

# ALERTA BANCARIO Y FINANCIERO

## SANEAMIENTO Y VENTA DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL SECTOR FINANCIERO

### 1. Introducción

La Disposición final séptima del Real Decreto ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero, establece que el Banco de España aprobará las modificaciones que resulten pertinentes para acomodar los dispuesto en la Circular 4/2004 a este Real Decreto ley, quedando facultado para introducir las precisiones que puedan ser necesarias para asegurar la efectividad de su cumplimiento.

La Circular 6/2012 del Banco de España<sup>1</sup>, publicada en el BOE Nº 237, de 2 de octubre de 2012 (nueva circular) que entra en vigor al día siguiente de su publicación en el BOE, tiene como objetivo fundamental introducir precisiones al Real Decreto ley 18/2012 así como adaptar la Circular 4/2004 al mismo. La nueva Circular trata los siguientes aspectos:

- Nuevas exigencias de dotaciones exigidas en el Real Decreto ley 18/2012, por deterioro de las financiaciones vinculadas con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito y que, a 31 de diciembre de 2011, estuviesen clasificadas como riesgo normal.
- Información que las entidades de crédito deben divulgar en sus cuentas anuales, tanto individuales como consolidadas, de determinada información relacionada con las operaciones de refinanciación y reestructuración, así como la concentración de riesgos tanto sectorial como geográfica.
- Información que las entidades de crédito deben divulgar en sus cuentas anuales, relativa a los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas que se transfieren a sociedades para gestión de activos. El Real Decreto-ley 18/2012 estableció como obligatoria esta transferencia, para todas las entidades de crédito, salvo en el caso de entidades participadas mayoritariamente por el FROB.
- Modificación de los estados reservados actualmente en vigor e introducción de algunos nuevos.
- Modificación del Registro Contable Especial de operaciones hipotecarias.
- Introducción de cambios en las exigencias estadísticas que se deben

---

### 2. Nuevas dotaciones por deterioro para la financiación

#### 2.1 Normativa aplicable

La nueva circular únicamente reproduce el Real Decreto ley 18/2012, estableciendo que, sobre el saldo vivo a 31 de diciembre de 2011 de las financiaciones relacionadas con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias correspondientes a la actividad en

España de las entidades de crédito y grupos consolidables de entidades de crédito, clasificadas como riesgo normal, se dotarán los siguientes porcentajes de deterioro, adicionales a los ya establecidos:

	Tipo de financiación de construcción o promoción inmobiliaria	Porcentaje establecido previamente	Nuevo porcentaje exigido	Porcentaje total
Con garantía real	Suelo:	7%	45%	52%
	Promoción en curso:	7%	22%	29%
	Promoción terminada:	7%	7%	14%
Sin garantía real	Ajustes directos a patrimonio neto	7%	45%	52%

Las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito, deberán cumplir con los nuevos porcentajes exigidos antes del 31 de diciembre de 2012. Los porcentajes se utilizarán exclusivamente para la constitución de las coberturas específicas, por la reclasificación posterior como activos dudosos o subestándar de cualesquiera de dichas financiaciones o de la adjudicación o recepción de activos en pago de dichas deudas.

## 2.2 Análisis de la normativa

Las reglas contenidas en la nueva circular para las entidades de crédito, no añaden nada nuevo a lo establecido por el Real Decreto 18/2012. Estas reglas incorporan una presunción de deterioro de activos que no está prevista en las normas contables generales aplicables a otro tipo de entidades. Estos nuevos porcentajes se podrán considerar deterioro si se argumenta que los mismos responden a una pérdida efectiva de valor en los activos, estimada por los supervisores en base a la información y experiencia del Banco de España, porque sin este argumento se considerarían reservas.

Sin embargo, el establecimiento hace unos meses de la exigencia de registro de un deterioro del 7% de la financiación inmobiliaria clasificada como normal, ya ha planteado problemas a entidades de crédito con auditores y supervisores de información financiera (por ejemplo la SEC), al resultar complejo encajar estos porcentajes en las Normas Internacionales de Información Financiera. Con estos antecedentes, consideramos que la elevación ahora de estos porcentajes aumentarán estos problemas, por ser difícil su compatibilidad con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables reglamentariamente en la Unión Europea.

La nueva circular deja claro que la dotación se debe realizar sobre el saldo vivo a 31 de diciembre de 2011. Sin embargo, aunque no establece explícitamente, parece lógico considerar que:

1. Si los activos continúan en el balance en el año 2012 pero ahora clasificados como dudosos, se dotarán como dudosos y no atendiendo a su calificación a 31 de diciembre de 2011.
2. Si los activos se han dado de baja del balance en el año 2012, puede plantearse:
  - o Se han dado de baja antes de efectuar la dotación. En este caso no debe realizarse la dotación, por no continuar en el balance, aunque fueran parte del saldo existente a 31 de diciembre de 2011.
  - o Se han dado de baja después de efectuar la dotación. Si se enajenan por encima de su valor neto contable, se podrá liberar la dotación asociada al activo transmitido.

---

## 3. Las Sociedades de Capital destinadas a la gestión de activos inmobiliarios

### 3.1 Normativa aplicable

El Real Decreto ley 18/2012 ha establecido la obligación por parte de las entidades de crédito de constituir sociedades anónimas a las que deberán aportar todos los inmuebles adjudicados.

En el caso de que las entidades hayan recibido apoyo financiero del FROB, el Real Decreto ley específica:

1. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos, será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta de los activos aportados a la misma.
2. Dispondrán de un plazo de tres años a contar desde su entrada en vigor, para adoptar y ejecutar las medidas precisas para que la vinculación de las sociedades para la gestión de activos con la entidad sea como máximo la de empresa asociada.

3. Las sociedades estarán obligadas a enajenar anualmente, al menos, un 5 % de sus activos a un tercero distinto de la entidad de crédito aportante o de cualquier sociedad de su grupo.

La nueva circular establece que la entidad describirá en su memoria las sociedades para la gestión de activos que haya creado o en las que participe (incluyendo el porcentaje de su participación en el capital de dichas sociedades), acompañada asimismo de la siguiente información:

- a) Volumen acumulado, hasta la fecha de las cuentas anuales, de los activos entregados a dichas sociedades (dicho volumen se computará considerando el valor en libros de tales activos en la fecha de su entrega);
- b) valor en libros, a la fecha de las cuentas anuales, de los activos financieros recibidos a cambio (distinguiendo entre instrumentos de deuda y de capital);
- c) volumen de los activos entregados y de los activos financieros (distinguiendo entre instrumentos de deuda y de capital) recibidos a cambio, en el ejercicio al que se refieren las cuentas anuales y el impacto de tales operaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio;
- d) una descripción de las líneas de financiación que les tenga otorgadas, con indicación de su finalidad, importe, condiciones financieras y calificación contable.

### 3.2 Análisis de la normativa

Actualmente existen dos normativas diferentes regulando específicamente sociedades para la gestión de activos: por un lado, el Real Decreto ley 18/2012 desarrollado por esta nueva circular, y el Real Decreto ley 24/2012 que se adopta para dar cumplimiento a los compromisos asumidos por España en el Memorandum of Understanding (MoU).

El Real Decreto ley 18/2012, establece que las entidades de crédito segregarán a una sociedad anónima los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a 31 de diciembre de 2011 vinculados con la promoción inmobiliaria, además de los activos adjudicados procedentes de actividades anteriores y generados con posterioridad a dicha fecha.

El Real Decreto ley 24/2012, por su parte, únicamente exige a determinadas entidades con problemas transferir los activos deteriorados (aun por determinar) a una sociedad de gestión de activos de distinta naturaleza que las previstas en el Real Decreto ley 18/2012.

## 4. Conclusión

La nueva circular sigue siendo tan esquemática como el Real Decreto ley 18/2012. Quedan por tanto muchas cuestiones de tipo técnico sobre el desarrollo de la reforma bancaria que será preciso confirmar en las próximas semanas, eliminando la actual incertidumbre consecuencia de la existencia de diversas normas.

### Notas al pie

1. Circular 6/2012, de 28 de septiembre, del Banco de España, a entidades de crédito, de modificación de la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros.
2. Para las entidades participadas mayoritariamente por el FROB, de acuerdo con lo regulado en el artículo 3.4 del Real Decreto ley 18/2012, será el FROB quien decida si la entidad de crédito debe o no constituir la sociedad de gestión de activos.
3. Las entidades de crédito que durante el ejercicio 2012 lleven a cabo procesos de integración que supongan una transformación significativa de las entidades que no pertenezcan a un mismo grupo, dispondrán de doce meses desde que obtengan la preceptiva autorización para cumplir con las nuevas exigencias de saneamiento.
4. Estas sociedades se registrarán por el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en el Real Decreto ley 18/2012, y la aportación de los activos a las mismas deberá efectuarse antes de que termine el plazo de dotación de deterioro que resulte de aplicación a la entidad, es decir antes de 31.12.2012 o a los 12 meses de la autorización de la fusión en su caso.

Si usted tiene alguna idea o sugerencia, por favor póngase en **contacto** con nosotros.

Si no quiere recibir información vía correo electrónico, por favor pinche en el [link](#).

CMS Albiñana & Suárez de Lezo

Génova, 27

28004 Madrid

España

T: (34) 91 451 93 00

F: (34) 91 442 60 45

[www.cms-asl.com](http://www.cms-asl.com) [Aviso legal](#) [Declaración de privacidad](#)