



BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA

---

COMUNICACIÓN " A " 3259

I 23/04/01

---

A LAS ENTIDADES FINANCIERAS:

Ref.: Circular  
LISOL 1 - 335  
Garantías. Bienes en locación financiera  
sobre inmuebles y vehículos automotores

Nos dirigimos a Uds. para comunicarles que esta Institución adoptó la siguiente resolución:

"1. Incluir en la Sección 1. de las normas sobre "Garantías" el siguiente punto:

"1.2.4. Bienes en locación financiera sobre inmuebles y vehículos automotores, que hubiera sido pactada conforme a las disposiciones de la Ley 25.248."

2. Incorporar como punto 3.1.21. en la Sección 3. de las normas sobre "Garantías" el siguiente:

"3.1.21. Bienes en locación financiera (punto 1.2.4.):

3.1.21.1. Inmuebles para vivienda del arrendatario.

Financiaciones otorgadas, según sea el resultado de la comparación entre los valores del índice de "Evolución del precio del metro cuadrado en operaciones de venta (promedio país)" que, mensualmente, elabora el Banco Hipotecario S.A. y cuya serie publica el B.C.R.A., correspondientes al tercer mes anterior a aquel en que se otorgue la financiación y al mes base -octubre de 1997= 100-, conforme a la siguiente escala:

- Hasta 1,50: 75% del valor de tasación del bien.
- Más de 1,50 y hasta 2: 55% del valor de tasación del bien.
- Más de 2: 40% del valor de tasación del bien.

3.1.21.2. Otros inmuebles: 55% del valor de tasación del bien.

3.1.21.3. Vehículos automotores: 75% del valor de tasación del bien."



Además, les hacemos llegar en anexo los fundamentos de la medida adoptada y las hojas que, en reemplazo de las oportunamente provistas, corresponde incorporar en el texto ordenado de la referencia.

Saludamos a Uds. muy atentamente.

BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA

Alfredo A. Besio  
Gerente de  
Emisión de Normas

Alejandro Henke  
Subgerente General de  
Regulación y Régimen Informativo

ANEXO: 6 hojas



B.C.R.A.	FUNDAMENTOS DE LA RESOLUCIÓN SOBRE GARANTÍAS. BIENES EN LOCACIÓN FINANCIERA SOBRE INMUEBLES Y VEHÍCULOS AUTOMOTORES	Anexo a la Com. "A" 3259
----------	---	--------------------------

1. La Ley 25.248 ha otorgado el marco legal específico al contrato de “leasing”, definiendo como tal a aquél en el que el dador conviene transferir al tomador la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon y le confiere una opción de compra por un precio (artículo 1° del citado dispositivo legal).

A efectos de su oponibilidad frente a terceros, el contrato deberá inscribirse en el registro que corresponda según la naturaleza de la cosa que constituye su objeto.

Asimismo, el artículo 16 de la ley establece que la transmisión del dominio se produce por el ejercicio de la opción de compra, el pago del precio de ejercicio de la opción conforme a lo determinado en el contrato y el cumplimiento de los recaudos legales pertinentes de acuerdo con la naturaleza de la cosa de que se trate.

El artículo 17 del citado dispositivo legal establece que la responsabilidad objetiva emergente del art. 1113 del Código Civil recae exclusivamente sobre el tomador o guardián de las cosas dadas en “leasing”, lo cual ha constituido un importante paso para facilitar el uso de esta modalidad financiera.

2. En ese contexto legal, entre las características del contrato de “leasing” se destaca, en particular, el hecho de que la entidad mantiene la titularidad del dominio hasta la cancelación de la operación por el pago del precio total. Esa circunstancia, ante incumplimientos del tomador, hace posible el reclamo por la devolución del bien entregado, sin perjuicio de las demás acciones, ya que el dador no se ha desligado de sus derechos sobre la cosa, además de la oponibilidad frente a terceros que derivaría de la inscripción del contrato.

Ello habilita a que pueda dispensarse a los bienes dados en “leasing” el tratamiento de garantía preferida “B”, lo cual entre otros aspectos, repercutirá favorablemente en el nivel de provisiones exigibles sobre esas operaciones, en caso de riesgo por incobrabilidad.

En ese sentido, se estima que prevalece el hecho de que, ante incumplimiento del deudor, el titular o dador del bien puede recuperarlo en forma prácticamente automática, con la celeridad que puede imprimirse a dicho trámite, dado que el bien dado en “leasing” ha permanecido en el activo del dador y que, al mismo tiempo, el tomador pierde todo derecho respecto de la compra, debiendo imputar como gasto de alquiler la totalidad de los importes abonados hasta la ruptura del contrato.

Además, la medida permitirá dar impulso al “leasing” como una vía alternativa para los agentes económicos que no pueden acceder a bienes, en general, de costo significativo a través de otras modalidades tradicionales de financiamiento.

No obstante, teniendo en cuenta la necesidad de exigir aforos por razones de orden prudencial, solo parte de esa operación se considerará garantizada por esa vía.

Ello, debido a las especiales características de la operatoria, en la que se financia el 100% del valor del bien bajo la figura del contrato de alquiler con opción a compra y que, salvo al momento de concertarse la operación, durante su vigencia, el valor residual del bien registrado (valor de costo menos amortizaciones acumuladas calculadas según las condiciones pactadas en el contrato y las disposiciones contables específicas) no necesariamente coincidirá con su valor de mercado.



La inexistencia de un margen de aforo adecuado, ante incumplimientos del deudor y salvo que se adopten otros recaudos de garantía, daría lugar a pérdidas en el caso de que el valor de recupero del bien no alcance a cubrir el crédito registrado, por lo que se establece, como relación máxima, que solo una proporción del valor de los bienes dados en "leasing" podrá computarse como garantía preferida.

Asimismo, cabe aclarar que esta medida se circunscribirá, en una primer etapa, a inmuebles y vehículos automotores. En forma separada se está analizando el tratamiento normativo que merecería el "leasing" sobre maquinaria agrícola motorizada, en la medida que, estos bienes, sean registrables y cuenten con un mercado transparente.

3. En otro orden, se recuerda que, en las normas sobre "Capitales mínimos de las entidades financieras" se ha aplicado a las operaciones de "leasing" similar tratamiento que se dispensa a los préstamos prendarios o hipotecarios.



B.C.R.A.	GARANTIAS
	Sección 1. Clases.

dad patrimonial computable de la entidad del mes anterior al que corresponda. Este límite no se observará en caso de que la entidad cuente con legajo crediticio de dicho obligado, por lo que las operaciones serán computadas dentro de los márgenes de asistencia que prevén las normas aplicables en la materia.

- 1.1.18. Garantías o avales otorgados por sociedades de garantía recíproca inscriptas en el Registro habilitado en el Banco Central de la República Argentina o por fondos provinciales constituidos con igual objeto al de esas sociedades, admitidos por esta Institución, cualquiera sea el plazo de la operación, siempre que efectivicen los créditos no cancelados dentro de los 30 días corridos de su vencimiento y en la medida en que las tasas de interés de las respectivas operaciones no superen las fijadas para el primer tramo de la Tabla de Indicadores de Riesgo aplicable a las restantes financiaciones (punto 5.2. de la Sección 5. de las normas sobre "Capitales mínimos de las entidades financieras").

1.2. Preferidas "B".

Están constituidas por derechos reales sobre bienes o compromisos de terceros que, fehacientemente instrumentados, aseguren que la entidad podrá disponer de los fondos en concepto de cancelación de la obligación contraída por el cliente, cumpliendo previamente los procedimientos establecidos para la ejecución de las garantías, y por las garantías definidas en el punto 1.1. con excepción de las comprendidas en el punto 1.1.11., en tanto el plazo residual de las operaciones supere el término de 6 meses.

Se incluyen en esta categoría, con el carácter de enumeración taxativa, las siguientes:

- 1.2.1. Hipoteca en primer grado de privilegio sobre inmuebles.
- 1.2.2. Prenda fija con registro en primer grado.
- 1.2.3. Garantías o avales otorgados por sociedades de garantía recíproca inscriptas en el Registro habilitado en el Banco Central de la República Argentina o por fondos provinciales constituidos con igual objeto al de esas sociedades, admitidos por esta Institución, cualquiera sea el plazo de la operación, en la medida en que no se cumplan los restantes requisitos mencionados en el punto 1.1.18.
- 1.2.4. Bienes en locación financiera sobre inmuebles y vehículos automotores, que hubiera sido pactada conforme a las disposiciones de la Ley 25.248.
- 1.2.5. Preferidas "A", en operaciones de plazo residual superior a 6 meses, con excepción de las comprendidas en el punto 1.1.11.

Versión: 3a.	Comunicación "A" 3259	Vigencia: 23.04.01	Página 7
--------------	-----------------------	-----------------------	----------



B.C.R.A.	GARANTIAS
	Sección 3. Cómputo.

3.1.17.1. Hasta 1,50: 75% del valor de tasación del bien.

3.1.17.2. Más de 1,50 y hasta 2: 55% del valor de tasación del bien.

3.1.17.3. Más de 2: 40% del valor de tasación del bien.

3.1.18. Prenda fija con registro en primer grado (punto 1.2.2.): 75% del valor de tasación del bien.

3.1.19. De sociedades de garantía recíproca o fondos provinciales constituidos con igual objeto al de esas sociedades (puntos 1.1.18. y 1.2.3.): 90%.

3.1.20. Títulos de crédito (punto 1.1.17.): 85% del valor nominal de los documentos.

3.1.21. Bienes en locación financiera (punto 1.2.4.):

3.1.21.1. Inmuebles para vivienda del arrendatario.

Financiamientos otorgadas, según sea el resultado de la comparación entre los valores del índice de "Evolución del precio del metro cuadrado en operaciones de venta (promedio país)" que, mensualmente, elabora el Banco Hipotecario S.A. y cuya serie publica el B.C.R.A., correspondientes al tercer mes anterior a aquel en que se otorgue la financiación y al mes base -octubre de 1997= 100-, conforme a la siguiente escala:

- Hasta 1,50: 75% del valor de tasación del bien.

- Más de 1,50 y hasta 2: 55% del valor de tasación del bien.

- Más de 2: 40% del valor de tasación del bien.

3.1.21.2. Otros inmuebles: 55% del valor de tasación del bien.

3.1.21.3. Vehículos automotores: 75% del valor de tasación del bien.

3.2. Cobertura parcial con garantías preferidas.

Cuando las garantías preferidas existentes no cubran la totalidad de la asistencia al cliente, la parte no alcanzada con esa cobertura tendrá el tratamiento establecido para deudas sin garantías preferidas.

Versión: 4a.	Comunicación "A" 3259	Vigencia: 23.04.01	Página 3
--------------	-----------------------	-----------------------	----------



B.C.R.A.	ORIGEN DE LAS DISPOSICIONES INCLUIDAS EN EL TEXTO ORDENADO DE LAS NORMAS SOBRE GARANTIAS
----------	--

TEXTO ORDENADO			NORMA DE ORIGEN				Observaciones
Sección	Punto	Párrafo	Com.	Anexo	Punto	Párrafo	
1.	1.1.		"A" 2932	Único	1.1.		
1.	1.1.1.		"A" 2216	I	1.	3º, a)	Según Com. "A" 2443 y "A" 2932.
1.	1.1.2.		"A" 2216	I	1.	3º, a)	Según Com. "A" 2443 y "A" 2932.
1.	1.1.3.		"A" 2216	I	1.	3º, b)	Según Com. "A" 2932.
1.	1.1.4.		"A" 2216	I	1.	3º, c)	Según Com. "A" 2932.
1.	1.1.5.		"A" 2216	I	1.	3º, d)	Según Com. "A" 2932.
1.	1.1.6.		"A" 2216	I	1.	3º, e)	Según Com. "A" 2932.
1.	1.1.7.		"A" 2216	I	1.	3º, f)	Según Com. "A" 2932.
1.	1.1.8.		"A" 2216	I	1.	3º, g)	Según Com. "A" 2932.
1.	1.1.9.		"A" 2216	I	1.	3º, h)	Según Com. "A" 2932.
1.	1.1.10.		"A" 2216	I	1.	3º, i)	Según Com. "A" 2932.
1.	1.1.11.		"A" 2932	único	1.1.11.		Según Com. "A" 3104.
1.	1.1.12.		"A" 2932	único	1.1.12.		
1.	1.1.13.		"A" 2932	único	1.1.13.		
1.	1.1.14.		"A" 2932	único	1.1.14.		
1.	1.1.15.		"A" 2932	único	1.1.15.		
1.	1.1.16.		"A" 2932	único	1.1.16.		
1.	1.1.17.		"A" 3114		1.		
1.	1.1.18.		"A" 3141				
1.	1.2.		"A" 2932	único	1.2.		Según Com. "A" 3104.
1.	1.2.1.		"A" 2419		1.	1º	Modificado por la Com. "A" 2563 (puntos 1. y 2.) y "A" 2932.
1.	1.2.2.		"A" 2448				Estado de situación de deudores (punto 6.1.2.2.2.) y "A" 2932.
1.	1.2.3.		"A" 2448				Estado de situación de deudores (punto 6.1.2.2.2.) y "A" 2932.
			"A" 2410		7.		Según Com. "A" 3141.
1.	1.2.4.		"A" 3259		1.		
1.	1.2.5.		"A" 2932	único	1.2.4.		
1.	1.3.		"A" 7				Especificaciones de las partidas de "otras garantías recibidas", modificado por Com. "A" 2932.
2.	2.1.	1º	"A" 2448				Estado de situación de deudores (punto 6.1.2.2.2.)
2.	2.1.	2º	"A" 2932	único	2.1.	2º	
2.	2.2.		"A" 2216	I	1.	4º	



TEXTO ORDENADO			NORMA DE ORIGEN				Observaciones
Sección	Punto	Párrafo	Com.	Anexo	Punto	Párrafo	
3.	3.1.		"A" 2932	único	3.1.		
3.	3.1.1.		"A" 2932	único	3.1.1.		
3.	3.1.2.		"A" 2932	único	3.1.2.		
3.	3.1.3.		"A" 2932	único	3.1.3.		
3.	3.1.4.		"A" 2932	único	3.1.4.		
3.	3.1.5.		"A" 2932	único	3.1.5.		
3.	3.1.6.		"A" 2932	único	3.1.6.		
3.	3.1.7.		"A" 2932	único	3.1.7.		
3.	3.1.8.		"A" 2216	I	1.	3º, g)	Según Com. "A" 2932.
3.	3.1.9.		"A" 2216	I	1.	3º, h)	Según Com. "A" 2932.
3.	3.1.10.		"A" 2216	I	1.	3º, i)	Según Com. "A" 2932.
3.	3.1.11.		"A" 2932	único	3.1.11.		Según Com. "A" 3104.
3.	3.1.12.		"A" 2932	único	3.1.12.		
3.	3.1.13.		"A" 2932	único	3.1.13.		
3.	3.1.14.		"A" 2932	único	3.1.14.		
3.	3.1.15.		"A" 2932	único	3.1.15.		
3.	3.1.16.		"A" 2932	único	3.1.16.		
3.	3.1.17.		"A" 2419	1.	1º, ii)		Modificado por Com. "A" 2932.
3.	3.1.18.		"A" 2932	único	3.1.18.		
3.	3.1.19.		"A" 2932	único	3.1.19.		Según Com. "A" 3141.
3.	3.1.20.		"A" 3114		2.		
3.	3.1.21.		"A" 3259		2.		
3.	3.2.		"A" 2216	II		5º	