

CAPÍTULO 8-37

OPERACIONES DE LEASING

I. DISPOSICIONES GENERALES.

1. Autorización para efectuar operaciones de leasing.

1.1. Requisitos.

Los bancos que deseen incluir las operaciones de leasing dentro de su giro, deberán solicitar por escrito la autorización de esta Superintendencia, para cuyo efecto deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Mantener el capital básico y patrimonio efectivo mínimos que exige el artículo 66 de la Ley General de Bancos, tratados en el Capítulo 12-1 de esta Recopilación.
- b) Estar calificados por esta Superintendencia, en categoría I o II según la clasificación de gestión y solvencia a que se refiere el artículo 59 y siguientes de la Ley General de Bancos. No obstante, podrán también efectuar operaciones de leasing las entidades calificadas en categoría III, siempre que las deficiencias que existan en su gestión no las inhabiliten a juicio de esta Superintendencia.
- c) Entregar a esta Superintendencia un estudio de factibilidad económico-financiero, en el que se considere el mercado y las condiciones en las que se realizará esta nueva actividad, de acuerdo a diversos escenarios de contingencia.

Para acreditar el cumplimiento de los requisitos mencionados y proporcionar la información necesaria para otorgar la respectiva autorización, los bancos interesados deberán entregar los antecedentes que se detallan en el Anexo N° 1 de este Capítulo.

1.2. Tramitación de la solicitud.

De acuerdo con el artículo 73 de la Ley General de Bancos, esta Superintendencia dispone de un plazo de 90 días para aceptar o rechazar la solicitud.

Para rechazarla, este Organismo debe dictar una resolución fundada en que no se han cumplido los requisitos establecidos por la ley, o en la circunstancia de que existen deficiencias en su gestión cuando se trate de una entidad que se encuentre en categoría III según la clasificación de gestión y solvencia a que se refiere el artículo 59 y siguientes.

La ley prevé la posibilidad de que esta Superintendencia pida antecedentes adicionales, en cuyo caso el plazo señalado anteriormente se extiende a 120 días.

Si el banco solicitante se encuentra en categoría I según la clasificación de gestión y solvencia antes mencionada y su solicitud de autorización no hubiere sido rechazada dentro de los 60 días siguientes a la fecha de presentación, podrá solicitar a esta Superintendencia un certificado que acredite que no se ha dictado una resolución denegatoria, el que, conforme a la ley, hará las veces de autorización.

2. Tipo de operaciones de leasing autorizadas.

Los bancos podrán celebrar aquellos contratos de leasing que importen la prestación de un servicio financiero equivalente al financiamiento a más de un año plazo para la compra de bienes de capital (bienes raíces, maquinarias, equipos, etc.), viviendas y bienes muebles durables susceptibles de ser arrendados bajo la modalidad de leasing financiero (automóviles, computadores personales, equipos de comunicación y otros bienes similares).

Los contratos sólo podrán pactarse con personas domiciliadas en Chile y sobre bienes ubicados dentro del territorio nacional.

Los bienes para leasing se adquirirán siempre a solicitud de los clientes, no pudiendo mantenerse inventarios para operaciones futuras.

Los bancos no podrán contar con instalaciones ni prestar directamente servicios para la mantención y reparación de los bienes que arrienden.

En ningún caso los bancos podrán actuar como sociedades inmobiliarias en los términos señalados en la Ley N° 19.281.

3. Límites para las operaciones.

La realización directa de las operaciones de leasing que se autoricen, quedará sujeta a los siguientes límites:

3.1. Límite para operaciones asociadas a un mismo proyecto.

La suma de los contratos que formen parte de un mismo proyecto o negocio no podrá superar el 10 % del patrimonio efectivo del banco. No obstante, podrán excluirse de este límite aquellos contratos celebrados con empresas que sean sujeto de crédito con prescindencia de los resultados del proyecto de que se trate.

3.2. Límites de crédito.

Las obligaciones que asumen los arrendatarios en un contrato de leasing quedan sujetas a los márgenes y prohibiciones a que se refieren los artículos 84 y 85 de la Ley General de Bancos.

Conforme a lo indicado en el Capítulo 12-3 de esta Recopilación Actualizada de Normas, al tratarse de obligaciones por contratos que se circunscriban al arrendamiento de bienes raíces urbanos correspondientes a viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos, se computará el 50 % del importe de la respectiva obligación de los arrendatarios, para el solo propósito de afectar las operaciones a los márgenes individuales de crédito del 10 % sin garantía.

4. Compras de cartera.

La autorización para efectuar operaciones de leasing comprende también la adquisición de contratos de leasing que cumplan las condiciones y se sujeten a los límites señalados en este Capítulo.

Cuando se trate de la adquisición de algún contrato o cartera de contratos a personas diferentes a una entidad sujeta a la fiscalización de esta Superintendencia, los bancos deberán contar con un informe previo de sus auditores externos, acerca de la calidad e integridad de el o los contratos, que justifique su precio y certifique el cumplimiento de los requisitos establecidos en este Capítulo, incluida su clasificación.

5. Información sobre las operaciones.

Las obligaciones de pago pactadas en los contratos de leasing no serán informadas como deudas para efectos de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley General de Bancos y en el Capítulo 18-5 de esta Recopilación, como tampoco serán incluidas en la demás información relativa a deudores que se entregue a esta Superintendencia, con excepción de aquella en que se exija expresamente su inclusión, según las instrucciones del Manual del Sistema de Información.

Lo anterior es sin perjuicio de las normas de esta Recopilación en que se alude al concepto de colocaciones, el cual incluye los contratos de leasing.

Por otra parte, al margen de la información que esta Superintendencia pueda solicitar para otros efectos, las tasas implícitas en las cuotas de arrendamiento que se utilizan para propósitos financiero-contables no se incluirán en la información relativa a las tasas de interés para la determinación de la tasa de interés corriente y máxima convencional, puesto que no corresponden a las tasas pactadas en una operación de crédito de dinero a que se refiere la Ley N° 18.010 y el Capítulo 7-1 de esta Recopilación.

6. Gravámenes y prohibiciones.

No se considerarán comprendidas dentro de la prohibición del N° 6 del artículo 84 de la Ley General de Bancos, las hipotecas o prendas sobre bienes arrendados en las operaciones de leasing, constituidas a favor de los respectivos arrendatarios.

7. Monedas y sistemas de reajustabilidad.

Las operaciones de leasing reajustables deben pactarse con alguna de las modalidades de reajuste permitidas por el Banco Central de Chile.

Los bancos pueden efectuar operaciones de leasing pactando el pago del arrendamiento en moneda extranjera.

II. CONTRATOS DE LEASING.

1. Características de los contratos.

Los contratos de arriendo que lleven a cabo los bancos, deberán ajustarse a las definiciones generales de lo que se denomina "leasing financiero", para lo cual deberán contemplar los siguientes elementos:

- a) El contrato deberá efectuarse sobre bienes adquiridos a solicitud del cliente.
- b) Los compromisos adquiridos tanto por el arrendatario como por el banco, no podrán ser dejados sin efecto unilateralmente durante la vigencia del contrato. Tampoco podrá ponérseles término de mutuo acuerdo sin causa justificada, a menos que se haya cumplido un 50% o más del plazo pactado, salvo que se ejerza la opción de compra.
- c) La responsabilidad de la mantención del bien arrendado podrá ser asumida por el banco, pero no podrá efectuarla directamente.
- d) Los contratos deberán tener una duración mínima de un año.
- e) Los contratos deberán, en general, contener una opción de compra del bien arrendado, salvo que las partes justificadamente acuerden lo contrario.
- f) La opción de compra deberá ser de un valor significativamente inferior al valor económico estimado del bien a la fecha en que puede ser ejercida.

Los elementos antes mencionados corresponden a las reglas generales que deben cumplirse en los contratos, sin perjuicio de las restricciones especiales que se señalan en este Capítulo para operaciones específicas.

Las condiciones señaladas en las letras a) y d) no alcanzan a los contratos de leasing financiero que se celebren sobre bienes que hayan sido recuperados de contratos anteriores.

Los bancos podrán excepcionalmente entregar en arriendo bienes recuperados mientras no se recolquen en una nueva operación de leasing financiero, siempre que se cumpla la condición establecida en la letra c).

2. Leasing Inmobiliario.

Los contratos de leasing inmobiliario deberán contemplar un plazo mínimo de 5 años y el valor actual de la totalidad de las cuotas no podrá ser inferior al 40% del valor de tasación del correspondiente bien o, cuando se trate de lease-back de un bien usado, del valor de tasación deducido el ajuste de que trata el numeral 3.1 de este título.

No obstante, los contratos de arrendamiento de viviendas podrán pactarse bajo otras condiciones, sin perjuicio de lo indicado en el N° 1 de este título.

3. Lease-back de bienes usados.

Los bancos podrán efectuar operaciones de lease-back de bienes usados bajo las condiciones señaladas en los números precedentes, debiendo además cumplir con las que se establecen en los numerales siguientes.

Quedan comprendidos dentro de las operaciones de lease-back de bienes usados de que se trata, tanto el arrendamiento de esos bienes adquiridos directamente del arrendatario, como el de bienes que hayan pertenecido a éste y se adquieran de un tercero. Asimismo, se considerarán como lease-back de bienes usados para los efectos de las presentes normas, los arrendamientos de bienes que se adquieran de una persona natural o jurídica que se encuentre vinculada por propiedad o gestión al arrendatario.

3.1. Valor de los bienes.

Para adquirir los bienes que serán entregados en arriendo, los bancos deberán contar con una tasación de dichos bienes efectuada sobre la base de criterios estrictamente técnicos que permitan determinar su valor comercial con prescindencia de consideraciones relativas a los flujos del negocio del arrendatario. En la tasación, que deberá realizar una persona idónea e independiente del respectivo vendedor, deberá quedar constancia, entre otras cosas, del estado en que se encuentra el bien, de su vida útil estimada, del grado o riesgo de obsolescencia tecnológica, de las facilidades o dificultades para su mantenimiento futuro o para una eventual venta posterior, como por ejemplo, si se trata o no de una marca conocida en el mercado y si existen o no representantes en Chile que provean repuestos y servicio técnico.

El valor de los bienes usados que se debe considerar para efectuar operaciones de lease-back de tales bienes, no podrá ser superior al valor de tasación del correspondiente bien, menos una deducción que deberá aplicar el propio banco para cubrir el menor valor por conceptos tales como depreciación u obsolescencia esperada, otros riesgos de fluctuación de precios y gastos estimados de rescate.

Este ajuste o deducción para determinar el valor máximo que debe asignarse al bien para una operación de lease-back de bienes usados, no podrá representar un porcentaje inferior al que se señala en el Anexo N° 2 de este Capítulo, en relación con el valor comercial a la fecha de la respectiva tasación.

3.2. Gravámenes y prohibiciones.

Los bienes usados que sean adquiridos para darlos en arrendamiento deberán estar libres de gravámenes y prohibiciones.

4. Tipos de cartera de contratos.

Para efectos contables y estadísticos, los contratos se agruparán en los siguientes tipos:

a) Cartera comercial.

Corresponderá a todos los contratos de leasing o lease-back suscritos con personas jurídicas, como asimismo, aquellos contratos suscritos con personas naturales que no cumplan las condiciones señaladas en los literales siguientes.

b) Cartera de consumo.

Corresponderá a los contratos con personas naturales que se limiten al arrendamiento de bienes de consumo durable, tales como automóviles, computadores personales, equipos de comunicación, etc. Se excluyen los contratos sobre bienes de capital, entendiéndose por tales aquellos que se destinen a la producción o a la prestación de algún servicio, cualquiera sea su valor.

c) Cartera de vivienda.

Comprenderá los contratos celebrados con usuarios finales de las viviendas arrendadas.

5. Restricciones para los contratos de arriendo con personas relacionadas.

- a) Sólo podrán arrendarse a personas relacionadas bienes inherentes al giro del arrendatario, salvo que se trate de contratos que correspondan a cartera de consumo o de vivienda.
- b) En los contratos de arriendo con personas relacionadas se deberá incluir siempre la opción de compra del bien por parte del arrendatario, aun cuando se trate de bienes recuperados los cuales, en caso de arrendarse a una parte relacionada, deberán ser recolocados en una operación de leasing financiero.

6. Operaciones con empresas del Estado.

De conformidad con lo prescrito en el inciso segundo del artículo 24 de la Ley N° 18.482, las empresas en que el Estado, directa o indirectamente, tenga una participación igual o superior al 50% del capital social, pueden suscribir contratos de arrendamiento a largo plazo no renovables sólo cuando cuenten con la autorización previa concedida, mediante decreto exento conjunto, por los Ministerios de Hacienda y de Economía, Fomento y Turismo.

Atendido lo anterior, para celebrar contratos de leasing con alguna empresa en que participe el Estado, los bancos deberán obtener de su cliente una declaración escrita en el sentido de que la empresa cuenta con la autorización de que se trata, o bien, de que no se encuentra dentro de aquellas sociedades a que se refiere el artículo 24 antes mencionado.

ANEXO N° 1

ANTECEDENTES PARA SOLICITAR AUTORIZACION PARA EFECTUAR OPERACIONES DE LEASING

Junto con el estudio de factibilidad, los bancos solicitantes acompañarán los siguientes antecedentes:

- a) Estructura organizacional y forma en que se integrará y administrará el nuevo producto, en cuanto a la fijación de políticas y manejo de los riesgos; grado de autonomía de la gestión, flujos de información previstos, etc.
- c) Explicación acerca de los controles internos que se prevén para manejar o precaver los riesgos, detallando en particular los procedimientos para el control de las operaciones.
- d) Equipamientos y servicios contemplados para desarrollar el giro de leasing.
- e) En caso de que el desarrollo del giro esté asociado a la adquisición de cartera de alguna entidad distinta a su filial, el banco deberá remitir el informe de los auditores a que se refiere el N° 4 del título I de este Capítulo.

Los antecedentes mencionados en este anexo deberán permitir una evaluación eficaz para el propósito que se persigue. Es requisito indispensable, por lo tanto, que la información sea completa, verificable y coherente, a fin de arribar a conclusiones fundadas en cada una de las materias o aspectos relevantes.

ANEXO N° 2

**Ajustes mínimos de tasación para operaciones
de lease-back de bienes usados**

CODIGO *	TIPO DE BIENES	AJUSTE %
100	Automóviles	30
200	Equipos de transporte	30
300	Equipos de movimiento de tierras	30
400	Equipos de manipulación de cargas	30
500	Equipos y maquinarias industriales	40
600	Equipos computacionales medianos y grandes	40
700	Equipos de oficina	40
800	Equipos médicos y clínicos	40
900	Equipos de medición, control y expendio	40
1000	Equipos de filmación y video	40
1100	Equipos de impresión y reproducción en serie	40
1200	Equipos para tratamiento maderero	40
1300	Equipos agrícolas	30
1400	Bienes raíces	10
1500	Equipos de energía	30

* Los códigos corresponden a los que se utilizan para efectos de informar a esta Superintendencia los tipos de bienes arrendados.