



MANUAL DE POLÍTICAS EN  
MATERIA DE RIESGO DE  
CRÉDITO Y DE  
CONCENTRACIÓN

## ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
1.1 Contexto regulatorio.....	3
1.2 Objetivos.....	3
2. ORGANIZACIÓN DE LA FUNCIÓN DE RIESGO DE CRÉDITO.....	4
2.1 Estructura y organización de la función de riesgo de crédito.....	4
2.2 Responsabilidades y facultades delegadas para la concesión de operaciones.....	6
3. GESTIÓN DEL RIESGO DE CRÉDITO.....	7
3.1 Principios generales de gestión.....	7
3.2 Políticas de riesgo de crédito.....	7
3.3 Documentación y análisis.....	27
3.4 Sistemas de gestión del riesgo de crédito.....	28
3.5 Seguimiento y recuperación de activos deteriorados.....	30
3.6 Clasificación por categorías de riesgo y estimación de las pérdidas por deterioro.....	32
4. GESTIÓN DEL RIESGO DE CONCENTRACIÓN.....	33
4.1 Principios generales de gestión.....	33
4.2 Políticas de riesgo de concentración.....	33
4.3 Sistemas de gestión del riesgo de concentración.....	37
5. ACTIVOS NO CORRIENTES EN VENTA.....	39
5.1 Valoración de activos no corrientes en venta.....	39
5.2 Plan de ventas.....	40
5.3 Responsabilidades y facultades para el análisis y aceptación de ofertas.....	41
5.4 Política de financiación de ventas.....	42
5.5 Seguimiento del cumplimiento del plan de ventas.....	43
6. REGISTRO DE AVALES, APODERAMIENTOS Y PROCESOS JUDICIALES.....	43
6.1 Avalos prestados.....	43
6.2 Apoderamientos.....	44
6.3 Procesos administrativos y judiciales abiertos.....	45
7. AUDITORÍA INTERNA DE LOS RIESGOS.....	46
ANEXO I: Documentación necesaria para el estudio de operaciones de riesgo.....	48
ANEXO II: Modelos de calificación crediticia (rating / scoring).....	54
ANEXO III: Principales informes de gestión.....	58
ANEXO IV: Requisitos jurídicos de las garantías hipotecarias.....	59
ANEXO V: POLÍTICAS ENCAMINADAS A GARANTIZAR LA ADECUADA VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS.....	62
ANEXO VI: Contenido del plan de ventas de activos no corrientes.....	62

## **1. INTRODUCCIÓN**

### **1.1 CONTEXTO REGULATORIO**

La Circular 4/2004, de 22 de diciembre, del Banco de España, que establece las normas de información financiera pública y reservada, así como los modelos de estados financieros aplicables a las entidades de crédito, exige a estas entidades el establecimiento de políticas, métodos y procedimientos reguladores, entre otros, de los siguientes aspectos:

- Políticas, métodos y procedimientos para la documentación, estudio y concesión de los instrumentos de deuda, riesgos y compromisos contingentes.
- Política de renegociación de deudas.
- Política de financiación de las ventas de activos no corrientes.
- Política de concesión de financiación a partes vinculadas.
- Planes de compromiso de venta de activos no corrientes.
- Registro de avales, apoderamientos y procesos judiciales.

Asimismo, el capítulo décimo de la Circular 3/2008, de 22 de mayo, sobre determinación y control de los recursos propios mínimos, establece las características que deben cumplir las entidades de crédito en materia de gestión de riesgos, con especial atención a su organización interna, sus políticas y sistemas de identificación, medición, control y gestión de riesgos, así como a su control interno.

### **1.2 OBJETIVOS**

El objetivo del presente documento es establecer las políticas de la Entidad en materia de riesgo de crédito en la actividad de Banca Comercial, para lo cual se contemplan los siguientes aspectos:

#### **A.- Organización de la función de riesgo de crédito:**

- Descripción de la estructura y organización de la función de gestión del riesgo de crédito.
- Determinación de las responsabilidades y facultades delegadas de los diferentes órganos y personas encargadas de la concesión, formalización, seguimiento, valoración y control de las operaciones.

#### **B.- Gestión del riesgo de crédito:**

- Principios generales de gestión.
- Políticas de obligado cumplimiento en materia de riesgo de crédito.
- Documentación y análisis.
- Sistemas para la identificación, medición, control y seguimiento del riesgo de crédito.
- Políticas y herramientas de seguimiento y recuperación de activos deteriorados.

#### **C.- Gestión del riesgo de concentración:**

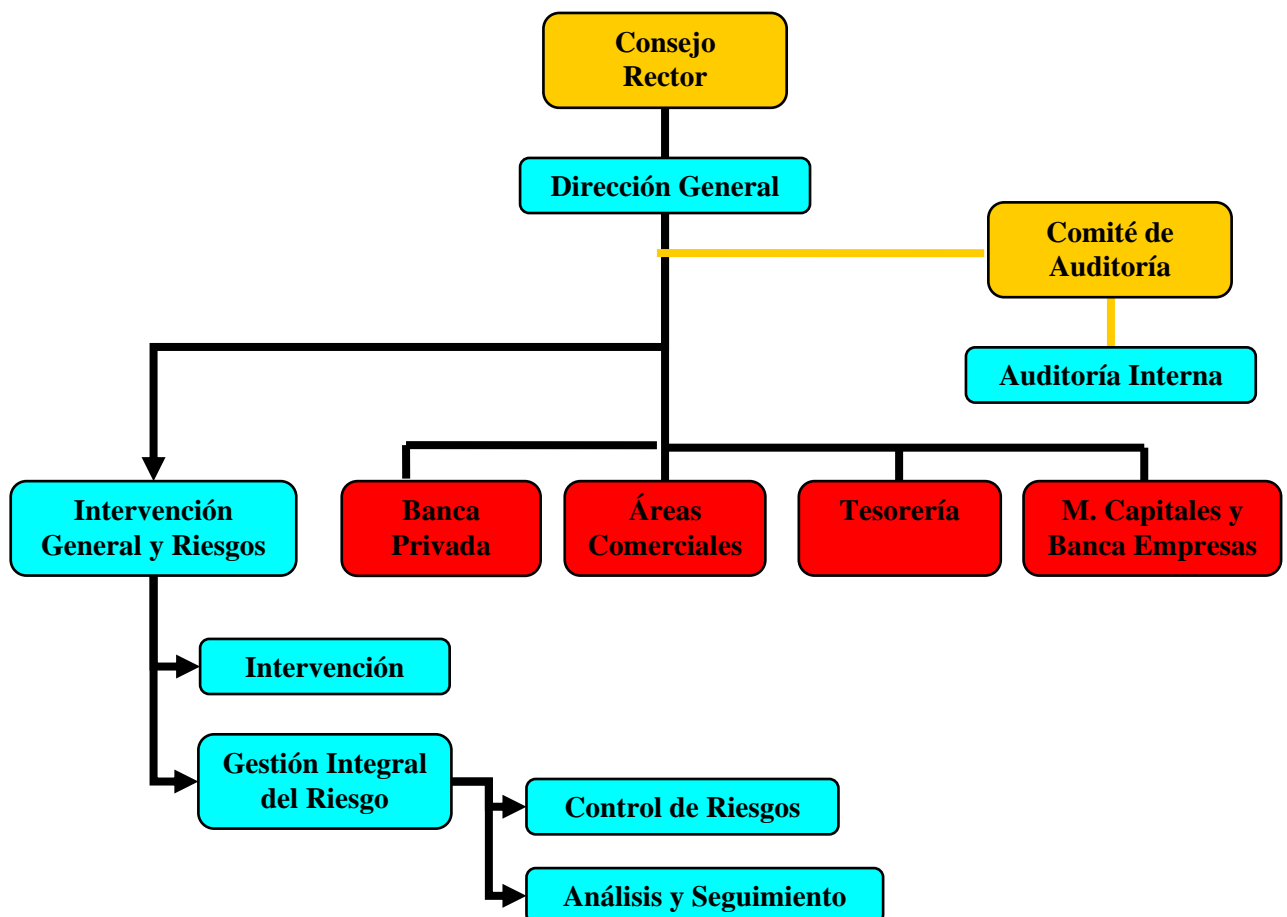
- Principios generales de gestión.
- Gestión y supervisión.

**D.- Activos no corrientes en venta**

- Valoración.
- Ventas.
- Política de financiación.

**E.- Registro de avales, apoderamientos y procesos judiciales****F.- Auditoría y control interno**

Adicionalmente, la Entidad dispone de un “Manual de Procedimientos de Riesgos” que regula los diferentes subprocesos que tienen lugar dentro del proceso de gestión del riesgo de crédito y en el que se detallan las actividades y tareas a realizar para la gestión de los subprocesos de concesión, seguimiento y recuperación de operaciones.

**2. ORGANIZACIÓN DE LA FUNCIÓN DE RIESGO DE CRÉDITO****2.1 ESTRUCTURA Y ORGANIZACIÓN DE LA FUNCIÓN DE RIESGO DE CRÉDITO**

	Unidades tomadoras de riesgos
	Unidades de control del riesgo
	Órgano de Administración y Comisiones del mismo

Los aspectos relativos a la composición, funciones, reglas de organización y funcionamiento y facultades de los distintos órganos de gobierno de la Caja aparecen recogidos de forma detallada en los Estatutos de la Entidad, en sus manuales de funciones y en la normativa interna.

A continuación, se recogen las principales funciones del Consejo Rector y de las Unidades de control y gestión del riesgo de crédito.

Atendiendo al organigrama descrito, desde un punto de vista organizativo cabe diferenciar las siguientes instancias u órganos de decisión y áreas involucradas en la gestión del riesgo de crédito:

El **Consejo Rector** es el órgano responsable de definir la política de riesgos y aprobar, a propuesta de la Alta Dirección, las atribuciones de los diferentes órganos de decisión. Las principales funciones y responsabilidades del Consejo Rector, en aquellos aspectos relativos a la gestión de los riesgos, son las siguientes:

- Aprobar el Plan Estratégico de la Entidad.
- Establecer el marco de gestión de los riesgos y sus políticas.
- Garantizar una estructura organizativa adecuada.
- Determinar el entorno de control sobre el proceso de gestión de los riesgos.
- Realizar un seguimiento periódico del nivel de riesgo de la Entidad.
- Establecer y supervisar el nivel de capitalización de la Entidad y su grado de adecuación y suficiencia para el perfil de riesgos existente y el entorno económico en el que opera.
- Estudiar y sancionar operaciones de riesgos en función del esquema de delegación existente.
- Otros asuntos de gobierno interno relacionados con la gestión de los riesgos.

El ejercicio de dichas funciones requiere entre otros aspectos la elaboración periódica de información para el Consejo Rector acerca de los riesgos asumidos y su composición, el nivel de capitalización de la Entidad, los sistemas de identificación, medición y control de los riesgos, así como el ambiente de control interno existente y su adecuación para garantizar una gestión ordenada y prudente de los negocios y de los riesgos de la Caja.

Las principales actividades relativas a la gestión del riesgo de crédito a realizar habitualmente por el Consejo Rector son las siguientes:

- Aprobación de operaciones que requieren la sanción de este órgano.
- Conocimiento de las operaciones crediticias aprobadas por la Dirección General..
- Revisión de las líneas de riesgos interbancarios.

Adicionalmente, en el marco de la gestión del riesgo de crédito, la Entidad dispone de un sistema de delegación de facultades (véase el apartado 2.2.2) que bajo el mandato del Consejo Rector instrumentan la capacidad ejecutiva de la dirección de riesgos con el objetivo de garantizar la alineación de éstos con la estrategia de la Caja en términos de negocio y solvencia, responsabilizándose de la estrategia de gestión y seguimiento del riesgo así como del esquema de delegación de facultades.

Esta estructura organizativa se encuentra reforzada por la existencia de una **unidad de Gestión Integral del Riesgo** entre cuyas responsabilidades figuran:

- Control de riesgos:
  - Identificar, medir y valorar, desde una perspectiva global, los riesgos relevantes a los que se encuentra expuesta la Entidad en el ejercicio de su actividad.
  - Diseñar, implementar y mantener los sistemas de medición, información y control de estos riesgos.
  - Definir los procedimientos y mecanismos de control de los diferentes riesgos.
  - Revisar el nivel de riesgo asumido y su adecuación al perfil establecido por el Consejo Rector, así como la distribución interna del capital.

## **2.2 RESPONSABILIDADES Y FACULTADES DELEGADAS PARA LA CONCESIÓN DE OPERACIONES**

Los órganos facultados para conceder operaciones crediticias son los siguientes:

1. El Director General de la Entidad y los apoderados de la misma (siendo preceptiva la aprobación o ratificación del Consejo Rector), de forma mancomunada dos de ellos (hasta el límite de 150.000 € establecido en la escritura de poderes).
  2. El Consejo Rector : Hasta su límite legal sobre recursos propios
- Dirección General: Es la responsable de elaborar y aplicar la política de riesgo de crédito, aprobada por el Consejo Rector, así como del análisis, la admisión, la administración, y la recuperación de las operaciones de riesgo. Siempre bajo la aprobación del Consejo Rector de la Caja.
  - Área de Gestión y Control del Riesgo. “Encargada de recoger e introducir en el sistema toda la documentación utilizada por la Dirección General en el análisis de la operación así como de realizar la formalización de las operaciones aprobadas por el Consejo Rector. Asimismo, se encargara de realizar los modelos de Banco de España relacionados con la calidad y clasificación crediticia, diversificación y solvencia del riesgo, a nivel de la Entidad”.

La estructura de gestión del riesgo de crédito que existe en la Caja presenta un esquema de concesión de operaciones centralizado debido a nuestro reducido tamaño, ya que gran parte de las fases del proceso de riesgo (análisis, admisión, administración, seguimiento y, en su caso, recuperación) se encuentran localizadas en la Dirección General de la Caja.

En ningún caso el Director podrá conceder operaciones a personas o empresas cuya concesión pudiera vulnerar la “ética profesional”. (Familiares, empleados, partes vinculadas al Consejo Rector, etc...).

En la Caja existen tres firmas apoderadas, que incluyen la del Director General, que ejercitan sus poderes según facultades, de forma solidaria o mancomunada, en este último supuesto, pueden ser ejercitadas por cualesquiera de los tres, combinados indistintamente dos a dos.

En general todas las operaciones de riesgo se instrumentan en contratos públicos intervenidos por notarios, permitiéndose la instrumentación de operaciones en contrato privado únicamente cuando existan procedimientos ejecutivos singulares para este tipo de operaciones (procedimiento de

menor cuantía y monitorio) o cuando la solvencia y especiales características de la contraparte lo permitan, debiendo ser expresamente así autorizado por la Dirección General.

Es interés de la Caja, que para un adecuado funcionamiento del proceso de estudio y sanción de las operaciones de riesgo, sean resueltas en plazos razonables, acordes con la relevancia y complejidad de la operación.

### **3. GESTIÓN DEL RIESGO DE CRÉDITO**

#### **3.1 PRINCIPIOS GENERALES DE GESTIÓN**

Los **principios** de la gestión de riesgos<sup>1</sup> de la Entidad son los siguientes:

- Perfil de riesgo adecuado a los objetivos estratégicos, entre los que se encuentra un elevado nivel de solvencia.
- Implicación de la Alta Dirección.
- Política de atribuciones y mecanismos de control estructurados y adecuados a las distintas fases de los circuitos de riesgos, asegurando de este modo una gestión adecuada del riesgo y un perfil acorde a los parámetros definidos por el Consejo Rector y la Alta Dirección.
- Utilización de sistemas adecuados de identificación, medición, control y seguimiento de los riesgos.
- Políticas y procedimientos de reducción de riesgos mediante el uso de técnicas de mitigación.
- Asignación de capital adecuado al nivel de riesgo asumido y el entorno económico en el que opera la Entidad.

Estos principios son trasladados a las políticas internas en materia de asunción, seguimiento y control de riesgos, recogidos en los correspondientes manuales y siendo objeto de control continuado.

#### **3.2 POLÍTICAS DE RIESGO DE CRÉDITO**

Este apartado establece las políticas tramitación, estudio y concesión de operaciones de riesgo en la Entidad, siendo todas ellas de obligado conocimiento y cumplimiento por parte de todas las personas relacionadas con la gestión del riesgo de crédito en cualquiera de sus fases (admisión, seguimiento, recuperación).

Cabe destacar la prudencia y el rigor requeridos, de modo que sin perjuicio de su revisión o actualización en función de las circunstancias del mercado, gocen de estabilidad en el tiempo, permitiendo a la Entidad mantener una elevada calidad de sus exposiciones a lo largo de las distintas fases del ciclo económico.

---

<sup>1</sup> Principios aplicables con carácter general a la gestión de las distintas categorías de riesgo.

### **3.2.1 Políticas generales de la Entidad en relación con la gestión del riesgo de crédito**

#### ***A) Mercado, productos y clientela***

La Entidad opera en el *mercado* español.

Los *productos* ofertados en la actividad de Banca Comercial se encuentran descritos pormenorizadamente en la normativa interna de la Entidad, destacando:

- Préstamos.
- Créditos.
- Cartera comercial.
- Cartera financiera.
- Confirming.
- Créditos documentarios.
- Avales y otras cauciones prestadas.

Los *clientes* de la Caja son personas físicas o jurídicas que reúnen las características de capacidad de generación de recursos, solvencia económica y honorabilidad establecidas por la Entidad. Para determinar la admisión de nuevos clientes, la Caja ha desarrollado un proceso en el que se analizan y soportan documentalmente aspectos tales como:

- La personalidad del cliente, acreditada mediante los documentos originales correspondientes (D.N.I., Pasaporte o Tarjeta de Residencia en el caso de personas físicas y escrituras de constitución y apoderamiento -documentos a los que se habrá de añadir el documento de identidad de los apoderados- en el caso de las personas jurídicas).
- La situación económica, incluyendo información sobre las fuentes de generación de ingresos de los clientes, como la cuantificación de los ingresos periódicos generados y la solvencia patrimonial.

El desarrollo de los aspectos relativos a la identificación de los clientes, tanto desde el punto de vista de su personalidad como de su solvencia económica y patrimonial, se encuentran descritos en la normativa interna (“Manual de Procedimientos de Riesgos”), donde se establecen los diferentes análisis que han de realizarse y documentarse con carácter previo a la concesión de cualquier operación. Asimismo, la Entidad dispone de procedimientos orientados a controlar la calidad de la información de sus clientes en el marco de un adecuado control y gestión del riesgo.

#### ***B) Segmentación***

Los procesos de estudio y concesión de operaciones de riesgo parten de una *segmentación* adecuada de la inversión crediticia y el riesgo de firma, la cual se vertebra en torno a los siguientes ejes:

- Contraparte:
  - Tipo de persona.
  - Actividad.
- Operación:
  - Producto.
  - Garantías.
  - Finalidad.

Atendiendo a estos criterios, el primer nivel de la segmentación a efectos de admisión de operaciones es el siguiente:

- Entidades financieras.



- Sector público.
- Promoción / construcción:
  - Promoción de actividad inmobiliaria.
  - Otra financiación a promotores / constructores.
- Resto de financiación a empresas:
  - Grandes empresas.
  - PYMES.
  - Microempresas.
- Personas físicas:
  - Hogares.
  - Autónomos (actividad profesional).
- Otras personas jurídicas.

Esta segmentación permite una adecuada determinación de los requisitos correspondientes a cada tipo de operación, partiendo de un nivel global (primer nivel expuesto) para, posteriormente, diferenciar en función de las características de la operación (producto, finalidad y garantías).

### ***C) Requisitos generales para la admisión de operaciones***

La tramitación, estudio y concesión de operaciones de riesgo crediticio requieren el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- *Contrapartes:*
  - *Personas físicas:*
    - Se admiten operaciones para la financiación de inversiones, tanto en inmuebles como financieras, así como de bienes y servicios de consumo.
    - La concesión de operaciones se encuentra supeditada inexcusablemente a la capacidad de generación recurrente, actual y futura, de recursos por parte de los solicitantes, así como a su solvencia económica. Dicha capacidad de generación de recursos debe cubrir holgadamente las obligaciones de pago de los acreditados, sin que la toma de garantías pueda sustituirla salvo en casos excepcionales debidamente justificados (pignoración de depósitos o efectivo por un valor igual o superior a la deuda solicitada, v. g.).
    - La entidad ha de garantizar la existencia de procedimientos de obtención y actualización fiables de la capacidad de generación de recursos de sus clientes, al menos en la concesión y renovación de operaciones así como en los casos de modificación de alguna de las condiciones esenciales de las operaciones.
    - El plan de pagos establecido para la financiación concedida debe ser realista, con vencimientos periódicos relacionados con las fuentes primarias de generación de ingresos del prestatario y, en su caso, con la vida útil de la garantía. Para el caso de la financiación a particulares, los planes de amortización deben observar una relación máxima entre el servicio de sus deudas (incluidos todos los pagos recurrentes para atender sus obligaciones financieras) y la renta recurrente disponible del prestatario (cuya fuente primaria la deben constituir los ingresos procedentes de su trabajo o actividad profesional) que la Entidad pueda evidenciar como procedente de su fuente de generación de ingresos más recurrente. En ningún caso la renta disponible resultante tras atender el servicio de sus deudas puede suponer una limitación notoria para cubrir los gastos de vida familiares del prestatario.

- Los riesgos contraídos con personas físicas casadas se suscriben, con carácter general, por ambos cónyuges de forma solidaria, al margen del régimen matrimonial que tengan establecido.
- *Personas jurídicas:*
  - Se conceden operaciones para financiar la adquisición de servicios y bienes, ya sean activos fijos (productivos o financieros) o de carácter circulante (existencias o derechos de cobro). Asimismo se conceden avales, garantías y riesgos en general sin inversión que sean habituales en el ejercicio de su actividad.
  - La fuente principal para el reembolso de la deuda debe ser la generación de flujos netos de efectivo estimados a partir de los estados financieros del negocio, que la Entidad pueda contrastar debida y periódicamente. Con carácter general, las operaciones se estructuran mediante el establecimiento de vencimientos periódicos, evitando el aplazamiento y la concentración temporal de las obligaciones de reembolso.
  - La entidad ha de garantizar la existencia de procedimientos de obtención y actualización de la información económico-financiera de estos clientes con una periodicidad al menos anual y en todo caso en la concesión, renovación y modificación de condiciones esenciales de las operaciones.
- *Garantías:*
  - La Entidad puede mitigar el riesgo de crédito mediante la contratación de colaterales, entre los que destacan las garantías reales sobre activos financieros e inmuebles y las garantías de firma. Asimismo, se debe evaluar en todos los casos la conveniencia de solicitar a los clientes garantías complementarias (seguros patrimoniales, seguros personales, seguros de caución, coberturas de tipos de interés, etc.) para asegurar el buen fin de las operaciones, si bien deberán ser consideradas como una segunda y excepcional vía de recobro.
  - No existe limitación alguna en la concurrencia de varias garantías en una misma operación, debiéndose velar a nivel de cartera por una adecuada diversificación de las garantías contratadas.
  - Los activos que constituyan la base de la garantía deben ser suficientemente líquidos y su valor a lo largo del tiempo suficientemente estable para ofrecer un adecuado grado de certeza sobre la cobertura del riesgo de crédito obtenida. Sin perjuicio de ello, los procedimientos de gestión y valoración de las garantías velan por el mantenimiento en el tiempo de niveles adecuados de asunción del riesgo y de su grado de cobertura, adoptándose las medidas oportunas (reposición de garantías, v. g.) en el caso de que dicha cobertura se resienta.
  - Garantías reales de naturaleza financiera:
    - En el caso de activos financieros representados por títulos valores, con carácter general se requiere que coticen en un mercado de valores principal perteneciente a España o a un país de la OCDE cuyo rating de riesgo soberano sea igual o superior a A. Asimismo se deben considerar expresamente la volatilidad y el riesgo de pérdida de valor de dichos activos, estableciéndose cláusulas de reposición de garantías cuando el riesgo asumido y la finalidad de la operación lo aconsejen.
    - Los activos financieros que constituyan la base de la garantía deben en general encontrarse depositados en la Entidad. En el excepcional caso de que ello no suceda, se deben cumplir los siguientes requisitos:
      - Proceder a la notificación a la entidad depositaria de la pignoración del objeto de la garantía.

- En virtud de la notificación, en el caso de pignoraciones sobre depósitos en efectivo e instrumentos similares, la entidad depositaria únicamente podrá efectuar pagos a la Caja, salvo que ésta le autorice expresamente a realizar otros pagos a terceros.
  - La pignoración debe ser incondicional y sin posibilidad de revocación sin el consentimiento de la entidad de crédito acreedora.
- Garantías hipotecarias:
- Se deben evitar segundas hipotecas, siendo aconsejable en su caso ampliar el importe de la primera y cancelar las posteriores o, en su defecto, establecer cláusulas de igualdad de rango.
  - En el caso de préstamos destinados a la adquisición de bienes, una prudente relación entre el importe de aquéllos y el valor del bien asegura un pago inicial sustancial para la compra obtenido de las fuentes de ingresos propias del prestatario. Dicho pago inicial ha de ser tanto mayor cuanto menor sea el arraigo, enraizamiento o utilidad del bien en la satisfacción de las necesidades básicas del cliente. De este modo, salvo causas justificadas, el importe de los préstamos hipotecarios (incluidas sus potenciales ampliaciones) no puede superar los siguientes porcentajes del valor de tasación de los inmuebles aportados en garantía:

Tipo de inmueble	% máximo del valor de tasación
Vivienda terminada residencia habitual del prestatario	80%
Vivienda terminada (resto)	70% (a)
Oficinas, locales y naves polivalentes terminados	60%
Fincas rústicas	50%
Solares y otros activos inmobiliarios	50%

(a) Excepcionalmente se puede alcanzar el porcentaje correspondiente a vivienda habitual si el inmueble objeto de la garantía es una vivienda con carácter residencial ubicada en núcleos de población consolidados y en cuyo entorno la mayor parte de las viviendas tengan carácter de primera residencia.

En cualquier caso, el incremento de la prudencia en la relación entre el importe del préstamo o crédito y el valor de la garantía no exime ni, en ningún caso, puede excusar la relajación de la completa evaluación de la solvencia del deudor en los términos previamente indicados.

- Adicionalmente se cuenta con procedimientos que evitan prácticas encaminadas a la elusión de la relación establecida entre el importe del préstamo o crédito y el valor de la garantía, a través de la concesión de préstamos personales adicionales o complementarios u otras técnicas similares. Asimismo, el disponer de otro tipo de garantías, en especial avales o seguros, no supone debilitamiento alguno en el adecuado respeto de los principios establecidos anteriormente ni en el efectivo control y seguimiento de los riesgos asumidos.
- Todos los préstamos hipotecarios requieren disponer de la tasación de los bienes inmuebles aportados en garantía real en el momento de aprobar la operación, sin que con carácter general se admitan tasaciones con condicionantes<sup>2</sup> o anteriores en más de seis meses a la fecha de concesión de la operación y procediéndose a su actualización conforme a las políticas de revisión de valor de las garantías que más adelante se establecen. Excepcionalmente se podrá prescindir de la tasación

<sup>2</sup> No obstante, en aquellos supuestos en los que, al realizar la inspección ocular, no resulte posible la visita al interior del inmueble, bastará el cumplimiento de los restantes requisitos exigidos por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, aunque se añadirá en el informe un condicionante que resalte tal circunstancia, con indicación de su posible efecto sobre la valoración.

cuando se trate de una subrogación de primera transmisión o se disponga de una tasación anterior y el importe del préstamo solicitado sobre el valor de aquélla no exceda el porcentaje máximo establecido en el cuadro anterior, estimándose con suficiente holgura que desde la fecha de aquella tasación el valor del inmueble se haya incrementado.

- En las reestructuraciones y en las refinanciaciones se deberá disponer al menos de una revisión de la valoración de las garantías con una antigüedad máxima de un año
- La Entidad dispone de una política orientada a garantizar la calidad de las valoraciones que incluye procedimientos de selección y relación con los profesionales encargados de las tasaciones que aseguran de manera continuada su independencia y profesionalidad y que contemplan la revisión apropiada de la calidad de esas valoraciones. En especial, se evita que los factores u objetivos comerciales de la entidad influyan, por cualquier vía, en la actividad de los tasadores.

De este modo, las tasaciones deben ser efectuadas en todos los casos por sociedades de tasación independientes inscritas en el correspondiente registro de Banco de España y cumplir los requisitos de la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo. En el excepcional caso de constituir hipotecas sobre activos inmobiliarios localizados en otros países, su valoración requerirá extremar la prudencia, debiendo ser realizada por profesionales externos independientes a la Entidad con competencia reconocida en el país donde radique el activo.

- Los valores de tasación deben ser considerados con prudencia, valorándose el grado de movilización potencial de los activos inmobiliarios y considerando que, frecuentemente, su valor tiende a declinar cuando son más necesarios para proteger a la Entidad contra el deterioro de los créditos a los que sirven de protección.
- En el caso de que la Entidad deba aceptar, conforme a lo previsto en el artículo 3 bis I) de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, la tasación aportada por el cliente, ello no la exime de realizar, a su cargo, las comprobaciones que sean apropiadas para verificar la existencia y el valor sostenible de la garantía.
- Sin perjuicio de la información precontractual exigida por la legislación vigente, antes de la contratación de créditos o préstamos cuya garantía hipotecaria recaiga sobre el local de negocio donde se ejerza la actividad que constituya el medio de vida del prestatario deberá indicarse con claridad si la garantía se limita al valor del bien hipotecado de conformidad con lo que establece el artículo 140 de la Ley Hipotecaria (texto refundido aprobado por Decreto de 8 de febrero de 1946), o se extiende a los demás bienes presentes y futuros del patrimonio del deudor.
- Como norma general, se deben asegurar con una compañía aseguradora de reconocido prestigio los riesgos de pérdida, deterioro o destrucción de los bienes hipotecados o pignorados en garantía de operaciones de riesgo.
- Las garantías o técnicas de reducción del riesgo de crédito empleadas, así como las medidas y disposiciones adoptadas y los procedimientos y políticas aplicados por la Entidad deben proporcionar coberturas del riesgo de crédito jurídicamente válidas y eficaces en todas las jurisdicciones relevantes. En el anexo IV del presente manual se recogen los principales requisitos jurídicos de las garantías hipotecarias de las operaciones de riesgo.
- La Entidad dispone de sistemas de evaluación continua de los riesgos crediticios indirectos, tales como los mantenidos frente a un mismo proveedor de garantías. En

este sentido, las políticas y los procedimientos implantados procuran una adecuada diversificación del riesgo, siempre que las condiciones de los mercados lo permitan, vigilando sus concentraciones de riesgo y adoptando, en su caso, las medidas oportunas para corregir aquellas situaciones que comporten la asunción de un excesivo nivel de riesgo.

- *Finalidad de las operaciones:*
  - Sin perjuicio de lo que más adelante se establece en el presente manual acerca de la refinanciación de deudas, se actúa igualmente de forma muy restrictiva en la concesión de operaciones de riesgo cuyo objeto es la refinanciación de deudas, exigiéndose que se acredite satisfactoriamente el motivo que justifique la solicitud.
  - Se actúa igualmente de manera muy restrictiva en la concesión, a todo tipo de clientes, de operaciones de riesgo cuyo objeto es la financiación o garantía de actividades especulativas, debiéndose mitigar en general el riesgo de crédito de estas operaciones con colaterales cuyo valor de realización alcance un elevado porcentaje del riesgo concedido. Dicho valor es objeto de re-evaluación continuada, introduciéndose en el contrato cláusulas de reposición de garantías en el caso de que el valor de las contratadas descienda por debajo de un determinado porcentaje de la deuda.
  - A partir de la entrada en vigor del presente manual, no se financiará la adquisición de suelo no urbanizado o que tenga pendiente de aprobación el instrumento de Planeamiento Urbanístico de Desarrollo necesario para considerar el terreno como solar.
  
- *Plazos de las operaciones:* aunque no existen limitaciones estrictas de plazos en las operaciones de riesgo, a continuación se indican los plazos máximos a los que con carácter general se deben conceder las operaciones de riesgo:
  - 30 años Préstamos para adquisición de vivienda habitual, siempre con garantía hipotecaria de primer rango.
  - 20 años Préstamos para adquisición de segunda residencia.
  - 6 años Financiación de operaciones de consumo con garantías personales, debiendo contar con garantías reales satisfactorias las concesiones a plazos superiores.
  - 15 años Operaciones de Project Finance. De forma excepcional se pueden conceder operaciones hasta 20 años siempre que cuenten con mecanismos de amortización anticipada obligatoria que permitan reducir la vida de la operación en caso de que la generación de recursos del proyecto lo permita.
  - 10 años Operaciones destinadas a financiación de inversiones en activos fijos y financiación corporativa a personas jurídicas, excepcionalmente se pueden conceder a plazos hasta 15 años siempre que cuenten con mecanismos de amortización anticipada obligatoria que permitan reducir la vida de la operación y se cuente con garantías satisfactorias.

- 1 año Operaciones para financiación de circulante de las empresas; si bien se admite que las mismas cuenten con mecanismos de prórrogas tácitas y expresas hasta un máximo de 5 años. Excepcionalmente, siempre en función de la calidad crediticia del cliente y las garantías de la operación, se podrán formalizar operaciones con vencimiento inicial hasta 3 años, pero sin que como consecuencia de las prórrogas permitidas el vencimiento final de la operación exceda del plazo total de 6 años.

Los préstamos y créditos para financiación de campañas de producción han de ajustar sus vencimientos al período de comercialización habitual de los productos.

En los préstamos y créditos para anticipo de subvenciones, IVA o algún otro derecho de cobro, el plazo de la operación se debe ajustar al del vencimiento del instrumento de cobro que haya sido anticipado.

Los contratos en que se instrumenten las líneas de descuento, de avales, de financiación de exportaciones y, en general, las líneas de financiación de derechos de cobro que tengan carácter rotativo y/o autoliquidable, podrán establecerse con vencimiento indefinido; no obstante, los derechos de cobro anticipados o descontados, con carácter general, no podrán exceder de 180 días, permitiéndose excepcionalmente hasta el plazo de un año.

En los avales técnicos ante la Administración se permite que el vencimiento sea indefinido. En los casos de avales para garantizar alquileres de viviendas el plazo máximo será siempre de 5 años, siendo preferible conceder los avales por el plazo de un año renovable. Los avales económicos y financieros ajustarán sus plazos al de la deuda o compromiso garantizado.

#### ***D) Política de financiación de promociones inmobiliarias***

Con carácter adicional a los requisitos establecidos con anterioridad en el presente manual, la financiación de promociones inmobiliarias atenderá a los siguientes criterios:

- El solar debe ser propiedad del promotor o adquirirse simultáneamente a la formalización del préstamo, así como encontrarse libre de cargas. En caso de existir alguna condición resolutoria, se deberá posponer a la hipoteca.
- El promotor deberá aportar como mínimo el 50% del coste del solar con fondos propios, financiando la Entidad a lo sumo el 50% del menor importe entre el declarado en escritura pública y su valor de tasación.
- Se debe tener concedida la licencia de obras.
- Para formalizar el préstamo se deberán tener como mínimo contratos de compra venta por el 50% de las viviendas a construir.
- El importe nominal del préstamo será como máximo del 80% del precio de venta de las viviendas.
- El préstamo se dispondrá, mediante certificaciones de obra, por el importe máximo de los costes reales de la promoción.
- En ningún caso se podrá anticipar el beneficio del promotor mediante disposiciones por certificaciones de obra. Para ello se tendrá en cuenta el plan financiero de la promoción.
- La diferencia entre el nominal del préstamo y las cantidades entregadas mediante certificaciones de obra, será reservada hasta el final de la obra y no será entregada al promotor hasta que se produzca la subrogación en la hipoteca por los compradores.
- Cuando se cubra, mediante disposiciones por certificaciones de obra, la totalidad de los costes de construcción, no se podrán descontar los efectos que acepten los compradores. Si

se realiza el descuento de los mismos, el importe equivalente no se podrá disponer en el préstamo promotor.

- Las certificaciones de obra serán tasadas por el tasador del proyecto.
- Cuando las condiciones del mercado o la coyuntura económica así lo aconsejen, se podrán aplicar criterios más restrictivos, los cuales serán oportunamente comunicados a todos los órganos y personas relacionadas con la tramitación, estudio y concesión de operaciones de riesgo.

### ***E) Estructura de límites***

La gestión del riesgo de crédito exige una diversificación adecuada de la cartera, siendo uno de los principales instrumentos para su consecución la existencia de una estructura de límites apropiada y objeto de vigilancia constante tanto en la asunción del riesgo como en sus fases posteriores (ciclo de vida de la deuda).

Desde el punto de vista geográfico, la dimensión de la Caja y el mercado en el que opera provocan una elevada concentración. No obstante, su conocimiento y especialización en este mercado contribuyen a reducir el riesgo, debiéndose mantener una visión equilibrada de estos factores.

En todo caso se deben cumplir los límites a la concentración de riesgos establecidos por la normativa vigente, entre la que cabe destacar el capítulo noveno de la Circular 3/2008 del Banco de España. En este sentido, ningún cliente o conjunto de ellos que constituya un grupo económico (incluidas las personas interrelacionadas en el sentido descrito por la norma 102ª del citado texto legal) puede alcanzar un riesgo del 25% de los recursos propios de la Entidad. Además, la suma de todos los grandes riesgos (definidos como los superiores al 10% de los recursos propios de la Entidad) debe ser inferior en todo momento al 800% de los recursos propios<sup>3</sup>. Sin perjuicio de los citados límites, la Entidad prestará una especial atención a los riesgos que superen el 2% de los recursos propios y las interrelaciones, tanto jurídicas como económicas, existentes entre ellos.

### ***F) Política de precios***

La Entidad establece el detalle de las tarifas a aplicar a las diferentes operaciones y transacciones comerciales que realiza con sus clientes y, conforme a la normativa vigente, se procede a su debida comunicación.

Los precios a aplicar a cada una de las operaciones contratadas con los clientes, se encuentran en todo caso dentro de los márgenes establecidos en las tarifas oficiales aprobadas por el Banco de España y se fijan en función de las características de cada cliente y operación conforme a la medición del binomio riesgo – rentabilidad realizado por la Entidad y la estructura de costes existente. En este sentido, la política de precios se encuentra orientada a cubrir los costes de financiación, de estructura y de riesgo de crédito inherente a cada clase de operaciones de crédito ofertadas. De este modo, periódicamente se procede a su revisión, ajustándose en respuesta a los cambios producidos en la estructura de costes, en factores competitivos y en los riesgos de cada uno de los tipos de operaciones de crédito ofrecidos por la Entidad.

---

<sup>3</sup> Aunque este límite ha sido derogado en la normativa vigente, la Entidad lo mantiene a efectos internos.

**G) Política de valoración de garantías**

La Entidad dispone de sistemas y procedimientos de revisión continua o periódica (según el tipo de colateral) del valor de sus garantías. En el caso de garantías de naturaleza financiera o hipotecaria, se atienden las siguientes normas:

- *Garantías reales de naturaleza financiera* (depósitos en efectivo, valores representativos de deuda, acciones, bonos convertibles, participaciones en instituciones de inversión colectiva...): los activos financieros que constituyen la base de la garantía son objeto de re-valoración continua. Dada la política general establecida, en virtud de la cual los activos representados por títulos valores deben cotizar en un mercado principal y ser la Entidad su depositario, el cumplimiento de esta política se facilita; en los casos en los que no se dan las condiciones anteriores, se procede a su revisión periódica, con especial atención a las operaciones que por su finalidad, condiciones y/o calidad crediticia requieren un seguimiento especial.
- *Garantías hipotecarias*: El valor de los activos inmobiliarios que garantizan operaciones vigentes debe ser objeto de revisión periódica conforme a los siguientes criterios:

Tipo de activo	Situación de la deuda (a)	Importe de la deuda	LTV (b)	Tipo de revisión	Periodicidad de revisión (c)
IS	--	--	--	Tasación	3 años
VT	Normal	≤ mín. (3.000.000 €; 5% RRPP computables)	--	MAV / PEM	3 años
VT	Normal	> mín. (3.000.000 €; 5% RRPP computables)	--	Tasación	3 años
VT	Subestándar	≤ mín. (3.000.000 €; 5% RRPP computables)	--	MAV / PEM	1 año
VT	Subestándar	> mín. (3.000.000 €; 5% RRPP computables)	--	Tasación	3 años
VT	Dudosa	==	≤ 70%	MAV / PEM	1 año
VT	Dudosa	==	> 70%	Tasación (d) MAV/PEM (d)	3 años 1 año
OLT	Normal	≤ mín. (3.000.000 €; 5% RRPP computables)	--	MAV / PEM	1 año
OLT	Normal	> mín. (3.000.000 €; 5% RRPP computables)	--	Tasación	3 años
OLT	Subestándar	≤ mín. (3.000.000 €; 5% RRPP computables)	--	MAV / PEM	1 año
OLT	Subestándar	> mín. (3.000.000 €; 5% RRPP computables)	--	Tasación	3 años
OLT	Dudosa	==	≤ 50%	Tasación (d) MAV/PEM (d)	3 años 1 año
OLT	Dudosa	==	> 50%	Tasación (d) MAV/PEM (d)	1 año 1 año
NIT	No dudosa	> 120.000 € (e)	> 35% (e)	Tasación	3 años



NIT	Dudosa	--	--	Tasación	3 años
FR	No dudosa	> 120.000 € (e)	> 35% (e)	Tasación	3 años
FR	Dudosa	--	--	Tasación	3 años
OI	No dudosa	> 120.000 € (e)	> 25% (e)	Tasación	3 años
OI	Dudosa	--	--	Tasación	3 años

- Aunque de conformidad con la Circular 3/2010 del Banco de España el valor de las garantías de las operaciones dudosas sólo se reconocerá a efectos del cálculo de provisiones de las operaciones morosas (y no del resto de dudosas), para una mejor estimación de la pérdida esperada y en cumplimiento de lo establecido por el apartado 1.i) del Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España, se establecen (para cada tipología de inmueble) criterios comunes a todas ellas.
- Cociente resultante de dividir el riesgo vigente por el importe de la última tasación disponible.
- Periodicidad o frecuencia mínima con posterioridad a la primera tasación (a realizar en el estudio de la operación), debiendo incrementarse en aquellos casos en que la situación del mercado (caídas significativas de precios de mercado) y/o de la deuda (refinanciaciones y reestructuraciones) lo requieran.
- Valoraciones complementarias y no sustitutivas conforme a la Circular X/2013 de Banco de España.
- En el caso de inmuebles no residenciales ni comerciales que se encuentren garantizando operaciones en situación normal o subestándar, se ha de tener en cuenta que su valoración no afecta al cálculo de provisiones ni al de los requerimientos mínimos de recursos propios (método estándar). En caso de clasificarse en situación dudosa y tener la tasación más reciente una antigüedad superior a tres años, serán objeto de una nueva tasación.

Donde:

IS: inmuebles con características singulares

VT: viviendas terminadas

OLT: oficinas y locales comerciales terminados

NIT: naves industriales terminadas

FR: fincas rústicas

OI: parcelas, solares y otros activos inmobiliarios

MAV: modelos automáticos de valoración

PEM: procedimientos estadísticos muestrales

La aplicación de estos criterios requerirá la consideración de las siguientes excepciones:

- En el caso de viviendas terminadas, salvo que estén descalificadas se excluirán de revisión las que se encuentren en régimen V.P.O. o V.P.T., al ser su precio de enajenación fijado por las Administraciones Públicas en los correspondientes convenios.
- Los garajes y trasteros serán objeto de valoración conjunta con la vivienda en cuestión. En el caso de tratarse de inmuebles segregados que no guarden relación con viviendas concretas aportadas en garantía hipotecaria de operaciones vigentes, se procederá a su valoración (tasación) cuando su impacto sea material a efectos normativos (cuentas anuales y requerimientos mínimos de recursos propios) y de gestión.
- Las promociones inmobiliarias no finalizadas se valorarán a partir de las certificaciones de obra convenientemente tasadas; en el caso de encontrarse paradas, se aplicarán las reglas de los “otros activos inmobiliarios” del cuadro anterior.
- El valor de las fincas rústicas, parcelas, solares y otros activos inmobiliarios será objeto de revisión en el caso de que garanticen operaciones de riesgo en concepto de primera hipoteca. Téngase en cuenta que las segundas y posteriores hipotecas no se consideran a efectos de provisiones, ni las garantías reales sobre estos inmuebles (incluidas primeras hipotecas) para la determinación de los requerimientos de recursos propios (método estándar).

El valor de los activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas se revisará de conformidad con las reglas establecidas en el apartado “Activos no corrientes en venta” del presente manual.

### **H) Titulizaciones**

Los principales objetivos de una operación de titulización en la que la Entidad ejerza el rol de originador, se pueden resumir del siguiente modo:

- Optimización de la estructura financiera, con especial énfasis en la gestión de la liquidez.
- Favorecer el crecimiento del negocio.
- Gestión del riesgo estructural de balance.
- Transferencia de determinados riesgos (crédito, prepagos, etc.).

Para un adecuado acceso a los mercados, las titulizaciones de activos se realizan conjuntamente con otras entidades (cedentes), existiendo una serie de funciones desempeñadas a nivel centralizado por los responsables del diseño y emisión de cada titulización. En este contexto, las principales funciones a desempeñar por la Entidad en los procesos de titulización en los que participa son las siguientes:

- Selección de la cartera.
- Documentación.
- Gestión financiera (retención de posiciones).
- Determinación del grado de transferencia del riesgo.
- Administración y contabilización de la cartera titulizada y de los resultados de la titulización.

Adicionalmente, la Entidad realiza las siguientes tareas en relación con toda titulización en la que actúa como inversora, originadora o patrocinadora:

- Contabilización de las posiciones de titulización.
- Cuantificación de los requerimientos de recursos propios.
- Evaluación y control continuado de los riesgos derivados de cada titulización (incluido el de reputación), con especial atención al riesgo de crédito asumido en las titulizaciones en las que haya participado como originadora (cedente).

### **I) Excepciones**

La aprobación de operaciones de riesgo en condiciones diferentes de las expuestas en el presente manual es absolutamente excepcional y supeditada a los siguientes requisitos:

- Estarán siempre convenientemente argumentadas por el área proponente de la operación debiendo obedecer a causas justificadas y razonables con alguna situación o singularidad del cliente, que justifique tal excepción.
- Deberán ser analizadas y valoradas por el área de Análisis y Seguimiento de Riesgos Crediticios y, en su caso, por Asesoría Jurídica con emisión de un informe con especial indicación de su viabilidad e impactos económicos y jurídicos.
- Deberán ser aprobadas expresamente por el Consejo Rector.

## **3.2.2 Política de renegociación de deuda**

En aras a mantener en todo momento lo más saneada posible la cartera de riesgos crediticios de la Entidad, se realizan acciones de seguimiento de los riesgos basadas en el principio de prevención y soportadas sobre los siguientes pilares:

- Detección
- Análisis
- Adopción de medidas

#### ***A) Detección de dificultades***

Los responsables comerciales y de riesgos han de estar atentos a la evolución de la situación económico-financiera y al cumplimiento de pago de los acreditados, con objeto de realizar un seguimiento puntual de los riesgos asumidos.

Para ello realizan un control permanente de los riesgos contraídos, vigilando la utilización, evolución y comportamiento de los productos contratados por los clientes y prestando especial atención a los incumplimientos de pago en los respectivos vencimientos de cuotas de amortización, liquidaciones de intereses, pagos de comisiones por servicios, domiciliaciones de pago, etc.

Cuando se producen incumplimientos de pago, el responsable de riesgos realizan una acción inmediata con el cliente, la cual tiene como objetivo tanto el cobro de la deuda como obtener información sobre la situación actual del cliente para detectar cualquier síntoma de deterioro que aconseje adoptar cualquier otra medida, en cuyo caso lo ponen en conocimiento del Director General.

Se presta una especial atención a la vigilancia del valor de los títulos pignorados en garantía de operaciones de riesgo, solicitando de inmediato la reposición de garantías en caso de disminución del valor de la prenda por debajo de los límites fijados en los contratos. Cuando se requiere la reposición de valores se hace con un margen de cobertura suficiente para prevenir nuevos descensos.

Las entregas de fondos en las promociones inmobiliarias se someten al control de las certificaciones de obra, valorando las mismas por tasadores independientes y extremando la precaución para no entregar fondos por encima del valor de la obra certificada. La reserva final de obra se entrega proporcionalmente y en el momento de las respectivas subrogaciones de compradores.

Cuando se detectan indicios de deterioro en la calidad crediticia del cliente que puedan poner en riesgo el normal cumplimiento de pago y cancelación de los riesgos contraídos, o bien puedan presentarse incidencias en el cobro de las deudas pendientes, se procede a realizar un estudio de su situación, recabando la información necesaria.

En la detección de dificultades en las promociones inmobiliarias en curso o con los promotores se da máxima prioridad a la finalización de la obra, siempre con objeto de tener como garantía un producto terminado listo para su venta. Asimismo se favorece la venta de las viviendas terminadas y subrogación de los compradores en el riesgo, siempre valorando la capacidad de pago y, en su caso, la solvencia de los compradores.

#### ***B) Obtención de información***

La información requerida depende de la gravedad de la incidencia detectada, así como de las características, especificidades y tipología del cliente y de la operación en cuestión. Con carácter general se debe obtener y revisar la siguiente información con el mayor grado de actualización posible:

- Consultas a las bases de datos de incumplimiento de pago.
- Consultas registrales de bienes inmuebles.
- Consulta de la CIRBE.
- Contratos de las operaciones de riesgo.
- Documentación actualizada y acreditativa de la capacidad de generación de recursos recurrentes con los que la contraparte deba atender sus obligaciones financieras.
- Situación de los pagos pendientes y previsiones para hacer frente a los vencidos y los de próximo vencimiento, tanto comerciales como financieros.
- En el caso de empresas, adicionalmente se requerirá:
  - Últimas cuentas anuales, auditadas en su caso y consolidadas si se trata de un grupo obligado a ello.
  - Información de la evolución económico-financiera interanual.
  - Relación del accionariado.
  - Declaraciones de impuestos.
  - Plan anual de tesorería.
- Cualquier otra información que el área de Análisis y Seguimiento de Riesgos Crediticios considere necesaria, atendiendo a la tipología del cliente, de la operación y el sector en el que opere.

### ***C) Análisis de la situación***

A continuación se debe analizar la documentación e información recabada para realizar un diagnóstico de la situación y de la problemática del cliente, determinando si se trata de problemas coyunturales o de carácter estructural que requieran, en el caso de personas jurídicas, la adopción de medidas de reestructuración profunda e importantes cambios internos para garantizar su continuidad.

En particular, en el caso de personas jurídicas se debe analizar si el problema radica en la estructura y gestión internas o si, por el contrario, es estrictamente de índole financiera. En este último caso se debe considerar la cuota de la Entidad en el conjunto de financiación bancaria de la contraparte y la capacidad de influir tanto en la solución del problema como en las decisiones que adopte el eventual “pool” bancario.

Asimismo se debe analizar la situación económico-financiera del cliente para determinar las posibilidades de hacer frente a todos sus compromisos de pago, prestando especial interés a la normal cancelación de sus operaciones con la Entidad. Adicionalmente se ha de analizar la viabilidad futura del cliente para determinar sus posibilidades de pervivencia, de superación de las dificultades detectadas y recuperación futura de los riesgos asumidos.

Con objeto de analizar la ejecutividad de los contratos y prevenir o poner de manifiesto situaciones que puedan perjudicar su ejecución y, en su caso, la posible oposición, se han de estudiar junto con la Asesoría Jurídica los contratos en que se encuentren instrumentadas las operaciones de la Entidad, revisando plazos y formas de liquidación, amortización y cancelación; condiciones y posibilidades de resolución anticipada; cumplimiento de condiciones y pactos de la Entidad.

Del mismo modo se han de analizar las garantías que eventualmente refuercen la operación, procediendo a su comprobación (mediante la verificación de su correcta inscripción en el caso de

hipotecas y su real existencia, depósito y limitación de disposición en el caso de prendas, con análisis de las responsabilidades del depositario en su caso) y actualización (otras cargas, arrendatarios, etc.). En este sentido, se debe prestar especial atención a los siguientes aspectos:

- Valor actual de los bienes en garantía.
- Posibilidades, plazo y eficacia de su ejecución.
- Posibilidades y plazos de realización de los bienes en caso de ejecución.
- Posibilidades de merma de valor en el período de ejecución y realización.
- Costes de finalización, reparación, conservación, mantenimiento, depósito, etc.
- Recursos y medios necesarios para la gestión de los activos adjudicados.

#### ***D) Adopción de medidas***

Detectada y analizada la situación del prestatario y de los riesgos con él asumidos, se han de tomar las decisiones que corresponda para evitar que riesgos en situación normal pasen a situación irregular y para regularizar las situación de los riesgos vencidos e impagados. Los principios básicos que rigen estas actuaciones son:

- No enmascarar ni encubrir situaciones de incumplimiento reales o potenciales.
- No mantener ni perpetuar situaciones de inviabilidad de los clientes ni de los riesgos concretos.
- No desvirtuar el oportuno y temprano reconocimiento del deterioro de las operaciones por riesgo de incumplimiento.
- Maximizar el cobro de las cuotas vencidas e impagadas.
- Agilizar al máximo las actuaciones orientadas al recobro y en su caso el procedimiento ejecutivo cuando no se aprecien mejores alternativas.
- Facilitar, en la medida de lo posible y sin por ello penalizar la recuperación de los riesgos contraídos, la continuidad y viabilidad de las empresas y clientes en general.

Las posibles decisiones a adoptar son las siguientes:

- *Establecimiento de períodos de carencia:* cuando se considere que es la mejor solución para la viabilidad de la operación se podrán establecer períodos de carencia, aplazamientos o suspensiones temporales de cuotas de amortización, reanudando los calendarios de amortización tras la superación de las dificultades. No obstante se dará prioridad sobre esta opción a la refinanciación y ampliación del plazo de amortización con objeto de reducir parcialmente el riesgo en el período que se hubiera considerado de carencia. Será recomendable establecer mecanismos para interrumpir el período de carencia cuando se haya reestablecido la situación financiera del cliente.
- *Refinanciación:* se permitirá alargar los plazos de amortización si se estiman posibilidades de continuidad en la generación de recursos de la contraparte y de esta forma se consigue una mejor adaptación a su disponibilidad de fondos, logrando una amortización y cancelación más cómoda de los riesgos por el cliente. En estos casos será deseable tratar de conseguir una reducción parcial del riesgo a cambio de las mejores facilidades de pago. Se evitará, en la medida de lo posible, aceptar quitas en los procesos iniciales de refinanciación, siendo preferible establecer cuotas de amortización de importe más elevado al final de la operación. Será muy aconsejable y se dará preferencia a negociar mecanismos de cancelación anticipada o de reducción de los plazos de amortización cuando se generen recursos adicionales o extraordinarios a los inicialmente previstos por el cliente o bien cuando se hayan superado las dificultades y reestablecido la situación financiera del prestatario.

- *Reestructuración*: modificación de la estructura y de la relación de operaciones asumidas con el cliente, sustituyéndolas por operaciones más adecuadas y acordes a las circunstancias del cliente, de su actividad y posibilidades de cancelación.
- *Sustitución de riesgos*: cuando sea posible se dará preferencia a la sustitución de riesgos a largo plazo por operaciones de financiación a más corto plazo y autoliquidables, tales como descuento comercial, financiación de exportaciones, factoring, etc. Incluso se permitirá la asunción de nuevos riesgos de carácter autoliquidable para cancelar operaciones tanto vencidas como o en situación normal si con ello mejora la calidad de la cartera de riesgos con el cliente o su diversificación. Esta práctica será admisible incluso aunque implique un aumento de la cifra global de riesgo con el cliente.
- *Afianzamiento o, en su caso, reforzamiento de garantías*: práctica muy aconsejable para conceder nueva financiación y deseable en los casos de ampliación de los plazos de devolución de la deuda, especialmente cuando se prevea un quebranto mayor que el derivado de los riesgos actuales. Se evitará formalizar nuevos riesgos que requiera tomar garantías de difícil ejecución o que requieran recursos complementarios para su adjudicación, realización o gestión. No se permitirá el levantamiento de garantías reales sobre operaciones vigentes salvo cuando impliquen una reducción total o parcial del riesgo garantizado.
- *Ejecución*: en los casos en los que se considere que no resulta viable la continuidad del cliente, se deberá acudir al procedimiento ejecutivo. Con carácter previo a ello, se advierte al prestatario de las potenciales consecuencias, en términos de coste por intereses moratorios u otros gastos, que supondría el mantenimiento del impago, y de las posibilidades y consecuencias que tendría sobre sus intereses y bienes la potencial ejecución de la deuda.
- *Saneamiento*: en casos de imposibilidad de ejecución o cuando no se encuentren posibilidades de recuperación de la deuda, se procederá directamente a considerar la operación como fallida.

En todo caso, las decisiones adoptadas deben respetar los siguientes criterios:

- Las medidas han de sustentarse en un análisis individualizado de las fuentes de renta actuales del prestatario que permita determinar su capacidad de pago sobre la base de una generación de ingresos recurrentes, suficientes y contrastables para atender tanto la deuda con la Entidad como cualquier otra contraída con anterioridad. La Caja contempla para ello las políticas y los criterios establecidos en el apartado 3.2.1 del presente manual, teniendo especialmente en cuenta el historial de pagos y la experiencia con el prestatario, la existencia de refinanciaciones o reestructuraciones previas y, en su caso, la frecuencia y los términos de las mismas.
- Las nuevas condiciones (tipo de interés, plazo, períodos y modalidades de carencia, etc.) han de responder a un esquema de pagos realista en función de las expectativas previsibles acerca de la capacidad de pago del prestatario y a la situación económica general. Para ello, las operaciones se estructurarán preferiblemente a través de cuotas de pago periódicas coherentes con la generación de ingresos del prestatario o, alternativamente, mediante esquemas que, en todo caso, resulten financieramente equivalentes a aquéllas.
- Se ha de disponer de estimaciones suficientemente actualizadas del valor de las garantías existentes, adecuadas a las circunstancias del mercado. La aportación de nuevas garantías, que en todo caso se consideran una fuente secundaria y excepcional de recuperación de los importes debidos, debe ir acompañada de un análisis de su eficacia y valor, teniendo en cuenta el tiempo y la capacidad de la Entidad para, si fuere necesario, hacerlas líquidas a la luz de las condiciones existentes y previsibles, pudiéndose dar las siguientes situaciones:

- Cobertura suficiente: se ha de valorar si resulta fácil, rápida y eficaz la ejecución, en cuyo caso se tratará de negociar con el cliente la posibilidad de cancelación de la deuda en situación irregular con los bienes dados en garantía, bien mediante la dación en pago o bien mediante la venta a un tercero. En caso de falta de acuerdo se considerará la posibilidad de ejecución.
- Cobertura insuficiente: cuando el valor de las garantías aportadas no alcanza el valor de la deuda se debe valorar el quebranto esperado, optando por aquellas medidas que maximicen el importe y posibilidades de recuperación. Se evitarán en todo caso acciones que perjudiquen las garantías actuales y su ejecución.
- Ejecución dificultosa: en los casos en los que se prevean dificultades de ejecución o un dilatado período de tiempo para ello se procederá a la negociación con el cliente, buscando soluciones tales como el reforzamiento de garantías, la refinanciación o la reestructuración de la deuda.

Con carácter adicional a lo establecido anteriormente, la adopción de medidas (tales como el establecimiento de períodos de carencia, la refinanciación, la reestructuración o la sustitución de riesgos) tendentes a adaptar los riesgos contraídos a la situación financiera de la contraparte sin medidas adicionales tales como reforzamiento de garantías eficaces y de fácil ejecución, exigirán el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Una experiencia mínima de un año con el prestatario, o en su defecto la realización de un estudio de viabilidad del cliente.
- Una experiencia de cumplimientos de la contraparte durante al menos un año.
- No haber sido la deuda (actual o pasada) contraída con el prestatario objeto de renegociación más de dos veces en los últimos tres años.
- La aportación de fondos (capital en el caso de empresas) por la contraparte, de modo que exista un compromiso firme por parte de ésta para cumplir el plan de acción establecido.

Tras el análisis de la situación y de las diferentes alternativas se entrará en un proceso de negociación con el cliente y, en su caso, el resto de entidades de crédito afectadas para finalmente aprobar las operaciones de riesgo con las que se vaya a continuar financiando al cliente.

Las decisiones adoptadas y las políticas existentes en materia de renegociación de deudas son revisadas periódicamente con el fin de comprobar y mejorar su eficacia a la vista de los resultados obtenidos. En concreto, la Caja cuenta en su sistema interno de información con mecanismos y procedimientos que facilitan el seguimiento de estas operaciones.

### ***E) Proceso de reestructuración***

#### **Objetivos**

El objetivo del proceso de reestructuración es lograr un acuerdo satisfactorio para las partes, permitiendo al cliente cancelar las deudas asumidas con la Entidad y cumplir con el resto de sus compromisos, así como facilitar la continuidad de su negocio. Para lograrlo se puede llegar a requerir no sólo una reestructuración financiera, sino también una reestructuración operativa y estratégica de su negocio que asegure su viabilidad.

El análisis estratégico del negocio, cuando la situación lo aconseje, podrá requerir la contratación de algún experto independiente que supervise el proceso de reestructuración operativa y que

colabore en el plan de viabilidad tendente a permitir la continuidad de la actividad del cliente en el corto y medio plazo.

La adopción de las medidas de reestructuración de la deuda requiere analizar:

- Plan de negocio adaptado a la nueva situación, que contemple recortes en los costes y que sea realista en cuanto a expectativas de ventas e ingresos.
- Presupuesto de tesorería que contemple los flujos que realmente genera el negocio, la determinación de las necesidades operativas de fondos, las necesidades complementarias e imprescindibles de inversión adicional y el servicio a la deuda.
- Establecimiento de objetivos y un plan de acción concreto para lograr su cumplimiento.
- Determinar la estructura financiera más adecuada en función de la situación y características del cliente y su plan de negocio, de forma que se pueda afrontar su plan de viabilidad y garantizar la generación de los flujos futuros.

### Fase de negociación

Con el objetivo de normalizar la situación del cliente y lograr la mayor recuperación posible de la deuda, es probable que, teniendo en cuenta las consideraciones mencionadas previamente (“Adopción de medidas”), sea necesario realizar algunas concesiones que alivien la situación financiera del cliente. De esta forma, el alargamiento de plazos y cualquier otra medida que se adopte se ha de encaminar a adecuar la operación a la generación de flujos previstos en el futuro y a facilitar la continuidad del negocio.

Es indispensable la implicación y compromiso de los socios con la empresa y con las entidades financieras, no sólo desde el punto de vista financiero, sino también en lo relativo a la gestión, control, etc. Para que el proceso de reestructuración tenga éxito debe llegarse a un acuerdo entre todas las partes implicadas, esto es, proveedores, gestores, entidades financieras, accionistas y gestores, debiendo estos últimos mostrar y garantizar su voluntad y apoyo para mantener la empresa en funcionamiento.

### Aprobación

Analizada la situación y alcanzado un acuerdo con el cliente (y en su caso, con los otros bancos prestamistas), se debe emitir un informe por la Dirección General, sometiendo la aprobación de la operación al Consejo Rector de la Entidad con los mismos criterios y delegación de facultades establecidos para la aprobación de nuevas operaciones.

En todo caso se debe contar con la colaboración activa de la Asesoría Jurídica, la cual, cuando sea necesario, emitirá un dictamen y opinión profesional de las implicaciones, situación de los contratos y garantías, etc.

### Instrumentación

Si al final se alcanza el acuerdo para la reestructuración, su instrumentación puede realizarse a través de una novación del contrato original en cuyas cláusulas se realizarán determinadas modificaciones (Waiver) o acudiendo a técnicas jurídicas más complejas, como una amplia modificación del contrato o incluso la formalización de uno nuevo.

Este tipo de operaciones entrañan un mayor riesgo, por lo que la política de precios deberá adaptarse a la nueva situación y recoger el correspondiente incremento de la prima de riesgo.

En el caso de que no se alcance un acuerdo final y el proceso de reestructuración no se complete, se iniciarán acciones concretas con la colaboración de Asesoría Jurídica.

### **3.2.3 Política de financiación a partes vinculadas**



Las operaciones con partes vinculadas están sujetas a lo establecido a continuación, donde se incluyen las definiciones y necesidades de información y control de este tipo de operaciones.

### A) Definiciones

De conformidad con la norma 62ª de la Circular 4/2004 del Banco de España, por parte vinculada se entiende aquella que:

- “a) directa, o indirectamente a través de una o más personas interpuestas:*
  - (i) controla a, es controlada por, o está bajo control común con, la entidad;*
  - (ii) tiene una participación en la entidad que le otorga influencia significativa sobre la misma; o*
  - (iii) tiene control conjunto sobre la entidad;*
- b) es una entidad asociada;*
- c) es un negocio conjunto, donde la entidad es uno de los partícipes;*
- d) es personal clave de la dirección de la entidad, o de su entidad dominante, o es una persona física con influencia significativa sobre la entidad dominante. Se entenderá por personal clave de la dirección aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, ya sea directa o indirectamente, incluyendo todos los miembros del Consejo Rector, u órgano equivalente, así como el personal directivo, tal como las personas enumeradas en el artículo 11.3 de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, incluyendo cualquier persona concertada con el personal clave de la gerencia; (“a los efectos de lo previsto en esta Ley, se considera que ostentan cargos de administración o dirección en una entidad sus administradores o miembros de sus órganos colegiados de administración y aquellas personas que desarrollen en la entidad, de hecho o de derecho, funciones de alta dirección bajo la dependencia directa de su órgano de administración o de comisiones ejecutivas o consejeros delegados de la misma, incluidos los apoderados que no restrinjan el ámbito de su representación a áreas o materias específicas o ajenas a la actividad que constituye el objeto de la entidad”).*
- e) es un familiar cercano de una persona que se encuentre en los supuestos a) o d), entendiéndose por familiar cercano aquellos miembros del entorno familiar que podrían ejercer influencia en, o ser influidos por, esa persona en sus asuntos con la entidad; entre ellos se incluirán:*
  - (i) el cónyuge o persona con análoga relación de afectividad,*
  - (ii) los ascendientes, descendientes y hermanos y los respectivos cónyuges o personas con análoga relación de afectividad;*
  - (iii) los ascendientes, descendientes y hermanos del cónyuge o persona con análoga relación de afectividad, y*
  - (iv) las personas a su cargo o a cargo del cónyuge o persona con análoga relación de afectividad.*
- f) es una entidad sobre la cual alguna de las personas que se encuentra en los supuestos d) o e) tenga:*
  - (i) el control,*

- (ii) *el control conjunto,*
- (iii) *influencia significativa, o*
- (iv) *directa o indirectamente, un importante poder de voto.*
- g) *comparta algún consejero o directivo con la entidad. No se considerarán partes vinculadas dos entidades que tengan un consejero común, siempre que este consejero no ejerza una influencia significativa en las políticas financieras y operativas de ambas;*
- h) *es un plan de pensiones para los empleados, ya sean de la propia entidad o de alguna otra que sea parte vinculada de ésta.“*

### ***B) Obligaciones de información***

La persona encargada del Cumplimiento Normativo es el responsable de la elaboración y mantenimiento de la relación de partes vinculadas, en la que figuran los siguientes datos: nombre o denominación social, identificación, NIF y naturaleza de la relación por la que se considera parte vinculada.

La Caja informará al Banco de España, en los estados establecidos al efecto, de los saldos mantenidos por las partes vinculadas, De igual manera las cuentas anuales contendrán la información que, de acuerdo con la normativa mercantil, sea necesario incluir en las mismas.

La concesión de créditos y operaciones similares a los miembros del Consejo Rector en los términos establecidos por la norma 119ª de la Circular 3/2008 requerirá su comunicación y autorización previas por parte del Banco de España.

### ***C) Cumplimiento normativo y procedimientos de control***

El responsable de Cumplimiento Normativo tiene asignadas las siguientes funciones en materia de financiación a partes vinculadas:

- *Identificación de partes vinculadas*, teniendo permanentemente actualizado y a disposición de los organismos reguladores una relación de todas las partes consideradas como vinculadas según la definición anterior (norma 62ª.1 de la Circular 4/2004 del Banco de España).

En dicha relación se ha de revelar la naturaleza de la relación con cada parte implicada, detallando entre otras cuestiones las entidades dominantes, dependientes o asociadas, los criterios de identificación de partes vinculadas y el personal clave de la dirección. En los grupos se deberá indicar adicionalmente la sociedad dominante y sus dependientes, así como la naturaleza de la relación entre ellas.

- *Control de las operaciones con partes vinculadas*: el responsable de Cumplimiento Normativo lleva un control de las operaciones realizadas con las partes vinculadas según la naturaleza de la relación de cada parte implicada, indicando el importe de las transacciones y de los saldos pendientes, desglosado por tipos de producto, ingresos y costes generados.

Asimismo se informa de manera detallada de la remuneración de los miembros del Consejo Rector u órgano equivalente, incluyendo retribuciones a corto plazo y largo plazo, prestaciones post-empleo, indemnizaciones, pagos basados en instrumentos de capital y otros.

El responsable de Cumplimiento Normativo es el encargado de validar la información de partes vinculadas a incluir en los estados a enviar al Banco de España y en las cuentas anuales de la Entidad, así como del control del efectivo cumplimiento de los límites a la concentración con estas contrapartes establecido por la normativa de “Grandes Riesgos” del Banco de España (capítulo noveno de la Circular 3/2008).

- *Establecimiento de condiciones de financiación* (concesión de préstamos, depósitos, aceptaciones u otras operaciones análogas) *a partes vinculadas*: las condiciones de financiación (plazo, tipo de interés, etc.) no serán más favorables a las concedidas por la entidad para la financiación de operaciones similares. El procedimiento para la concesión de financiación a cualquier persona física o jurídica que sea considerada como parte vinculada seguirá los mismos procesos que estén establecidos para la concesión de financiación a terceros, añadiendo los siguientes:
  - En el análisis de la financiación se hará constar que el solicitante es parte vinculada y los motivos por los que tiene dicha consideración.
  - En el análisis mencionado se describirán cualesquiera otras operaciones que el solicitante mantenga con la Entidad.

El responsable de Cumplimiento Normativo mantiene un detalle de solicitudes en el que constan las decisiones tomadas y los motivos para su concesión o denegación.

### **3.3 DOCUMENTACIÓN Y ANÁLISIS**

Las operaciones solicitadas por los clientes se presentan en una propuesta, en la que se identifica a la contraparte y se detallan las características de la operación solicitada. En este sentido, con el objetivo de normalizar y sistematizar la **documentación e información** a recabar de los clientes para documentar las propuestas, de forma que permita facilitar, objetivizar y agilizar el estudio y la decisión de los riesgos, se establece un marco de actuación general en lo referente a la documentación e información necesarias.

Toda la información aportada por el cliente debe contar con documentación acreditativa, debiéndose explicar las razones excepcionales de la eventual ausencia de justificación documental cuando ello suceda. Dependiendo del segmento de la contraparte y de las características de la operación, la información a proporcionar y el análisis a realizar varían, pudiéndose distinguir los siguientes apartados:

- Motivo de la solicitud de la operación a estudiar
- Información identificativa y sociodemográfica del cliente
- Información económico-financiera
- Información procedente de registros públicos
- Referencias externas
- Información específica de la operación planteada
- Información relativa a garantías
- Información interna disponible en la entidad

El detalle de la documentación requerida en cada segmento y tipo de operación se recoge en el anexo I del presente manual. En el caso particular de nuevos clientes, se ha de prestar especial atención a los siguientes aspectos de la contraparte:

- Capacidad de pago actual y perspectivas de su evolución.
- Solvencia.
- Garantías aportadas.

El responsable de la Gestión del riesgo de crédito es el responsable de recabar la citada documentación y comprobar su veracidad y completitud para el estudio de las solicitudes por el Director General. En este sentido cabe destacar la relevancia de proceder correctamente a la identificación y cuantificación de las fuentes de generación de ingresos ordinarios de cada prestatario, que deben constituir en todo momento la primera y fundamental vía de recuperación de las operaciones de crédito concedidas. En la evaluación del riesgo de crédito se debe evitar la utilización de información financiera del prestatario antigua o poco fiable, así como una excesiva dependencia de los activos entregados en garantía como vía de recuperación del importe prestado.

Con posterioridad a la concesión de las operaciones de riesgo, se debe proceder a la actualización periódica de la información económica, que se entenderá suficientemente actualizada cuando se disponga de la siguiente información:

- Personas físicas:
  - Recibos de nóminas de los últimos meses, en caso de no estar domiciliadas en la Entidad.
  - Declaraciones de impuestos del último ejercicio.
  - Abonos en las cuentas de pasivo en los que se pueda apreciar que se mantiene la periodicidad de los ingresos (por ventas, subvenciones recibidas, etc.).
- Personas jurídicas:
  - Declaraciones del Impuesto sobre Sociedades del último ejercicio cerrado.
  - Declaraciones de otros impuestos de periodicidad inferior a la anual.
  - Estados financieros del último ejercicio cerrado (en caso de estar sometida a auditoría obligatoria, se deberá obtener el informe correspondiente).
  - Estados financieros intermedios de cuyo examen se desprenda su razonabilidad con respecto a los estados financieros del último ejercicio cerrado.
  - Análisis de las cuentas de pasivo en las que se pueda apreciar la continuidad de los ingresos.

Salvo que se pongan de manifiesto situaciones de incumplimiento, no es necesario obtener actualizaciones periódicas de la información económica de las personas físicas titulares de préstamos y créditos personales, hipotecarios, arrendamientos financieros y en general operaciones amortizables mediante cuotas de periodicidad trimestral o inferior cuyo riesgo vivo acumulado no exceda de 150.000 euros.

El seguimiento de las operaciones concedidas se realiza de conformidad con los procedimientos descritos en la normativa interna de la Entidad, en la cual se detallan las actividades y tareas a realizar por tipo de operación, titular, etc.

### **3.4 SISTEMAS DE GESTIÓN DEL RIESGO DE CRÉDITO**

Para el mejor cumplimiento de las políticas definidas en la Entidad en materia de gestión de riesgo de crédito, la Entidad dispone de **metodologías y herramientas** que permiten el tratamiento del **riesgo de crédito** de una forma adecuada en función de la tipología de clientes y las características de las operaciones. En este apartado y en el siguiente se procede a su descripción breve convenientemente estructurada en función de los procesos de gestión del riesgo al que hagan referencia (admisión, seguimiento y recuperación).

En línea con la práctica habitual del sector y el impulso en la mejora de la gestión de riesgos introducido por los diversos requerimientos regulatorios existentes (“Basilea”), la Entidad dispone de **modelos de rating y scoring** que apoyan los procesos de admisión y seguimiento del riesgo de

crédito. Estos modelos incorporan de forma homogénea las distintas variables de riesgo relevantes para las operaciones o el segmento de clientes en cuestión, proporcionando una calificación y una probabilidad de incumplimiento (PD) que sirve de apoyo en la toma de decisiones de una manera objetiva y permiten adicionalmente la ordenación de la calidad crediticia de las operaciones y/o contrapartes sobre una base homogénea. En el anexo II del presente manual se pueden consultar los modelos actualmente utilizados en la Entidad.

La integración en la gestión de estos modelos requiere, entre otros aspectos, herramientas que permitan el seguimiento periódico de la cartera desde el punto de vista de sus resultados, para lo que la Entidad dispone, con carácter adicional a la información propia del mantenimiento de estos modelos, de una serie de informes predefinidos de generación mensual (véase el anexo II).

En el marco de su gestión de riesgos, la Entidad procede de manera continuada a identificar, medir, controlar y mitigar los riesgos a los que su actividad se encuentra sujeta, incorporándose las conclusiones de esta gestión a un proceso de **auto-evaluación del capital** que comprende la estimación actual y futura (bajo distintos escenarios) de los recursos propios computables y de los requerimientos de capital conforme a los riesgos inherentes a su actividad (entre los que destaca el riesgo de crédito, objeto del presente manual), el entorno económico en que opera, los sistemas de gobierno, gestión y control de los riesgos, la calidad o composición de los recursos propios disponibles y las posibilidades reales de obtención de mayores recursos propios en caso de que ello fuera necesario. Este proceso asegura la adecuada relación entre el perfil de riesgos de la Entidad y su nivel de capitalización, tanto en términos absolutos como de composición (capital ordinario, recursos propios básicos -tier 1- y recursos propios de segunda categoría), enriqueciéndose el análisis con la realización de pruebas de tensión encaminadas a evaluar la capacidad de hacer frente a situaciones adversas.

La Dirección General y el Consejo Rector reciben periódicamente información acerca de la evolución de las magnitudes más relevantes de la exposición al riesgo de crédito, pudiendo analizar la información desde varios puntos de vista y disponiendo del detalle de las magnitudes más relevantes para poder profundizar en su análisis. En el anexo III de este manual se recogen los **informes de gestión** más utilizados y sus destinatarios.

### **3.5 SEGUIMIENTO Y RECUPERACIÓN DE ACTIVOS DETERIORADOS**

La función de seguimiento se fundamenta en una atención permanente encaminada a asegurar el puntual reembolso de las operaciones y la anticipación ante circunstancias que puedan afectar a su buen fin y normal desarrollo.

Con este fin, la Entidad dispone de un **sistema de seguimiento** vertebrado en torno a dos ejes de actuación:

- *Seguimiento periódico de aquellos acreditados* que por una serie de criterios determinados (volumen, sector, etc.) requieran su seguimiento sistemático, el cual comprende el análisis periódico de su situación y la sanción de una política de riesgos a nivel individual de cada contraparte objeto de este seguimiento.
- *Seguimiento basado en alertas*, tanto de carácter predictivo como reactivo, ante incidencias de pago (internas y externas) y/o indicios de potenciales problemas de reembolso de las deudas contraídas con la Entidad.

La detección de problemas reales de **recuperabilidad de la deuda** provoca la aplicación de los procedimientos definidos al respecto en función del tipo de operación, contraparte, garantías, antigüedad de la deuda y situación de su reclamación, entre otros criterios. De este modo, cuando se detecta cualquier tipo de **incidencia en el cobro** de los vencimientos de los riesgos, se inician las oportunas acciones de recuperación de la deuda. A tal efecto, con objeto de facilitar una detección temprana de la morosidad y evitar la permanencia de las deudas en situación vencida durante un largo período de tiempo, se arbitran gestiones recuperatorias de la deuda diferenciadas en función de la antigüedad de los impagos:

#### **PROCEDIMIENTOS A SEGUIR CON EXPEDIENTES IRREGULARES.**

Automáticamente se realizarán los siguientes pasos:

- Intento de cargo diario desde la fecha del primer vencimiento impagado, priorizado con respecto a los recibos externos a la entidad. Este intento de cargo se producirá también para los gastos imputables (no informativos) que se indiquen en el expediente de recuperación de deuda.
- Bloqueo de saldo en cuenta correspondiente a la deuda de la Entidad.
- Posibilidad de realizar vinculación de acuerdos para disponer de los saldos en otros acuerdos del cliente. Para usar esta posibilidad, además de la facilidad informática referida, se deberá indicar esta posibilidad en la póliza o contrato de apertura.

La oficina deberá, además de la actividad automática mencionada, diariamente consultar los recibos impagados y los acuerdos del cliente para comprobar sus saldos. Si existe saldo, procederá al cargo correspondiente, tanto parcial como total, en el orden de prioridad estimado.

El alta de expediente de recuperación de deuda podrá ser manual si se decide generarlo por cualquier motivo, o automático cuando se den circunstancias objetivas que permitan su realización (tiempo impagado e importe de la deuda).

El alta de expediente de recuperación de deuda implica informar de ciertos datos, que en los automáticos podrán ser dados de alta por defecto, aunque luego se puedan modificar. La información es la siguiente:

- Tipo de expediente de recuperación de deuda.
- Importe de la deuda inicial (vencida –capital e intereses-, comisiones y gastos)
- Importe de la deuda viva/liquidada (capital –concedido, pendiente de vencimiento, vencido-, intereses –vencidos, devengados-, comisiones, demoras, gastos). La deuda viva se deberá actualizar mediante certificación de deuda automáticamente.
- Tipo de procedimiento. Cuando se informa de éste implica que en el procedimiento deben estar controlados los saldos con fuerza ejecutiva y sin fuerza ejecutiva para reclamar unos, otros o todos en función del tipo de procedimiento.
- Importe probable de recuperación: Por defecto la totalidad de la deuda, aunque se podrá informar manualmente.
- Gastos del expediente de recuperación de deuda.

Estará disponible el cálculo automático de la deuda del expediente de recuperación de deuda cuando sea necesario.

### **GESTION DE LA RECUPERACIÓN DE EXPEDIENTE IMPAGADO**

- Revisión diaria de las situaciones crediticias impagadas.
- Llamada telefónica el mismo día del vencimiento impagado.
- Si la deuda no hubiese sido satisfecha o el acuerdo alcanzado no hubiese sido cumplido, visita personal al deudor en un plazo no superior a 7 días.
- Llamada telefónica a los avalistas en un plazo de 15 días desde el impago.
- Visita personal a los avalistas, si no se ha cumplido la regularización, en 20 días.

Este tramo en la recuperación es esencial, ya que todas las anteriores gestiones nos van a dar la posibilidad de analizar los motivos del impago, considerar las circunstancias del deudor, con la posibilidad de ofrecer un mejor planteamiento del riesgo concedido o bien actuar con rapidez ante un menoscabo de solvencia.

Por tanto, en un plazo de 20 días vamos a conocer la situación real de nuestro deudor, lo cual nos va a permitir ante la persistencia o reiterados incumplimientos de los compromisos adquiridos adoptar una serie de plazos temporales para la preparación de la reclamación judicial.

#### **Gestión Amistosa de Recobro a realizar por empleados de Oficina.**

- Llamadas telefónicas a deudores y avalistas.
- Visitas y reuniones para recabar información (obtención información proveedores y clientes, relación cliente con otras entidades, etc.) y negociar con el cliente.
- Automáticamente, envío de cartas al deudor y avalistas, desde la presentación de la situación irregular:
  - Primera carta al deudor a los 3 días
  - Segunda carta al deudor y avalistas a los 25 días
  - Tercera carta al deudor y avalistas a los 45 días
- Envío de carta certificada de letrado de la entidad al deudor y avalistas (a los 60 y 90 días desde la fecha del impago). Esta carta estará particularizada para el cliente.

Si todas estas gestiones amistosas resultasen inútiles el Responsable del seguimiento de inversiones o Director General de la Entidad informará con la máxima celeridad al Consejo Rector, quién debe determinar el momento en que se inician la reclamaciones judiciales.

### **Reclamación Judicial de deudas.**

Una vez tomada por el Consejo Rector la decisión de reclamar judicialmente una deuda, será el letrado de la Entidad quién será responsable del Expediente, debiendo el Responsable del seguimiento de inversiones facilitarle puntualmente toda la documentación del acreditado que le sea requerida por éste.

### **Adjudicados en trámite.**

En los casos en los que de las actuaciones judiciales se deriva la adjudicación en subasta de los bienes del deudor, se abre un expediente de adjudicación para la incorporación del bien al patrimonio de la Entidad. Esta actividad se realiza por la Asesoría Jurídica.

## **3.6 CLASIFICACIÓN POR CATEGORÍAS DE RIESGO Y ESTIMACIÓN DE LAS PÉRDIDAS POR DETERIORO**

De conformidad con el Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España, los riesgos concedidos se clasifican en diferentes categorías en función del riesgo de insolvencia imputable al cliente y/o a la operación por un lado y, por otro, al riesgo – país al que en su caso estén expuestos. Las operaciones en las que concurren razones para su clasificación por uno y otro criterio, se clasifican en la categoría correspondiente al riesgo imputable al cliente, salvo que les corresponda una categoría peor por riesgo – país.

Los métodos y procedimientos establecidos por la Entidad para la estimación del deterioro por riesgo de crédito se encuentran integrados en un sistema de gestión que permite un seguimiento proactivo y periódico de la cartera, para lo cual resulta fundamental el seguimiento periódico de los riesgos, con el consiguiente apoyo en los sistemas y procedimientos definidos en los apartados anteriores. La cuantificación de las pérdidas por deterioro de activos se realiza de manera ininterrumpida atendiendo a los siguientes criterios:

- Cálculo diferenciado del riesgo de insolvencia imputable al cliente y del riesgo-país. Cuando se dan simultáneamente razones para la cobertura de una operación por ambos tipos de riesgo, se aplican los criterios de cobertura más exigentes que puedan corresponderle.
- Las coberturas de los activos financieros transferidos que permanecen en el balance por no cumplir los requisitos que establece la norma 23ª de la Circular 4/2004 del Banco de España para darlos de baja, son las que corresponden a dichos activos con el límite de las pérdidas que como máximo asuma la entidad.
- El conjunto de las coberturas existentes en todo momento es la suma de las correspondientes a las pérdidas por operaciones específicas (cobertura específica) y a las pérdidas inherentes o no asignadas específicamente (cobertura genérica) correspondientes al riesgo de insolvencia del cliente, más la cobertura por riesgo-país.
  - Los instrumentos de deuda no valorados por su valor razonable con registro de las variaciones de valor en la cuenta de pérdidas y ganancias clasificados como dudosos se cubren de acuerdo con los criterios del Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España.
- Las coberturas registradas en ningún momento se sitúan por debajo de los mínimos establecidos por el mencionado Anejo IX.



## **4. GESTIÓN DEL RIESGO DE CONCENTRACIÓN**

### **4.1 PRINCIPIOS GENERALES DE GESTIÓN**

Con carácter adicional a los principios generales de gestión de riesgos descritos en el apartado 3.1 del presente documento, en el caso particular del riesgo de concentración la Entidad tiene establecidos los siguientes **principios**:

- Supervisión del Consejo Rector e implicación activa de la Alta Dirección, definiendo un nivel de tolerancia acorde al perfil de riesgos de la Caja.
- Asignación inequívoca de responsabilidades e implementación de políticas y procedimientos adecuados al modelo de negocio, al tamaño y a la actividad geográfica de la Entidad.
- Identificación, medición, gestión y control diferenciado del riesgo de concentración en su doble vertiente, “intrarriesgos” (concentraciones derivadas de interacciones entre distintas exposiciones de una misma categoría de riesgos) e “interriesgos” (concentraciones resultantes de interacciones entre distintas exposiciones de diferentes categorías de riesgos).
- Existencia de límites a los factores de riesgo que supongan concentraciones que puedan poner en peligro los objetivos de solvencia, la liquidez y los resultados.
- Utilización de medidas de mitigación adecuadas al tamaño, modelo de negocio y tolerancia al riesgo, contemplando su impacto en el perfil general de riesgos para evitar su deterioro.

### **4.2 POLÍTICAS DE RIESGO DE CONCENTRACIÓN**

#### ***A) Identificación***

La identificación del riesgo de concentración parte de la detección de los factores de riesgo que puedan ser fuente de aquél, lo que se realiza de manera continua por el Responsable de Control de Riesgos. Para ello, la Entidad dispone de un **marco de identificación** adecuado a su tamaño, diversidad geográfica y modelo de negocio que le permite detectar las concentraciones significativas, incluidas las posiciones de balance y de fuera de balance, las exposiciones comprometidas y no comprometidas así como los distintos tipos de riesgos y líneas de negocio.

El modelo de negocio de la Entidad, adquiere especial relevancia la correcta identificación y alta en los sistemas de los grupos económicos (conforme a la definición del artículo 42 del Código de Comercio) y de todas aquellas otras **interrelaciones de clientes** que respondan a lo establecido en el capítulo noveno de la Circular 3/2008 de Banco de España, labor realizada por el responsable de Análisis y Seguimiento de Riesgos Crediticios, quien procede a dar de alta la citadas relaciones en los sistemas corporativos.

#### ***B) Estructura de límites***

Debido a la naturaleza de la actividad de la Caja y a su modelo de negocio, el riesgo de concentración se encuentra principalmente ligado al **riesgo de crédito**, encontrándose implementadas las siguientes métricas y **límites** de acuerdo con un enfoque de arriba a abajo (“*top – down*”):

- Concentración por segmentos o unidades de negocio:

- Concentración sectorial (personas jurídicas):
- Concentración por finalidades / garantías:
- Concentración individual<sup>4</sup>: la Entidad tiene establecidos los límites contemplados por el capítulo noveno de la Circular 3/2008 de Banco de España, garantizando de este modo su efectivo cumplimiento y una gestión prudente del riesgo de concentración.

Es importante señalar que estos límites han de cumplirse considerando tanto el riesgo directo como el indirecto, lo que garantiza la adecuada vigilancia del riesgo de concentración de garantías (véase más adelante el reporting periódicamente generado).

Entre las demás categorías de riesgo relacionadas con la concentración, destaca el **riesgo de liquidez**. Las fuentes de financiación de la Entidad se encuentran de nuevo condicionadas por su tamaño y modelo de negocio, encontrándose vigentes los siguientes **límites** con objeto de garantizar una efectiva diversificación y estabilidad de la financiación incluso en épocas de crisis<sup>5</sup>:

a) Indicador de cumplimiento de exigencias a corto plazo:

Se mantiene que, en líneas generales, en un escenario conservador debe existir un desfase a 90 días mayor al **30%** de las exigencias en este mismo período, garantizando de esta forma que no exista un apalancamiento excesivo sobre el muy corto plazo.

b) ratio general de liquidez:

Se requiere que con liquidez inmediata se dé cobertura a un mínimo del **15%** del total de las exigencias del balance, estableciéndose como señal de alerta un porcentaje del **20%**.

Desde el punto de vista geográfico, la dimensión de la Caja y el mercado en el que opera provocan una elevada concentración. No obstante, su conocimiento y especialización en este mercado contribuyen a reducir el riesgo, debiéndose mantener una visión equilibrada de estos factores.

La vigilancia y adaptación de la estructura de límites a la estrategia y objetivos de la Entidad así como al entorno en el que opera y el empleo de técnicas de mitigación permiten una gestión activa de las exposiciones, reduciendo el riesgo de acumulación de concentraciones no deseadas de riesgo a medio y largo plazo.

### ***C) Medición y control***

La Entidad procede periódicamente al análisis de sus exposiciones y a la evaluación del impacto potencial de este riesgo en términos de solvencia, resultados y liquidez, lo que unido a la vigilancia del efectivo cumplimiento de los límites existentes proporciona un marco de control adecuado para su tamaño, modelo de negocio y mercado en el que opera.

En esta labor de **monitorización** cabe destacar:

<sup>4</sup> Límites a nivel individual y de las agrupaciones de clientes existentes a estos efectos.

<sup>5</sup> Sin perjuicio de la existencia adicional de planes de contingencia y medidas mitigadoras del riesgo de liquidez, que no son objeto del presente documento.

- Análisis de la evolución y de las tendencias de la economía, procediendo a una revisión más detallada de la situación de los sectores de mayor riesgo.
- Vigilancia del efectivo cumplimiento de los límites vigentes.
- Exhaustivo control y seguimiento de los mayores riesgos por concentración (crédito y liquidez).
- Revisión de la estrategia de financiación con objeto de garantizar una efectiva diversificación y estabilidad.
- Pruebas de resistencia<sup>6</sup> y evaluación del impacto del riesgo de concentración sobre el capital, los resultados y la liquidez.
- Evolución periódica de las técnicas de mitigación: valor, calidad, complejidad, ejecutabilidad e impacto no sólo sobre el riesgo de concentración, sino también sobre el perfil general de riesgos de la Entidad, de modo que se evite un deterioro no deseado de éste<sup>7</sup> y/o una excesiva concentración en las técnicas de mitigación empleadas o sus proveedores.
- Análisis cualitativo de las correlaciones entre los distintos factores de riesgo y de los efectos de retroalimentación<sup>8</sup>.

En caso de ser necesario, la Entidad adopta las **medidas** oportunas para la reducción del riesgo de concentración, entre las que cabe destacar:

- Modificación de la estrategia de negocio para hacer frente a concentraciones excesivas.
- Revisión y adaptación en su caso de los límites definidos
- Reducción del riesgo (a través de la disminución de la exposición y/o del reforzamiento de garantías, principalmente) en las exposiciones más problemáticas.
- Adquisición de protección de terceros.
- Compraventa de activos.

Asimismo, el establecimiento de **planes de contingencia** contempla su impacto en términos de concentración, de modo que ante un aumento de concentración derivado de la aplicación de medidas de contingencia, se ejerza una atenta vigilancia y se actúe lo más rápido posible.

#### ***D) Cumplimiento normativo***

De conformidad con la legislación vigente, la Entidad procede a la medición del riesgo de concentración y su impacto en la liquidez y la solvencia. En este contexto, las conclusiones del análisis del riesgo de concentración se incorporan a un proceso de **auto-evaluación del capital** que comprende la estimación actual y futura (bajo distintos escenarios) de los recursos propios computables y de los requerimientos de capital conforme a los riesgos inherentes a su actividad (entre los que se encuentra el riesgo de concentración), el entorno económico en que opera, los sistemas de gobierno, gestión y control de los riesgos, el plan estratégico de negocio, la calidad o

---

<sup>6</sup> Dados el tamaño de la Entidad, su perfil de riesgos y la limitada complejidad de su actividad, estas pruebas se basan en los requerimientos regulatorios existentes en cada momento y en análisis de sensibilidad, descartando la consideración de escenarios complejos.

<sup>7</sup> La estrategia de mitigación del riesgo puede conducir a mostrar preferencia por ciertas formas de concentración en detrimento de la diversificación, como concentrarse en activos líquidos de buena calidad frente a diversificar en activos de menor calidad, deteriorando así el perfil general de riesgos. Cabe señalar que una reducción del riesgo de concentración no debe elevar el perfil general de riesgos de las exposiciones subyacentes (cartera), es decir, la calidad de las exposiciones diversificadas debe ser igual o superior a la de las exposiciones originales.

<sup>8</sup> Ello permite identificar concentraciones interriesgos. Por ejemplo, una pérdida adicional puede derivarse de la incapacidad de liquidar algunos activos tras un fuerte descenso de su valor.

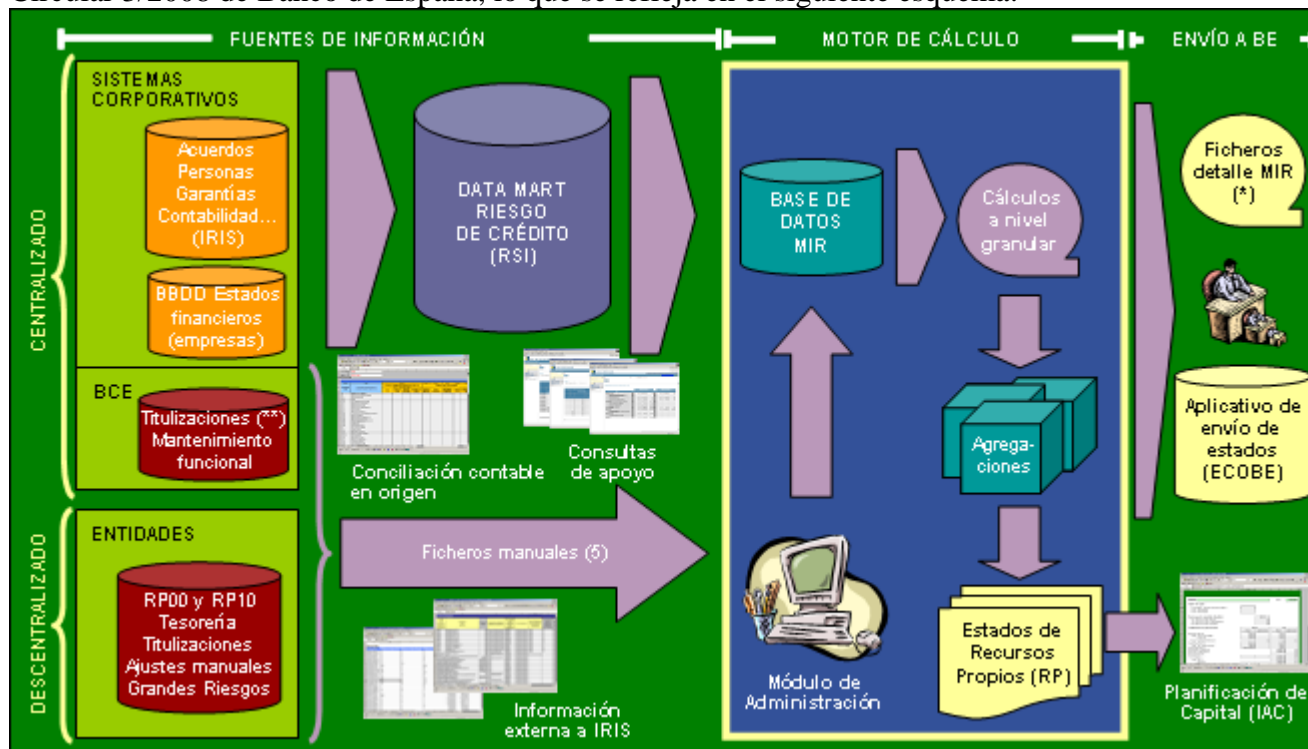
composición de los recursos propios disponibles y las posibilidades reales de obtención de mayores recursos propios en caso de que ello fuera necesario.

***E) Excepciones***

Toda excepción con respecto a las políticas y procedimientos debe estar adecuadamente documentada y notificarse al Consejo Rector.

### 4.3 SISTEMAS DE GESTIÓN DEL RIESGO DE CONCENTRACIÓN

La correcta medición del riesgo de concentración requiere la disponibilidad de metodologías y **sistemas de gestión** adecuados al tamaño y a la complejidad de la actividad de la Entidad. Entre estos sistemas destaca el flujo de procesos y de datos que soportan el efectivo cumplimiento de la Circular 3/2008 de Banco de España, lo que se refleja en el siguiente esquema:



A través de este sistema, la Entidad dispone de manera integrada de todas las exposiciones, procediendo a la correcta elaboración de los estados de grandes riesgos, la cuantificación del capital necesario para la cobertura del riesgo de concentración de conformidad con la opción simplificada de la “Guía del Proceso de Auto-evaluación del Capital de las Entidades de Crédito (PAC)” de Banco de España y la generación de la información con relevancia prudencial, constituyendo asimismo un soporte relevante para la generación de información interna de gestión.

La solidez de esta infraestructura permite analizar el riesgo de concentración de **crédito** desde la perspectiva de la relación y subordinación del deudor, considerando tanto el riesgo directo como el indirecto atendiendo al consumo de capital.

Desde el punto de vista de la **liquidez**, las concentraciones tanto en los activos como en los pasivos pueden generar problemas. Una concentración en los activos puede alterar la capacidad de la Entidad para generar efectivo en tiempos de falta o de escasez de liquidez en los mercados para determinadas clases de activos. Una concentración en los pasivos (o concentración de financiación) se produce cuando la estructura de financiación hace vulnerable a la Caja a un solo evento o un solo factor, como una repentina e importante retirada de fondos o el difícil acceso a nueva financiación; de este modo, la cantidad que representa una concentración de financiación es una cantidad que, si se retirase sola o al mismo tiempo que otras fuentes de financiación similares o correlacionadas, requeriría que la Entidad cambiase de forma significativa su estrategia diaria de financiación. En este contexto, aunque las fuentes de financiación de la Caja se encuentran en general bastante diversificadas y la dependencia de la financiación mayorista es nula el responsable de Tesorería procede periódicamente a revisar la concentración tanto en los activos

como en los pasivos, incluida la consideración de eventuales tensiones en el mercado interbancario.

El proceso de identificación de las concentraciones de riesgo de liquidez toma en consideración el riesgo de liquidez de mercado y el riesgo de liquidez de financiación, así como la posible interacción entre ambos. Para ello, la Entidad gestiona sus reservas de activos líquidos asegurando, en la medida de lo posible, que estén disponibles en tiempos de crisis y evitando excesivas concentraciones en las clases de activos menos líquidos en relación con su financiación estable a largo plazo. De lo contrario, en una crisis de mercado la capacidad de generación de liquidez podría verse seriamente mermada.

La Alta Dirección y el Consejo Rector reciben periódicamente información acerca de la evolución de las magnitudes más relevantes de la exposición al riesgo de concentración, pudiendo analizar la información desde diversos puntos de vista y disponiendo del detalle de las magnitudes más relevantes para poder profundizar en su análisis. En el anexo III de este manual se recogen los **informes de gestión** más utilizados y sus destinatarios.

## **5. ACTIVOS NO CORRIENTES EN VENTA**

Se consideran “**Activos no corrientes en venta**” aquellos cuyo su valor en libros se pretenda recuperar, fundamentalmente, a través de su enajenación o venta y se cumpla que:

- Estén disponibles para su venta inmediata a la fecha de cierre del balance.
- Su enajenación se considere altamente probable, para lo cual será necesario que:
  - El Consejo Rector de la Entidad haya aprobado y adoptado un plan con el compromiso de realizar el activo o grupo de disposición.
  - Se haya iniciado un programa activo para localizar un comprador y completar el plan.
  - La venta se ofrezca a un precio adecuado.
  - Se espere completar la venta en el plazo de un año.
  - Las acciones para realizar la venta indiquen que son improbables cambios significativos en el mismo o que se retire.

Dependiendo de la procedencia de estos activos, cabe diferenciar:

### ***A) Activos adjudicados***

Se clasifican como activos no corrientes en venta desde el momento de su adjudicación, esto es, desde el momento en el que la Entidad reciba el auto de adjudicación y se proceda a su inscripción en el Registro de la Propiedad. En el caso excepcional de que se decida que algún elemento deba ser clasificado como uso propio o inversiones inmobiliarias, deberá ser acordado expresamente por la Dirección de la Entidad.

La Asesoría Jurídica comunica las adjudicaciones o daciones en pago de deudas que se llevan a cabo al Director General encargado de la gestión de los activos no corrientes en venta.

### ***B) Resto de activos***

El traspaso de inversiones inmobiliarias, activos materiales de uso propio o de otro tipo a “Activos no corrientes en venta” requiere la aprobación del Consejo Rector de la Entidad.

## **5.1 VALORACIÓN DE ACTIVOS NO CORRIENTES EN VENTA**

Los activos no corrientes en venta se valoran, previa identificación de su naturaleza y origen, por el menor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor neto en libros calculado en la fecha de su clasificación, con las matizaciones introducidas para los activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas por la sección IV del Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España.

Los activos no corrientes en venta no se amortizan mientras permanecen en esta categoría, debiéndose proceder a la verificación periódica de su valor razonable en los términos establecidos por la norma 34ª y el Anejo IX de la Circular 4/2004. En particular, en el caso de los activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas cabe destacar la obligación de proceder a:

- La revisión de dicho valor conforme a lo regulado en el apartado 1.i) del citado Anejo IX, con una periodicidad de tres años y de que las tasaciones deben ser emitidas, en su caso, por sociedades de tasación diferentes en cada actualización.

- El registro de las coberturas por deterioro de estos activos conforme a lo señalado en la sección IV del Anejo IX, con especial mención a su incremento ante el transcurso del tiempo (antigüedad en balance).

## **5.2 PLAN DE VENTAS**

Como se ha señalado, los activos clasificados en esta rúbrica del balance requieren el diseño y la posterior aprobación por el Consejo Rector de la Entidad de un “Plan de ventas” que se ajuste al esquema que se presenta en el anexo VI del presente manual.

El Director General es el responsable de la elaboración y propuesta del mencionado plan, debe mantener el inventario de los activos no corrientes en venta y de los activos y pasivos de los grupos de disposición de manera separada de los restantes activos, con el oportuno desglose de su valoración y objetivos de precios de venta, para su aprobación por el Consejo Rector de la Entidad. La clasificación se realizará atendiendo a las categorías del nuevo estado T.10.8 a remitir trimestralmente a Banco de España.

Este documento debe entregarse al área de Contabilidad para su adecuado registro contable, detallando la fecha de clasificación o traspaso del activo a esta categoría, su valor en libros inicial (y de la deuda de la que proceda en su caso), su valor razonable a las distintas fechas de revisión, los costes estimados de venta, la evolución de sus fondos de cobertura contables, etc.



### **5.3 RESPONSABILIDADES Y FACULTADES PARA EL ANÁLISIS Y ACEPTACIÓN DE OFERTAS**

Las responsabilidades y facultades delegadas para el análisis de las ofertas, la autorización de las operaciones y su formalización son las siguientes:

#### ***A) Análisis de las ofertas recibidas y revisión del precio de venta objetivo***

El Director General es el responsable de analizar las ofertas para presentarlas en el Consejo Rector.

Todas las ofertas recibidas se documentan y archivan, comparándose con los criterios establecidos e indicando la resolución sobre cada oferta y los motivos para ello.

Si el precio ofrecido se ajusta al valor razonable del activo, con carácter general la Entidad venderá el activo. En caso de detectarse especial dificultad en la venta de un activo no corriente, se procede a la revisión y actualización de su valor razonable, así como en su caso del precio de venta objetivo.

Los activos en venta que permanecen en el balance más tiempo del inicialmente previsto y en todo caso cuando, por cualquier motivo, se mantienen durante más de un año, se analizan individualmente, examinando las ofertas razonables recibidas en el período y comparándolas con el precio de venta objetivo, las dificultades para encontrar compradores así como cualquier posible deterioro que pueda haber afectado al valor del activo.

La valoración de estos activos se revisa registrando la eventual pérdida por deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el caso de ganancias por incrementos posteriores del valor razonable (neto de costes de venta) soportados por la correspondiente valoración de conformidad con los requisitos de la Circular 4/2004, éstas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias con el límite del valor en libros inicial, siempre y cuando este incremento de valor sea menor o igual a las pérdidas por deterioro anteriormente reconocidas.

El área de Intervención mantiene un control continuado de los gastos de mantenimiento de los activos, evaluando su impacto en la consecución de los objetivos del plan de ventas.

#### ***B) Autorización de operaciones***

EL Consejo Rector de la Entidad es el encargado de aceptar las ofertas recibidas de activos no corrientes en venta, y una vez estudiadas, ratificarlas si procede.

## **5.4 POLÍTICA DE FINANCIACIÓN DE VENTAS**

Como principio general y de conformidad con lo establecido por la norma 34ª de la Circular 4/2004 del Banco de España, los activos no corrientes en venta han de ser enajenados en un período inferior a un año. El registro contable de su venta se ajusta en todo momento a la normativa vigente, procediendo el área de Contabilidad a la elaboración de un informe en el que se detalla el impacto de la venta como elementos relevantes en la determinación del precio de venta y el porcentaje de financiación en su caso.

La concesión de financiación a los compradores de activos no corrientes en venta propiedad de la Entidad está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- La Entidad no debe retener ventajas ni riesgos de carácter significativo relacionados con la propiedad de los activos no corrientes en venta objeto del plan de financiación.
- La Entidad no debe conservar para sí ninguna implicación en los activos no corrientes en venta objeto del plan de financiación en cuanto a su gestión corriente y a su propiedad, sin que retenga su control efectivo.
- La capacidad de pago, presente y futura, del comprador es suficiente para atender el préstamo.
- El comprador y la operación de financiación son analizados con los criterios y procedimientos habituales en la admisión de operaciones de riesgo en la Entidad.
- El porcentaje de venta financiado por la Entidad al comprador no excede del que éste obtendría en condiciones normales de mercado de cualquier entidad financiera.
- El plazo y las condiciones de financiación son similares a las concedidas por la Entidad para la financiación de adquisiciones de activos semejantes que no son de su propiedad por su clientela.
- Los porcentajes máximos de financiación al comprador respecto al precio de venta, así como sus plazos máximos, se establecen por tipos de activos según lo establecido en el siguiente cuadro:

<b>Tipos de Activos</b>	<b>Porcentaje máximo de financiación respecto al precio de venta</b>	<b>Plazo máximo de recuperación de la inversión</b>
Activos no corrientes (Viviendas)	80%	30 años
Activos no corrientes (Resto)	80%	15 años

Toda operación de venta de activos no corrientes con financiación de la propia Entidad ha de ser aprobada por el Consejo Rector.

El área de Auditoría Externa incluye en su planificación anual la supervisión periódica de que se está cumpliendo lo establecido en el plan de financiación aprobado por el Consejo de la Entidad.

## **5.5 SEGUIMIENTO DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE VENTAS**

La Dirección de la Entidad es responsable de la supervisión y del seguimiento del grado de cumplimiento del plan de enajenación de los activos no corrientes en venta, con especial atención a los siguientes aspectos:

- Clasificación de los activos no corrientes en venta (razonabilidad y autorización pertinente).
- Valoración y registro contable de los citados activos, tanto en el momento de su clasificación en esta categoría como con posterioridad (hasta su venta).
- Adecuada gestión de ventas: seguimiento de los distintos canales de venta y de las ofertas presentadas, plazos y precios objetivo de venta, etc.

Con carácter adicional a los requisitos de aprobación por parte del Consejo Rector de las modificaciones del plan de ventas, este órgano debe ser informado periódicamente de la evolución y del grado de consecución de los objetivos del plan de ventas de estos activos, así como de la estimación de su impacto en las cuentas anuales de la Entidad.

## **6. REGISTRO DE AVALES, APODERAMIENTOS Y PROCESOS JUDICIALES**

De conformidad con lo establecido por la norma 73ª de la Circular 4/2004 del Banco de España, la Entidad ha de mantener:

- Un registro de avales y cauciones prestadas.
- Un procedimiento de registro, control, seguimiento y archivo de los apoderamientos otorgados y de los procesos judiciales y administrativos abiertos contra o por la Entidad.

### **6.1 AVALES PRESTADOS**

#### ***A) Registro***

Los avales concedidos se inscriben en un registro centralizado y mecanizado de avales, de forma consecutiva y cronológica. Asimismo la Entidad lleva un archivo con copia de todos los avales concedidos, indicando el lugar y la fecha de concesión.

En todos los documentos de aval se debe recoger un texto en el que la Entidad reconozca haber inscrito el aval en el Registro Especial de Avales y el número con el que se haya registrado, realizándose de acuerdo con el siguiente texto:

*“El presente – (aval, garantía, caución, aceptación, etc.) ha sido inscrito en esta misma fecha en el Registro Especial de Avales con el número ..... “.*

El contenido del registro de avales ha de ser el siguiente:

- Número de registro del aval.
- Fecha de registro del aval.
- Identificación del avalado
- Identificación del avalista.
- Descripción del aval o garantía:
  - Fecha de expedición.
  - Fecha de vencimiento.

- Importe.
- Concepto del aval prestado.
- Beneficiario del aval prestado.
- Instrumentación.
- Fecha de cancelación del aval.
- Observaciones.

### ***B) Archivo, custodia y cancelación***

El área de Análisis y Seguimiento de Riesgos Crediticios se encarga de archivar los avales y garantías presentadas, manteniendo permanente actualizado el registro y guardando de forma ordenada copias de los documentos de aval prestados.

Para la cancelación de los avales es necesario recuperar los documentos originales mediante los que se prestó la garantía, excepto cuando el aval se preste en un documento cambiario que tenga vencimiento expreso, en cuyo caso se producirá la cancelación del aval en la fecha de vencimiento del efecto avalado o cuando se tenga constancia del pago del mismo.

Los avales que cuentan con vencimiento expreso pueden cancelarse a su vencimiento aun sin disponer del documento original, si bien se considera recomendable su recuperación.

### ***C) Avales extraviados***

Para proceder a la cancelación de un aval extraviado o cuando no resulta posible la recuperación del documento original en que se prestó el aval, es necesario obtener un escrito del beneficiario del aval mediante el cual reconozca haberse extinguido o finalizado el acto o negocio para el que se otorgó el aval y renunciar a cualquier acción de reclamación.

En caso de imposibilidad de obtener un escrito del beneficiario del aval se debe contar con algún medio o indicio que razonablemente asegure la extinción de la garantía prestada, siendo conveniente, asimismo, obtener un escrito del avalado en el que asuma la responsabilidad en el caso de que la garantía prestada fuese reclamada.

### ***D) Control***

Auditoría Interna realiza periódicamente revisiones sobre el contenido, registro y archivo de avales, garantías, cauciones, aceptaciones y documentos análogos.

## **6.2 APODERAMIENTOS**

### ***A) Registro***

El área de Intervención de la Entidad lleva un registro actualizado de los poderes otorgados y de las facultades conferidas a cada apoderado. En su caso también se pueden otorgar poderes especiales, los cuales son debidamente registrados.

### ***B) Contenido de los apoderamientos***

El otorgamiento de poderes se realiza en instrumento público, conteniendo al menos:

- Nombre y apellidos NIF del apoderado.
- Fecha de otorgamiento.
- Período de vigencia del poder.

- Alcance del apoderamiento.
- Fecha de alta en el registro.
- Número de referencia del alta.
- Tipo o categoría de poder otorgado.

El responsable de dar de alta el apoderamiento en el Registro debe verificar la información contenida en el mismo.

### ***C) Archivo, custodia y cancelación***

El área de Intervención es responsable de archivar la documentación presentada y mantener actualizado el registro permanentemente, evitando el mantenimiento de los poderes conferidos a personas que dejen de formar parte de la plantilla de la Entidad o que por haber cambiado sus funciones dentro de la organización, no deban mantener los poderes otorgados en su momento.

### ***D) Control***

La Auditoría Externa realiza periódicamente revisiones sobre el contenido, registro, archivo y actualización de apoderamientos.

## **6.3 PROCESOS ADMINISTRATIVOS Y JUDICIALES ABIERTOS**

### ***A) Registro***

La Dirección General lleva un registro de todos los procesos administrativos y judiciales con copia de la demanda y el sello de admisión del Juzgado, así como la firma del responsable de registrar dicho proceso, que debe estar autorizado a dar de alta el proceso abierto en el Registro.

El registro distingue entre demandas abiertas contra la Entidad y demandas abiertas por la Entidad. Para cada uno de estos grupos, el contenido del registro es el siguiente:

- Proceso abierto contra / por la Entidad.
- Número de referencia interno del proceso en la Entidad.
- Número de proceso.
- Tipo de proceso (judicial o administrativo).
- Fecha de inicio del proceso.
- Nombre o razón social del demandante o demandado (dependiendo de si son abiertos contra o por la entidad).
- Juzgado en el que se tramite el proceso.
- Motivo del proceso.
- Importe del proceso.
- Situación del proceso (nuevo, en trámites, etc.).

### ***B) Archivo, custodia y cancelación***

El área de Intervención es responsable de archivar la documentación presentada y mantener actualizado el registro permanentemente.

### ***C) Control***

La Auditoría Externa realiza revisiones periódicas sobre el contenido, registro y archivo de los procesos judiciales y administrativos abiertos contra y por la Entidad.

## **7. AUDITORÍA INTERNA DE LOS RIESGOS**

La función de auditoría interna es responsabilidad del Consejo Rector de la Entidad.

El Consejo Rector es el responsable de establecer y mantener el sistema global de control interno de la Entidad y de supervisar y dirigir la función de Auditoría Interna.

Con respecto a la función de Auditoría Interna, el Consejo Rector de la Caja es responsable, entre otros temas, de lo siguiente:

- ✓ Determinar el alcance, riesgo y frecuencia de las actividades y procedimientos de Auditoría Interna.
- ✓ Aprobar la evaluación del riesgo, el plan de Auditoría Interna y los procedimientos aplicables.
- ✓ Evaluar la bondad de los procedimientos de Auditoría Interna aplicados.
- ✓ Asegurar la integridad y autenticidad de la información proporcionada en relación con el trabajo de Auditoría Interna.
- ✓ Evaluar los hechos, resultados y recomendaciones puestos de manifiesto como consecuencia de las actividades de Auditoría Interna, así como aprobar las acciones necesarias, si fuera el caso, para implantar las recomendaciones.

Par el desarrollo de las funciones anteriores, además del responsable existente en la estructura de la Entidad, se cuenta con el apoyo de un proveedor externo de servicios profesionales (Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L.U.) que realiza una serie de procedimientos y trabajos bajo la dirección de la Entidad como apoyo y complemento a los trabajos de auditoría interna propios de la Entidad.

Los trabajos contratados se plasman en un Plan Anual (establecido y aprobado por la Entidad) que incluye solo los trabajos del proveedor. Estos trabajos, junto con los desarrollados directamente por la Entidad, son los que conforman los procedimientos de Auditoría Interna de cada ejercicio.

La Auditoría Interna no es un órgano ejecutivo y no tiene autoridad sobre las áreas operativas de la Entidad, pero en el ejercicio de sus funciones actúa por delegación del Consejo Rector. Entre sus atribuciones cabe destacar:

- Actuar con independencia de criterio y de acción respecto a las demás unidades de la Entidad en el desempeño de su contenido y en la elaboración de sus informes.
- Acceder libremente y en cualquier momento a cualquier registro, archivo, fichero o dato de la entidad, sin excepción, así como a las actas de todos los órganos consultivos y de toma de decisiones que existan en la organización.
- Solicitar la colaboración de cualquier empleado de la organización, con el fin de llevar a cabo de la mejor manera posible las funciones que tiene asignadas.
- Solicitar a los directivos observaciones y sugerencias para la elaboración del Programa Anual de Auditoría, sin que por ello hayan de ser incluidas en el mismo.

Los trabajos de auditoría se centran en el análisis del cumplimiento de las normas internas de la Entidad, incluyendo la revisión de los mecanismos de control interno existentes, verificando su adecuación y su grado de cumplimiento (se incluyen revisiones sobre los límites, procedimientos, etc...).

La auditoría a distancia está basada en la realización de controles sobre la actividad de los clientes de la Entidad, centrándose en la cobertura de los riesgos crediticios y de posibles fraudes internos.

La alimentación de la herramienta informática utilizada para la realización de estos trabajos de auditoría a distancia está basada en la información suministrada por Rural Servicios Informáticos, que mediante cargas de datos periódicas (diarias y mensuales) permite monitorizar más de 100 puntos de control (prestamos, créditos, avales, descubiertos, líneas de cartera, cuentas administrativas, contabilidad, operaciones de empleados, riesgo interno, tarjetas, transaccional, recursos ajenos, etc.)

Estos controles, una vez aplicados los filtros y la frecuencia de análisis establecida en función del riesgo que están cubriendo se analizan y se trasladan a la Entidad para que, llegado el caso, tome las decisiones que considere oportunas sobre las operativas puestas de manifiesto.

La Entidad, conforme a su plan anual, tiene subcontratada la auditoría a distancia en base bimestral, por lo que los procedimientos se realizan en función del riesgo cubierto por los diferentes controles alternando los mismos en los diferentes meses.

#### ✓ **Informe anual**

Todos los trabajos anteriores se resumen en un Informe Anual, compendio de todas las labores de auditoría interna realizadas por el proveedor de servicios profesionales en el marco del Plan Anual asignado al mismo.

#### **Plan Anual de Auditoría Interna**

Adicionalmente a los trabajos anteriores, el Consejo Rector de la Entidad, a través de la Dirección General y como complemento a las labores subcontratadas realiza, entre otras las siguientes labores de Auditoría Interna:

- ✓ Control y seguimiento de las funciones de auditoría interna subcontratadas y evaluación de los hechos relevantes puestos de manifiesto en los sucesivos informes, asegurándose y decidiendo sobre que aspectos deben ser implantados o mejorados dentro de la Entidad.
- ✓ Incluir todas aquellas labores adicionales que se realizan internamente.

**ANEXO I: DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA EL ESTUDIO DE OPERACIONES DE RIESGO****A) OPERACIONES CON PARTICULARES****1. JUSTIFICACIÓN DEL MOTIVO DE LA SOLICITUD DE LA OPERACIÓN**

Según la operación solicitada se aportará la justificación documental de acuerdo con las siguientes tablas de finalidades; no obstante, en cada caso se actuará con la flexibilidad que aconseje la gestión comercial y las actuaciones de la competencia en este sentido, así como el razonable juicio del analista.

**PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS**

	<b>DOCUMENTO JUSTIFICATIVO</b>
Compra de vivienda nueva	Contrato de compra-venta de la vivienda que se pretende financiar.
Compra de vivienda usada	Contrato de compra-venta de la vivienda que se pretende financiar.
Construcción vivienda	Proyecto visado con presupuesto de la obra y contrato de construcción. Escritura de propiedad de la vivienda hipotecada, escritura del préstamo a subrogar y el último recibo pagado.
Subrogación de otra entidad	Factura pro forma o pedido suscrito por el concesionario.
Compra coche	Presupuesto de la reforma que se va a realizar.
Reformas en vivienda propia	Contrato privado de compra-venta del garaje.
Compra garaje	Contrato privado de compra-venta de la parcela.
Compra de parcela	Proyecto y estudio de viabilidad del negocio. Memoria descriptiva y/o justificación de las necesidades de financiación.
Instalación de negocio	Estado de cash flow previsional justificativo de la necesidad de financiación y previsión para su cancelación.
Circulante del negocio	Presupuesto de la agencia de viajes. Certificación de los costes, expedido por el Centro dónde se cursarán los estudios.
Desfases de tesorería	Detalle pormenorizado de las deudas, contratos y último recibo o liquidación de las mismas.
Vacaciones	
Estudios	
Refinanciación de deudas	

**AVALES**

	<b>DOCUMENTO JUSTIFICATIVO</b>
Recurso ante Hacienda	Acta de la Administración de Hacienda que se pretende recurrir.
Recurso ante tribunales	Sentencia que se pretende recurrir.
Recurso ante Seguridad Social	Reclamación de la Administración de la Seguridad Social que se pretende recurrir.
Anticipo de subvención	Documento justificativo de la concesión de la subvención que se quiere anticipar. Contrato de alquiler o certificación del propietario accediendo al arrendamiento.
Alquileres	
Licitación de obras	Bases del concurso al que se licita.



## 2. *INFORMACIÓN IDENTIFICATIVA DEL CLIENTE*

Acompañada de la correspondiente documentación (documentos oficiales acreditativos), se informarán los siguientes datos de todos y cada uno de los intervinientes en la operación solicitada:

- Nombre y apellidos
- Domicilio, teléfono, etc.
- Fecha y lugar de nacimiento
- Nacionalidad
- Estado civil
- Número de hijos
- Régimen de ocupación de la vivienda habitual

## 3. *INFORMACIÓN ECONÓMICA*

Se obtendrá información que justifique los ingresos del cliente, tales como:

- Nóminas
- Declaración de IRPF
- Justificación de rentas de inmuebles y títulos valores

De igual manera se obtendrá evidencia justificativa de los gastos regulares del cliente:

- Alquiler, lo que se justificará con el contrato correspondiente y en su caso recibo de pago
- Recibos de préstamos
- En caso de estar separado o divorciado se aportará copia del convenio regulador en el que se puedan identificar los compromisos de pensiones alimenticias y compensatorias

## 4. *INFORMACIÓN FINANCIERO PATRIMONIAL*

Se obtendrá una relación de bienes de los solicitantes en la que se detallen:

- Inmuebles, obteniéndose consultas registrales que verifiquen tanto la titularidad como el estado de cargas
- Títulos valores, saldos en cuentas, etc.
- Relación de deudas
- Declaración del Impuesto sobre el Patrimonio, en caso de estar obligado a ello.

## 5. *INFORMACIÓN PÚBLICA*

Se accederá a registros públicos y bases de datos de información general y de solvencia tales como la Central de Información de Riesgos del Banco de España.

## 6. *INFORMACIÓN ESPECÍFICA DE LA OPERACIÓN*

Como consecuencia de la operación solicitada o del destino de la misma, se requerirá información específica e inherente a la propia operación, además de la información del cliente a la que se hace referencia más arriba, según se enumera a continuación:

- **Créditos y préstamos para consumo**
  - ✓ Motivo o finalidad de la solicitud
  - ✓ Coste del bien/servicio adquirido
  - ✓ Origen del resto de fondos aplicados
- **Préstamos hipotecarios para compra de vivienda**
  - ✓ Detalle del bien a hipotecar
  - ✓ Situación actual de cargas y previsión de cancelación
  - ✓ Recursos propios aportados a la compra
  - ✓ Contrato de arras
- **Avales**

- ✓ Motivo y carácter de los avales
- ✓ Características, plazo, importe, forma de cancelación, etc.
- ✓ Responsabilidad de los avales o texto a suscribir y beneficiarios de los mismos
- **Descuento Comercial**
  - ✓ Motivo y justificación
  - ✓ Características del papel a descontar y librados
- **Préstamos Campaña**
  - ✓ Destino y justificación de la solicitud.
  - ✓ Etapas y funcionamiento de la campaña de producción y comercialización
  - ✓ Canales de comercialización y distribución del producto
  - ✓ Forma, plazos y medios de los cobros.
  - ✓ Medios, plazo y forma de cancelación del crédito solicitado
  - ✓ Régimen y regulación de subvenciones y ayudas en su caso

#### 7. **INFORMACIÓN RELATIVA A LAS GARANTÍAS.**

Si la operación va a contar con garantías adicionales a la propia garantía personal del cliente es fundamental conocer cuáles van a ser y de qué tipo:

- Cuando concurra el aval de alguna sociedad será necesario obtener de dicha sociedad la misma información que, con carácter general, se haya detallado para el solicitante.
- Si se trata del aval de personal físicas se deberá aportar detalle justificado de sus ingresos y patrimonio.
- Si el avalista ya es cliente se aportará posición de riegos y ficha comercial.
- Si se trata de garantías reales (hipotecas, pignoración de bienes, afección de contratos, etc.) se deberá aportar:
  - ✓ Detalle de los bienes inmuebles y título de propiedad y consulta registral de los inmuebles.
  - ✓ Tasación de los inmuebles.
  - ✓ Detalle de bienes muebles o títulos valores pignorados, indicando su valor y depositario.
  - ✓ Copia de los contratos con clientes, distribuidores, etc. que vayan a pignorarse, indicando el origen y justificación de los mismos.

#### 8. **INFORMACIÓN INTERNA DISPONIBLE EN LA ENTIDAD.**

Se acompañará a la propuesta la siguiente documentación:

- Ficha con las posiciones de riesgos y pasivos del cliente con la entidad.
- Detalle los riesgos y pasivos del Grupo al que pertenece con la entidad.
- Calificación crediticia conforme a los modelos internos de rating / scoring.

## **B) OPERACIONES CON PROFESIONALES Y AUTÓNOMOS**

En el caso de profesionales por cuenta propia se obtendrá, además de la información correspondiente a las personas físicas, según se ha detallado con anterioridad, la correspondiente a las declaraciones fiscales específicas para este tipo de profesionales, tales como:

- Retenciones e ingresos a cuenta
- Pagos fraccionados
- Declaraciones mensuales o trimestrales de IVA
- Declaración anual operaciones con terceras personas (Mod. 347).
- Impresos de la seguridad social

## C) OPERACIONES CON EMPRESAS

Con carácter general es necesario obtener de todas las empresas de las que se presenten propuestas de riesgo, independientemente de la operación en cuestión, la documentación e información siguiente:

### 1. JUSTIFICACIÓN DEL MOTIVO DE LA SOLICITUD DE LA OPERACIÓN

### 2. INFORMACIÓN IDENTIFICATIVA DE LA EMPRESA

Detalle y distribución de sus accionistas y administradores.- Se podrá comprobar a partir de:

- Escritura de constitución
- Consulta del registro mercantil, en cuanto a fecha de constitución, objeto social, administradores y apoderados; otros actos inscritos.
- Declaración del Impuesto de Sociedades
- Declaración de los administradores de la sociedad

Adicionalmente se informará la composición y estructura del grupo mercantil al que en su caso pertenezca la empresa.

### 3. INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

- Informe de actividad con detalle de plantilla, centros productivos, productos o servicios que realiza, relación de clientes y proveedores.
- Declaración anual operaciones con terceras personas (Mod. 347).
- Cuentas anuales (balance, cuenta de resultados y memoria) de los tres últimos ejercicios cerrados. Si la empresa forma parte de un grupo se presentarán cuentas anuales individuales, tanto del cliente como de su matriz (si fuera distinta de la solicitante) y las cuentas consolidadas.
- Informe de auditoría externa si la empresa estuviera obligada a ello, tanto de las cuentas individuales como de las consolidadas.
- Informe de gestión.
- Declaración de los administradores, de los bancos con los que opera habitualmente, y detalle de las operaciones formalizadas con cada uno y de las garantías otorgadas.
- Avance del año en curso. Cuando hayan transcurrido más de seis meses desde el cierre del ejercicio anterior se aportará balance y cuenta de resultados parcial (“información intermedia”) del ejercicio en curso.

La información anterior puede ser sustituida o contrastada, según el juicio y criterio del analista, con diferentes modelos de declaración de impuestos según sean de aplicación a cada empresa, entre los que cabe citar:

- Declaración resumen anual I.V.A. (Modelos 390 ó 392 de Grandes Empresas)
- Régimen General. Declaración Trimestral. (Mod.300) correspondientes a los trimestres en curso
- Grandes Empresas. Declaración mensual (Mod 320)
- Exportadores y otros operadores económicos. Declaración mensual (Mod. 330)
- Grandes empresas inscritas en el registro de exportadores. Declaración mensual (Mod.332)
- Declaración resumen anual I.V.A. (Mod. 390)
- Declaración resumen anual I.V.A. grandes empresas (Mod 392)

#### 4. **INFORMACIÓN PÚBLICA**

Se accederá a registros públicos y bases de datos de información general y de solvencia tales como la Central de Información de Riesgos del Banco de España.

#### 5. **INFORMACIÓN ESPECÍFICA DE LA OPERACIÓN.**

Como consecuencia de la operación solicitada o del destino de la misma, se requerirá de información específica e inherente a la propia operación, además de la información general de la empresa a la que hemos hecho referencia más arriba. Por ello, con la solicitud o propuesta, se deberá incluir dicha información: que se enumera a continuación para algunos tipos de operaciones.

- **Créditos y préstamos**
  - ✓ Motivo o finalidad de la solicitud
  - ✓ Previsiones de la compañía para los próximos ejercicios cuando la operación sea a largo plazo.
  
- **Avales**
  - ✓ Motivo y carácter de los avales
  - ✓ Características de los avales: Plazo, importe, forma de cancelación, etc.
  - ✓ Responsabilidad de los avales o texto a suscribir y beneficiarios de los mismos
  
- **Descuento comercial**
  - ✓ Características del papel a descontar y librados
  
- **Préstamos campaña**
  - ✓ Destino y justificación de la solicitud.
  - ✓ Etapas y funcionamiento de la campaña de producción y comercialización
  - ✓ Canales de comercialización y distribución del producto
  - ✓ Forma, plazos y medios de los cobros.
  - ✓ Medios, plazo y forma de cancelación del crédito solicitado
  - ✓ Régimen y regulación de subvenciones y ayudas en su caso
  
- **Project - Finance**
  - ✓ Origen y experiencia de promotores y socios del proyecto.
  - ✓ Motivo y justificación de las nuevas inversiones
  - ✓ Detalle de la inversión
  - ✓ Calendario previsto del proyecto
  - ✓ Estructura de financiación
  - ✓ Estudio de viabilidad
  - ✓ Proyecciones económico-financieras
  
- **Préstamos hipotecarios al promotor**
  - ✓ Información sobre experiencia del promotor y promociones realizadas anteriormente
  - ✓ Detalle de la promoción: Número y tipo de viviendas, locales, trasteros, garajes, etc.
  - ✓ Licencia de obra y permisos urbanísticos.
  - ✓ Proyecto de obra visado por el colegio de arquitectos
  - ✓ Tasación del proyecto por perito externo.
  - ✓ Empresa constructora: Relación con el promotor. Contrato de ejecución de obra, precio, plazos y forma de pago.
  - ✓ Título de propiedad y/o consulta registral del solar.

- ✓ Plan de obra y calendario previsto de ejecución de las fases de la obra
- ✓ Plan económico-financiero de la promoción:
- ✓ Valor de venta. Detalle de precios de venta por viviendas, locales, garajes, etc.
- ✓ Costes de la promoción:
- ✓ Estructura de financiación.
- ✓ Características del Préstamo hipotecario solicitado en cuanto a distribución de las entregas y calendario, forma y periodicidad de las disposiciones
- ✓ Cantidades entregadas a cuenta por los compradores, calendario y forma de pago.
- ✓ Copia de los contratos formalizados o documentos en que se instrumenten las ventas
- ✓ Detalle, características y número de los avales que se entregarán para garantizar las cantidades entregadas a cuenta por los compradores y la Entidad que los concederá.
- ✓ Compañía y seguros que se realizarán para la construcción.
- ✓ Organismo de Control Técnico

#### 6. **INFORMACIÓN RELATIVA A LAS GARANTÍAS**

Si la operación cuenta con garantías adicionales a la propia garantía personal del cliente, es fundamental conocer cuáles y de qué tipo van a ser:

- Cuando concurra el aval de alguna otra sociedad será necesario obtener de dicha sociedad la misma información que, con carácter general, se haya detallado para el solicitante.
- Si se trata del aval de personal físicas se deberá aportar detalle justificado de sus ingresos, patrimonio y obligaciones contraídas
- Si el avalista ya es cliente se aportará posición de riegos y ficha comercial.
- Si se trata de garantías reales (hipotecas, pignoración de bienes, afección de contratos, etc.) se deberá aportar:
  - ✓ Detalle de los bienes inmuebles y título de propiedad y consulta registral de los inmuebles.
  - ✓ Tasación de los inmuebles
  - ✓ Detalle de bienes muebles o títulos valores pignorados, indicando su valor y depositario.
  - ✓ Copia de los contratos con clientes, distribuidores, etc. que vayan a pignorarse, indicando el origen y justificación de los mismos

#### 7. **INFORMACIÓN INTERNA DISPONIBLE EN LA ENTIDAD**

La propuesta se acompañará de:

- Ficha con las posiciones de riesgos y pasivos del cliente con la entidad.
- Detalle los riesgos y pasivos del Grupo al que pertenece con la entidad.
- Calificación crediticia conforme a los modelos internos de rating / scoring.

**ANEXO II: MODELOS DE CALIFICACIÓN CREDITICIA (RATING / SCORING)**

En el marco de la gestión del riesgo de crédito, la Entidad procede al diseño, evaluación y mejora continua de **modelos de rating y scoring** que apoyan los procesos de admisión y seguimiento del riesgo de crédito. Estos modelos incorporan de forma homogénea las distintas variables de riesgo relevantes para las operaciones o el segmento de clientes de que se trate, proporcionan una calificación y una probabilidad de incumplimiento (PD) que sirve de apoyo en la toma de decisiones de una manera objetiva y permiten adicionalmente la ordenación de la calidad crediticia de las operaciones y/o contrapartes sobre una base homogénea. A la fecha de publicación del presente manual, los modelos utilizados en la Entidad son los siguientes:

Segmentos de Riesgos	Criterio de segmentación	Modelo de calificación
Entidades Financieras	CNAE, CIF, tipo de persona jurídica	Rating de Entidades Financieras
Empresas:	CNAE, CIF, tipo de persona jurídica, fecha de constitución, cifra neta de ventas	
Grandes Empresas	Cifra neta de facturación anual > 60 millones de euros	Rating de Grandes Empresas
PYMES	Cifra neta de facturación anual entre 1 y 60 millones de euros	Rating de PYMES
Microempresas	Cifra neta de facturación anual < 1 millón de euros	Scoring de admisión de Microempresas
Otras empresas	Empresas de reciente constitución y determinados tipos de personas jurídicas (AIEs, UTEs...)	---
Particulares	Personas físicas Grado de vinculación	Tres parejas de modelos de scoring de admisión en función del producto y el grado de vinculación de los solicitantes: Hipotecas, Tarjetas y Consumo (resto)

En el caso de los modelos de scoring, la calificación y la probabilidad de incumplimiento se ven acompañadas de un dictamen, el cual está determinado por los siguientes factores:

- **Datos** introducidos por el analista para la ejecución del scoring: datos de los intervinientes y de la operación (incluidos los bienes afectos en garantía), cuya calidad (rigurosidad) es crítica para un correcto cálculo del scoring y la mejora futura de éste (modelo).
- **Modelo de scoring**, el cual califica la operación en una escala de 01 (peor nivel) a 08 (mejor nivel) y proporciona la probabilidad de incumplimiento (PD) estimada a 1 año.
- **Puntos de corte**: la Entidad ha asignado, para cada modelo y producto (esto último en el caso de modelos multiproducto), una equivalencia entre los niveles de scoring proporcionados por el modelo y el dictamen a efectos de admisión de operaciones de riesgo. Dicha equivalencia se basa en las políticas comerciales y de riesgos de la Entidad.

- **Reglas de decisión:** adicionalmente, los modelos de scoring se complementan con la aplicación de una serie de reglas elicítadas (o reglas de decisión) que tienen por objeto lograr una mejor alineación del dictamen a la política comercial y de riesgos de la Entidad, así como la eventual cobertura de aspectos adicionales a los contemplados por los modelos de scoring que puedan incidir en la capacidad de pago de la contraparte.

Para el seguimiento periódico de la cartera desde el punto de vista de los resultados de los modelos internos, la Entidad dispone de sendos bloques de **informes de scoring y de rating**. Estos informes presentan una valiosa información tanto a nivel individual como agregado. La información agregada permite realizar un seguimiento de la cartera desde varios puntos vista para cada uno de los modelos internos disponibles, diferenciando en todo momento la cartera total y la nueva producción.

Los **informes de scoring** se encuentran estructurados en tres grandes bloques, cada uno de los cuales se explica pormenorizadamente en el manual del aplicativo disponible en la Intranet corporativa. Estos bloques atienden básicamente al contenido y al nivel de agregación de la información, a saber:

- **Informes individuales:** tienen por objeto mostrar la información detallada de las operaciones calificadas por los modelos de scoring, pudiéndose comparar más de una operación en determinados informes creados al respecto.
- **Informes agregados:** proporcionan información agregada de la cartera total y de la nueva producción de las entidades en los segmentos de particulares y microempresas (operaciones de riesgo), pudiéndose consultar dicha información desde múltiples puntos de vista y con funcionalidades de navegación a máximo nivel de detalle (operaciones concretas). La tipología de informes agregados existente es la siguiente:
  - o **Informes generales:** orientados a facilitar un análisis por niveles de scoring de la cartera total y de la nueva producción de operaciones de riesgo con particulares y microempresas, permiten profundizar al respecto desde múltiples puntos de vista (dimensiones) incorporados en forma de despleables (filtros) y a través del menú de informes.
  - o **Análisis y concesión:** informes que tienen por objeto estudiar detalladamente las nuevas operaciones de riesgo constituidas en el período seleccionado, siendo los principales ejes de análisis los dictámenes del scoring y los motivos de forzaje. Es decir, este bloque introduce el impacto de las reglas de decisión y de los forzajes en la admisión de operaciones de riesgo con los citados segmentos.
- **Informes de evolución:** en este caso se recogen datos acerca de la evolución por niveles de scoring de la cartera (informe agregado de migraciones) y de operaciones concretas (informe individual), habiéndose incluido en un bloque específico para facilitar la navegabilidad entre ambos informes.

RSI - Centro de Información - Windows Internet Explorer proporcionado por Caja Rural de Villamalea

Portal CI Inicio Aplicación Configuración Glosario

Caja Rural | Informes Scoring Caja Rural De Villamalea

INFORMES AGREGADOS

Segmento: Particulares-Consumo Vinculados Base Temporal: Año

Centro: 5700--Villamalea, O.P. Producto: Todos

Fecha: 31-08-2012

Ejecutar

INFORMES AGREGADOS / CENTROS / Resumen

Segmento: Particulares-Consumo Vinculados Centro: 5700--Villamalea, O.P. Fecha: 31-08-2012 Base Temporal: Año Producto: Todos

Nº de Registros: 3

CENTROS	NUEVA PRODUCCIÓN								CART			
	Scoring Medio		Operaciones		Importe Formalizado		PD Media Nivel	PD Media Específica	Scoring Medio		Operaciones	
	Nº	Importe	Nº	%	Importe	%	%	%	Nº	Importe	Nº	%
5700 - VILLAMALEA, O.P.	6,26	6,35	46	100,00	772.800,00	100,00	2,9011	5,0118	6,48	6,47	230	100,00
<b>TOTAL</b>	<b>6,26</b>	<b>6,35</b>	<b>46</b>	<b>100,00</b>	<b>772.800,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2,9011</b>	<b>5,0118</b>	<b>6,48</b>	<b>6,47</b>	<b>230</b>	<b>100,00</b>
PROMEMORIA: Sin Calificar											18	

RSI Sistemas de Gestión del Riesgo de Crédito. 2006 All rights reserved. Optimizado 1024x768 pixels e IE7 o superior

Por su parte, los **informes de rating** se han estructurado en cuatro grandes bloques:

- **Informes individuales:** tienen por objeto mostrar la información detallada de las empresas calificadas por los modelos de rating, pudiéndose comparar más de una empresa en determinados informes creados al respecto. En este bloque se recogen, debidamente diferenciados, tanto empresas clientes de la Entidad como no clientes.
- **Informes agregados:** proporcionan información agregada de la cartera total y de la nueva producción de las entidades con los segmentos de PYMES y Grandes Empresas (operaciones de riesgo), pudiéndose consultar dicha información desde diferentes puntos de vista y con funcionalidades de navegación a máximo nivel de detalle (operaciones concretas). Con las lógicas diferencias de contenido al tratarse de contrapartes calificadas (en lugar de operaciones), la tipología de informes agregados de rating es análoga a la descrita para los modelos de scoring: informes generales e informes de análisis y concesión.
- **Informes de evolución:** en este caso se recogen datos acerca de la evolución por niveles de rating de la cartera (informe agregado de migraciones o “movimientos de rating”) y de operaciones concretas (informe individual), habiéndose incluido en un bloque específico para facilitar la navegabilidad entre ambos informes.
- **Informes de simulación:** informes que permiten la simulación del rating de una empresa para aquellos casos en los que el analista necesita dicha información con cierta urgencia, pues de lo contrario se deberá proceder a la carga de los estados financieros de la empresa en la base de datos corporativa de balances y esperar al día siguiente para disponer de ese rating (consultable a través de los informes individuales y en el sistema transaccional).



RSI - Centro de Información - Windows Internet Explorer proporcionado por Caja Rural de Villamalea

Archivo Edición Ver Favoritos Herramientas Ayuda

Portal CI Inicio Aplicación Configuración Glosario

**Caja Rural | Informes Scoring** Caja Rural De Villamalea

Centro: 5700--Villamalea, O.P. Base Temporal: Año  
 Fecha: 31-08-2012 Producto: Todos  
 Segmento: Particulares-Consumo Vinculados

Ejecutar

**INFORMES AGREGADOS**

- CENTROS
  - Resumen
  - Niveles de Scoring
- PRODUCTOS
- ACTIVIDAD
  - Resumen Actividad
  - Niveles de Scoring Activid...
- DISTRIBUCIÓN GEOGRÁ...
- NIVELES DE SCORING
- ANÁLISIS Y CONCESIÓN
- AUDITORÍA SCORING
- INFORMES ESPECÍFICOS

**INFORMES AGREGADOS / ACTIVIDAD / Resumen Actividad**

Centro: 5700--Villamalea, O.P. Fecha: 31-08-2012 Segmento: ParticularesConsumo Vinculados Base Temporal: Año Producto: Todos  
 Nº de Registros: 10

Ocultar Ordenar Buscar Impresión

ACTIVIDAD	Scoring Medio		Operaciones		Importe Formalizado		PD Media Nivel	PD M Espe
	Nº	Importe	Nº	%	Importe	%	%	
GERENTES DE PEQUEÑAS EMPRESA, DIVERSOS TRABAJAD.CUALIFIC	5,90	5,80	21	45,65	309.000,00	39,98	6,3676	6
ENCARGADOS, OPERADORES, TRANSPORTES	6,71	6,86	7	15,22	245.500,00	31,77	0,4380	3
TRABAJOS MANUFACTUREROS CON CUALIFICACION	6,20	6,76	6	13,04	86.000,00	11,13	0,2567	1
AGENTES, SERVICIOS VARIOS	6,67	6,89	4	8,70	63.500,00	8,22	0,0917	1
TITULADOS SUPERIORES. CARGOS PUBLICOS ALTOS, DIRECTORES	7,67	7,89	3	6,52	37.000,00	4,79	0,1873	3
DESCONOCIDO	5,67	3,96	3	6,52	20.800,00	2,69	6,0835	3
INGENIEROS TECNICOS. ESCALA MEDIA	6,00	6,00	1	2,17	6.000,00	0,78	0,6400	3
PEONES, TRABAJOS DE BAJA CUALIFICACION	7,00	7,00	1	2,17	5.000,00	0,65	0,3300	3
<b>TOTAL</b>	<b>6,26</b>	<b>6,35</b>	<b>46</b>	<b>100,00</b>	<b>772.800,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2,9011</b>	<b>5</b>
PRONFMORTA: Sin Calificar								

RSI Sistemas de Gestión del Riesgo de Crédito. 2006 All rights reserved. Optimizado 1024x768 pixels e IE7 o superior

### **ANEXO III: PRINCIPALES INFORMES DE GESTIÓN**

La Dirección General y el Consejo Rector reciben periódicamente información acerca de la evolución de las magnitudes más relevantes de la exposición al riesgo de crédito, pudiendo analizar la información desde varios puntos de vista y disponiendo del detalle de las magnitudes más relevantes para poder profundizar en su análisis.

Para ello se analizan los informes proporcionados ( por la INTRANET del grupo) para la confección del estado T.10 de Banco de España, informes que nos facilitan gran parte de la información relativa a la evolución, de nuestra cartera crediticia, del riesgo subestandar, la morosidad y las provisiones constituidas al respecto.

De igual forma se analizan los informes proporcionados por el MIR- Aplicativo corporativo de cálculo de capital para los riesgos de Pilar 1 (crédito, mercado y operacional) y la elaboración de los Estados RP, proporcionará asimismo sendos informes de concentración (sectorial e individual) conforme a lo solicitado por Banco de España en la “Guía del Proceso de Auto-evaluación del Capital” objeto de este documento.

La Dirección General será la encargada de comunicar de forma periódica al Consejo Rector todas estas variaciones, haciendo una exposición, del entorno económico, cuadro de mando de las principales magnitudes de la Entidad, cuenta de pérdidas y ganancias, recursos propios computables, recursos ajenos, inversiones crediticias, tesorería y cartera de títulos, gestión y control del riesgo de crédito (analizar la diversificación de la cartera de la Caja desde varios puntos de vista, en la evolución de la morosidad y en el control del cumplimiento de los límites establecidos), riesgo de liquidez, riesgo de interés, riesgo operacional y otras informaciones.

El objetivo de esta exposición es ofrecer al Consejo Rector una visión de la situación económica actual y de sus perspectivas, y un análisis integral de la situación de la Caja así como, reportar los aspectos más destacables del seguimiento realizado de los riesgos relevantes de la Entidad.

## **ANEXO IV: REQUISITOS JURÍDICOS DE LAS GARANTÍAS HIPOTECARIAS**

El objeto de este anexo es establecer los principales requisitos jurídicos de las garantías hipotecarias de las operaciones de riesgo, de modo que constituyan técnicas válidas y eficaces de reducción del riesgo de crédito.

El presente anexo se fundamenta sobre el hecho de que la jurisdicción relevante tanto para las garantías reales sobre inmuebles de operaciones propias directas de la Entidad como para las operaciones subyacentes de las titulizaciones hipotecarias en las que participe la Entidad es la jurisdicción española, al tratarse de inmuebles radicados en España, con hipotecas formalizadas de acuerdo con la legislación hipotecaria española y debidamente inscritas en los Registros de la Propiedad correspondientes.

A estos efectos, se señala que estas garantías reales serán ejecutables en su caso mediante el procedimiento de ejecución de garantías hipotecarias que se describe en los apartados 2 y 5 de este anexo y disfrutarán de las ventajas y privilegios que, conforme a Derecho español, dicho régimen presenta frente al procedimiento ejecutivo común contenido en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

### **1. CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS HIPOTECARIAS A FAVOR DE LA ENTIDAD**

#### **1.1. Requisitos formales de las garantías hipotecarias formalizadas a favor de la Entidad.**

Las garantías hipotecarias sobre bienes inmuebles constituidas a favor de la Entidad como garantía de operaciones financieras concedidas por ésta a terceros, se deberán constituir observándose todos los requisitos formales exigidos por la legislación española para la constitución válida de una garantía hipotecaria, a saber:

- (i) Que la constitución de la garantía hipotecaria se ha llevado a cabo en escritura pública que contenga las menciones enumeradas en el apartado 1.2. siguiente.
- (ii) Que se ha procedido al pago del impuesto de Actos Jurídicos Documentados (entre el 0,5% y el 1% del importe total garantizado según Comunidad Autónoma), no como un requisito para su validez, pero sí para su acceso al Registro de la Propiedad.
- (iii) Que la escritura pública de constitución de la garantía hipotecaria se ha inscrito en el Registro de la Propiedad en el que se encuentre inscrito el bien objeto de ésta.

#### **1.2. Escritura pública de constitución de la garantía hipotecaria.**

Las escrituras de constitución de la garantía hipotecaria incluirán los aspectos necesarios para que la Entidad, como beneficiaria del derecho real de garantía que se constituya, pueda acudir al régimen de ejecución específico establecido por la legislación para la ejecución de garantías hipotecarias:

- (i) Una definición clara de la obligación principal garantizada.
- (ii) El importe máximo garantizado (incluyendo principal, intereses, intereses de demora, costas y gastos).
- (iii) Una descripción del bien o bienes sobre los que se extiende la hipoteca.

- (iv) El valor de tasación de la finca o bien hipotecado (para que sirva de tipo en la subasta en caso de ejecución).
- (v) Un domicilio, fijado por el deudor, para la práctica de los requerimientos y notificaciones.
- (vi) La fecha de vencimiento del crédito garantizado mediante la hipoteca.
- (vii) En su caso, una cláusula en la que se enumeren expresamente los supuestos en los que cabe declarar el vencimiento anticipado del crédito garantizado mediante la hipoteca.
- (viii) Una distribución de la responsabilidad hipotecaria en aquellos supuestos en que una misma garantía hipotecaria afecte a varias fincas, o en aquellas garantías hipotecarias que incluyan varios beneficiarios.

En el caso excepcional de que hubiese alguna escritura en la que faltase alguno de los anteriores requisitos, existiría en cualquier caso un procedimiento judicial de ejecución, si bien se tendría que acudir al procedimiento ejecutivo ordinario contenido en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

## **2. EJECUCIÓN DE GARANTÍAS HIPOTECARIAS**

### **2.1. Régimen general**

La ejecución de hipotecas constituidas en cumplimiento de los requisitos señalados en el apartado 1 anterior podrá llevarse a cabo (i) bien mediante un procedimiento ejecutivo ante los Tribunales, (ii) o bien en determinados casos mediante un procedimiento ejecutivo dirigido por un Notario. En ambos supuestos, la ejecución tendrá lugar de forma expeditiva que permita a la Entidad, como acreedor, realizar el valor del bien hipotecado en un plazo razonable y, salvo circunstancias excepcionales, no será necesario por tanto el trámite de acudir previamente a un procedimiento declarativo para el reconocimiento del crédito garantizado a través de la hipoteca.

#### **2.1.1. Procedimiento ejecutivo especial**

El procedimiento ejecutivo especial para garantías hipotecarias aparece recogido en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, conteniendo una serie de especialidades que permiten una ejecución más rápida que la que tendría lugar en el marco de un procedimiento ejecutivo ordinario.

Las principales ventajas de este procedimiento de ejecución son:

- Se dirige directamente contra los bienes gravados,
- No existe una fase contenciosa sino simplemente una comprobación de los datos registrales que da lugar a la ejecución, y
- El titular del inmueble no tiene la posibilidad de oponerse a la ejecución mediante la presentación de excepciones distintas del pago de la deuda, la cancelación de la hipoteca, o un cálculo erróneo del importe de la ejecución.

### **2.1.2. Procedimiento ejecutivo extrajudicial**

Este procedimiento, previsto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, también tiene carácter sumario y se tramita ante el notario hábil para actuar en el lugar donde radica el inmueble sujeto a la hipoteca.

El Notario se limita a solicitar del Registro la correspondiente certificación de dominio y cargas. Posteriormente y si no hay obstáculos, el Notario practica un requerimiento de pago al deudor indicándole la causa y fecha del vencimiento del crédito y la cantidad reclamada por cada concepto, advirtiéndole que de no pagar en 10 días se procederá a la ejecución de los bienes hipotecados. La ejecución del bien hipotecado se llevará a cabo mediante subasta extrajudicial dirigida por el Notario (aplicándose, para su realización, el régimen establecido para la subasta judicial).

En cuanto a la aplicación de este procedimiento ejecutivo, es importante tener en cuenta que sólo cabrá acudir a la ejecución extrajudicial de la hipoteca cuando las partes así lo hayan acordado expresamente en la propia escritura de constitución de la garantía hipotecaria que se pretende ejecutar.

## **2.2 Especialidades de la ejecución hipotecaria en caso de insolvencia del deudor**

Es preciso mencionar que el régimen de ejecución de garantías hipotecarias puede verse modificado si tiene lugar una declaración de concurso del deudor del crédito garantizado mediante hipoteca.

De este modo, cuando el bien inmueble objeto de la garantía hipotecaria sea un bien afecto a la actividad empresarial o profesional del deudor, la posibilidad de llevar a cabo una ejecución individual de dicha garantía hipotecaria al margen del procedimiento concursal quedará paralizada hasta que (i) se apruebe un convenio de acreedores cuyo contenido no afecte al derecho de ejecución de la garantía hipotecaria, o (ii) transcurra un año desde la declaración de concurso sin que se abra la fase de liquidación (art. 56 Ley Concursal).

En cualquier caso y al margen de la posible paralización de la ejecución individual, los créditos con garantía hipotecaria gozan de un carácter privilegiado en el marco del procedimiento concursal. En este sentido, los créditos garantizados mediante hipoteca son considerados créditos privilegiados especiales por el importe garantizado y, por lo tanto, el valor que se obtenga de la liquidación en el concurso del bien hipotecado se destinará exclusivamente al pago del crédito garantizado por la hipoteca a la que dicho bien se encontraba sujeto (art. 155 Ley Concursal).

Por el carácter de créditos privilegiados especiales que ostentan los créditos cubiertos con garantías hipotecarias frente a la norma general establecida en la Ley Concursal, el devengo de intereses derivado del impago de éstos no se interrumpirá por el hecho de que se declare el concurso del deudor (art.59 Ley Concursal).

## **ANEXO V: POLÍTICAS ENCAMINADAS A GARANTIZAR LA ADECUADA VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS**

**La valoración de los activos inmobiliarios** aportados en garantía de las operaciones de riesgo, adjudicados o recibidos en pago de deudas **se encuentra sujeta a las siguientes reglas:**

- Todos los préstamos hipotecarios requieren disponer de la tasación de los bienes inmuebles aportados en garantía real en el momento de aprobar la operación, sin que con carácter general se admitan tasaciones con condicionantes<sup>9</sup> o anteriores en más de seis meses a la fecha de concesión de la operación y procediéndose con posterioridad a su actualización conforme a las políticas de revisión de valor de las garantías establecidas en el apartado 3.2 del presente manual. Excepcionalmente se podrá prescindir de la tasación cuando se trate de una subrogación de primera transmisión o se disponga de una tasación anterior y el importe del préstamo solicitado sobre el valor de aquella no exceda el porcentaje máximo establecido en el apartado 3.2, estimándose con suficiente holgura que desde la fecha de aquella tasación el valor del inmueble se haya incrementado, debiendo ello quedar convenientemente acreditado en el estudio de la operación.  
En las reestructuraciones y en las refinanciaciones se deberá disponer al menos de una revisión de la valoración de las garantías con una antigüedad máxima de un año.
- Las tasaciones deben ser efectuadas en todos los casos por sociedades de tasación homologadas por el Comité de Dirección de la Entidad, lo que requiere la verificación de los siguientes aspectos y su cumplimiento continuado a lo largo del tiempo:
  - o Inscripción en el correspondiente registro de Banco de España.
  - o Independencia, experiencia y disponibilidad de un número suficiente de tasadores y de tasaciones en el mercado geográfico donde opera la Entidad.
  - o Estricto cumplimiento de la legislación vigente, con especial atención a la Orden Ministerial ECO/805/2003 y al Reglamento interno de conducta exigido por la Circular 7/2010 de Banco de España.
  - o Mención de la finalidad de la tasación, que en el caso de nuevas tasaciones que persigan actualizar el valor de los inmuebles a efectos regulatorios (Anejo IX de la Circular 4/2004 de Banco de España y normativa de solvencia) deberán indicarlo expresamente.
  - o Inexistencia de conflictos de interés con los eventuales trabajos que pueda solicitar la Entidad.
  - o Calidad de los servicios prestados (validación posterior a la homologación de carácter periódico).
- En la medida en que las condiciones anteriores lo permitan, la Entidad mantendrá un mínimo de dos sociedades de tasación homologadas y un procedimiento de selección para cada valoración que evite sesgos en la asignación de las tasaciones, de modo que dicha concurrencia permita y fomente la comparación de la calidad de los servicios prestados por cada sociedad homologada. Asimismo, periódicamente se evalúa la conveniencia de rotar las sociedades de tasación elegidas y/o establecer cualquier otra medida alternativa que persiga idéntico objetivo.

<sup>9</sup> No obstante, en aquellos supuestos en los que, al realizar la inspección ocular, no resulte posible la visita al interior del inmueble, bastará el cumplimiento de los restantes requisitos exigidos por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, aunque se añadirá en el informe un condicionante que resalte tal circunstancia, con indicación de su posible efecto sobre la valoración.

Entre los controles implantados se encuentran igualmente medidas encaminadas a evitar que cualquier empleado o representante de la Entidad o cualquier otra persona actuando en su nombre influya en el desarrollo, informe o valor final de una tasación a través de información, sugerencia, compensación, coerción o cualesquiera otros modos, incluyendo:

- Amenazas de impago o pago parcial de la tasación.
- Amenazas de supresión de encargos futuros o de veto de la sociedad (o del tasador).
- Promesas de futuros encargos o cualquier otro aliciente o beneficio.
- Supeditación del encargo o de la inclusión de la sociedad de tasación entre las homologadas por la Entidad a la obtención del resultado deseado.
- Sugerencia o exigencia de un valor predeterminado o deseado antes de la emisión del informe o solicitud de que el tasador indique un valor aproximado o estimado en cualquier momento anterior a la emisión de su informe; en particular se velará por la inexistencia de solicitudes explícitas o implícitas de tasaciones previas o valoraciones orientativas que pudieran permitir el arbitraje en la selección de valoradores.
- Suministro de determinadas informaciones relevantes (tales como el importe del préstamo o el de la compraventa del bien) a efectos de poder orientar el resultado de la valoración.

En particular, se han establecido mecanismos y barreras suficientes que impiden que la independencia de los tasadores y la calidad de las valoraciones efectuadas se vean mermadas por injerencias de áreas de la Entidad que, sin competencias específicas en el análisis o la gestión de riesgos, estén relacionadas con la concesión o comercialización de créditos o préstamos hipotecarios o bien con la ejecución de garantías hipotecarias.

- Las tarifas correspondientes a los servicios profesionales prestados por las sociedades de tasación contratadas son independientes del valor de los inmuebles en cuestión o de cualesquiera otros factores ajenos a la calidad de las valoraciones, tales como cualquier tipo de ventaja económica concedida para premiar el encargo de trabajos o motivada por el propósito de agradar o complacer, a efectos de asegurar nuevos encargos, a los directivos o a las áreas de la Entidad vinculadas con la concesión o comercialización de créditos o préstamos hipotecarios. Dichos honorarios han de estar relacionados con el tiempo y el coste de los trabajos realizados, teniendo en cuenta la ubicación, tipología y superficie del activo a valorar así como el grado de responsabilidad en que la sociedad de tasación incurra, procediéndose a su pago sin aliciente alguno de intermediación entre la sociedad de tasación y el solicitante de la financiación objeto de la garantía valorada.
- En el caso de que la Entidad deba aceptar, conforme a lo previsto en el artículo 3 bis I) de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, la tasación aportada por el cliente, ello no la exime de realizar, a su cargo, las comprobaciones que sean apropiadas para verificar la existencia y el valor sostenible de la garantía. En el caso de solicitar una nueva valoración, ésta debe encomendarse a una sociedad de tasación diferente de la utilizada por el cliente.
- En el excepcional caso de constituir hipotecas sobre activos inmobiliarios localizados en otros países, su valoración requerirá extremar la prudencia, debiendo ser realizada por profesionales externos independientes a la Entidad con competencia reconocida para llevar a cabo valoraciones con fines hipotecarios en el país donde radique el activo.
- El valor de las garantías hipotecarias y de los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas es objeto de revisión periódica conforme a las reglas y metodologías establecidas en el apartado 3.2 de este manual:
  - Tasaciones individuales, que han de cumplir los requisitos establecidos con anterioridad.

- Modelos automáticos de valoración.
- Procedimientos estadísticos muestrales.
- El empleo de modelos automáticos de valoración se encuentra condicionado al cumplimiento de los siguientes requisitos:
  - Cobertura de los requerimientos mínimos de calidad exigibles de conformidad con la legislación vigente y las prácticas habituales del sector, entre los que cabe destacar:
    - Modelos metodológicamente sólidos.
    - Bases de datos de inmuebles con la calidad y profundidad suficientes para la aplicación de dichos modelos.
    - Niveles de granularidad adecuados.
    - Comprobación de la información (controles de calidad) mediante el acceso a distintas fuentes y el cruce de los datos capturados. Validación de inmuebles comparables.
    - Aplicación y comparación de resultados bajo distintos métodos estadísticamente sólidos.
    - Análisis discriminante y tratamiento de anómalos.
    - Discriminación de valoraciones atendiendo a su grado de confianza estadística.
  - Disponibilidad en las bases de datos de la Entidad de la información relevante, con una fiabilidad acreditada, de los inmuebles a valorar. La información que se aporta a las sociedades de tasación es revisada previamente por el responsable de Riesgos, quien verifica la integridad de las bases de datos mediante el examen de muestras suficientes y comprueba la existencia material de una tasación previa de cada uno de los inmuebles afectados realizada por una sociedad de tasación homologada.

Cuando las condiciones del mercado u otras circunstancias indican que los precios de los activos pueden estar experimentando disminuciones significativas, se eleva de forma apreciable el nivel de confianza exigido, con atención especial a aquellos casos en los que, con motivo de la pérdida de valor de la garantía, el importe remanente del préstamo pueda aproximarse o superar el 80% del valor de aquélla.

- Excepcionalmente, en aquellos supuestos en que no se cumplen los requisitos para el uso de modelos automáticos de valoración y debido al elevado número de inmuebles afectados no es factible la realización de tasaciones individuales completas a todos ellos, se encargan a sociedades de tasación homologadas independientes la valoración de los inmuebles afectados utilizando procedimientos estadísticos muestrales. En este caso, la muestra ha de contener un número suficientemente representativo de inmuebles de la tipología y ámbito geográfico en el que estén localizados los inmuebles a valorar.

Las valoraciones que por limitaciones de la información disponible o cualquier otro motivo no proporcionan resultados sólidos (fiabes), no se cargan en los sistemas de la Entidad, omitiéndose a efectos del Anejo IX de la Circular 4/2004 y de la normativa de solvencia



**ANEXO VI: CONTENIDO DEL PLAN DE VENTAS DE ACTIVOS NO CORRIENTES**

Los activos no corrientes en venta requieren el diseño y la posterior aprobación por el Consejo Rector de la Entidad de un “Plan de ventas” que se ha de ajustar al siguiente esquema.

**1. DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS**

Descripción de los hechos de la venta o que conduzcan a la venta esperada y la manera y tiempo de realización esperado de las ventas.

**2. OBJETIVOS DE VENTA**

El plazo de realización de estos activos se espera que sea, como máximo, un año. Se han de establecer objetivos específicos de ventas atendiendo a las características individuales de los activos no corrientes.

**3. ACTIVOS AFECTADOS**

En este apartado ha de incluirse el detalle de los activos no corrientes en venta, distinguiendo entre activos adjudicados y resto de activos y subdividido en grandes categorías, diferenciando entre actividades residenciales, industriales o agrícolas.

Se debe incluir toda la información relevante acerca de dichos activos, destacando:

- Descripción detallada de los activos no corrientes.
- Valoración de dichos activos, explicando los métodos de valoración utilizados para la determinación de su valor razonable, así como la valoración de los gastos inherentes a la gestión de su venta (costes de venta).

**3.1 ACTIVOS ADJUDICADOS****Estructura del Plan de Venta para un Activo X:****Descripción del activo**

- Descripción y documentación del origen del activo adjudicado, aportando los datos relativos a los activos financieros impagados que dieron lugar a la adjudicación.
- Descripción del activo y aportación de datos registrales, si procede.

**Valoración**

Valor Razonable (1)	
Costes de Venta (2)	
<b>a) Valor razonable menos costes de venta (1)-(2)</b>	
<b>b) Valor en Libros (3)</b>	
<b>Valoración (menor valor entre a) y b))</b>	

(1) Justificación del Valor Razonable

- Aportación de la documentación soporte del valor razonable establecido y de los métodos de estimación utilizados para la valoración del activo.
- En caso de ser una valoración realizada por un tercero independiente, se debe indicar:
  - El nombre de la sociedad que haya realizado la valoración.
  - Una explicación de la metodología empleada en la valoración de los activos.
  - A nivel agregado de la cartera de activos adjudicados, el importe total valorado para cada clase de activo y por cada sociedad de valoración.

(2) Explicación de la estimación de los Costes de Venta

- Desglose y razonabilidad de los costes estimados de venta.
- Cálculo del valor actual de dichos costes en el caso de que la venta del activo se produzca en un plazo superior a un año.

(3) Los activos adjudicados se reconocen inicialmente por el menor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor neto en libros de los activos financieros entregados calculado en la fecha de la clasificación. Este importe es considerado su coste inicial.

Profundizando en ello, en el caso de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas, con independencia de la forma jurídica utilizada, el valor por el que son reconocidos es el menor importe entre el valor contable de los activos financieros aplicados, esto es, su coste amortizado, teniendo en cuenta el deterioro estimado conforme al Anejo IX de la Circular 4/2004, y en todo caso un mínimo del 10%, y el valor de tasación de mercado del activo recibido en su estado actual menos los costes estimados de venta, que en ningún caso serán inferiores al 10% del valor de tasación en su estado actual. El importe neto de ambos conceptos es considerado como el coste inicial del activo recibido.

Salvo en muy raras circunstancias y con clara evidencia, la recepción de activos en pago de deudas no da lugar al reconocimiento de ganancias ni, en su caso, a la liberación de coberturas de los activos financieros aplicados, cuando previamente estos hubiesen sido calificados como “activos dudosos”.

### **3.2 RESTO DE ACTIVOS**

#### **a) Activos materiales**

##### **Descripción del activo**

- Descripción y documentación del origen del activo.
- Descripción del activo y aportación de datos registrales si procedieran.
- Explicación de las razones que llevaron a traspasar el activo a la categoría de activos no corrientes en venta y de los procedimientos llevados a cabo para obtener la oportuna autorización.

**Valoración**

Valor Razonable (1)	
Costes de Venta (2)	
<b>a) Valor razonable menos costes de venta (1)-(2)</b>	
<b>b) Valor en Libros</b>	
<b>Valoración (menor valor entre a) y b))</b>	

(1) Justificación del Valor Razonable

- Aportación de la documentación soporte del valor razonable establecido para el activo.
- En el caso de ser una valoración realizada por un tercero independiente, se debe indicar:
  - El nombre de la sociedad que haya realizado la valoración.
  - Una explicación de la metodología empleada en la valoración de los activos.
  - A nivel agregado (cartera), el importe total valorado para cada clase de activo y por cada sociedad de valoración.

(2) Explicación de la estimación de los Costes de Venta

- Desglose y razonabilidad de los costes estimados de venta
- Cálculo del valor actual de dichos costes en el caso de que la venta del activo se produzca en un plazo superior a un año.

## b) Activos no materiales

Se aplica lo dispuesto para los activos materiales, exceptuando la valoración, que se realiza conforme a lo establecido por la norma 34ª.10 de la Circular 4/2004 del Banco de España.

**4. POLÍTICAS DE PRECIO Y ESTIMACIÓN DE PÉRDIDAS POR DETERIORO**

Los activos afectados se deben ofrecer a un precio adecuado en relación con el valor razonable actual. Estas políticas se deben revisar en caso de surgir dificultades en la venta, requiriéndose su aprobación por parte del Consejo Rector de la Entidad.

La antigüedad en balance de los activos recibidos en pago de deudas es un inequívoco indicio de deterioro. A menos que las ofertas recibidas indiquen una cantidad superior, la entidad procede al reconocimiento de este deterioro, que en el caso de los activos inmobiliarios no es menor que el resultante de aplicar los siguientes porcentajes al valor contable de los activos financieros aplicados o al valor de tasación de mercado del activo recibido, según el caso:

Plazo desde la adquisición	%
Más de 12 meses	20
Más de 24 meses	30

A estos efectos, se deben tener en cuenta:

- Las ofertas razonables recibidas frente al precio de venta ofrecido.
- Las dificultades para encontrar compradores.

- En el caso de los activos materiales, cualquier deterioro físico que se haya podido producir y que afecte a su valoración.

## **5. PLAZOS DE VENTA**

La venta debe ser completada en el plazo de un año desde que el activo sea clasificado como activo no corriente en venta. La ampliación o no cumplimiento de este plazo debe justificarse con mención explícita a los motivos de la misma, que en todo caso deberán ser ajenos al control de la Entidad y con evidencias suficientes de que la Entidad sigue comprometida con la venta del activo.

## **6. RECURSOS NECESARIOS**

El plan de ventas debe contemplar igualmente:

- Análisis de los recursos empleados para la ejecución del plan de compromiso de venta (jurídico, administrativo, etc.).
- Determinación de las personas encargadas de la revisión y el control del plan.

## **7. CANALES DE VENTA**

Asimismo, se deben establecer:

- Los canales de venta (anuncios en periódicos, internet, intranet, red de oficinas, subastas, etc.) por tipo de activo.
- Mecanismos de evaluación periódica de la idoneidad de los canales de venta seleccionados.

## **8. ESTRATEGIAS DE PROMOCIÓN**

En función del tipo de activo de que se trate, se ha de diseñar una estrategia en la promoción de los activos para facilitar su venta en el menor plazo posible.

**\*\*MANUAL APROBADO EN LA REUNIÓN DEL CONSEJO RECTOR DE FECHA 24/09/2012.  
\*\*RECTIFICACIÓN DEL MANUAL PARA ADAPTARLO A NUEVAS NORMAS Y CIRCULARES  
APROBADA EN LA REUNION DEL CONSEJO DE FECHA 10/02/2014. (VERSION 6.0)**