anualmente y por 3 años como máximo.

Al cabo del quinto año (60 meses consecutivos) de permanencia en las categorías 4 y/o 5, las financiaciones deberán ser provisionadas considerándolas operaciones sin garantías preferidas.

2.2.3.3. Financiaciones con garantía hipotecaria sobre otros inmuebles.

Podrá aplicarse el procedimiento establecido en el punto 2.2.3.2., con la salvedad de que el margen de cobertura será de 50%.

2.2.3.4. Convenios de pago colectivos.

Cuando existan convenios judiciales o extrajudiciales homologados o arreglos privados concertados en forma conjunta con entidades financieras acreedoras y no registren incumplimientos."

"2. Establecer que el procedimiento para determinar las provisiones mínimas por riesgo de incobrabilidad a que se refieren los puntos 2.2.3.2. y 2.2.3.3. de las normas sobre la materia (texto según la presente comunicación), podrá ser aplicado a las financiaciones con garantías preferidas respecto de las cuales, a la fecha de difusión de la presente comunicación, se hayan constituido provisiones equivalentes a las exigidas para operaciones sin garantías preferidas con motivo de haber permanecido en las categorías 4 y/o 5 por un lapso mayor de 24 meses y no superior a 60 meses.



Consecuentemente, se admitirá que sean liberadas las provisiones constituidas en exceso, según surja del cálculo por aplicación del aludido procedimiento, con efecto al mes en que se cumplan los requisitos establecidos."

Saludamos a Uds. muy atentamente.

BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA

Alfredo A. Besio
Gerente de Normas para
Entidades Financieras

Andrew Powell
Economista Jefe