

ANEJO IX ANÁLISIS Y COBERTURA DE RIESGOS (156)

I INTRODUCCIÓN

1 Las entidades establecerán las políticas, métodos y procedimientos que aplicarán en la concesión, estudio y documentación de sus instrumentos de deuda, riesgos contingentes y compromisos contingentes (en adelante, operaciones), así como en la identificación de su deterioro y del cálculo de los importes necesarios para la cobertura de su riesgo de crédito, tanto por insolvencia atribuible al cliente como por riesgo-país, para todas las entidades del grupo, españolas y extranjeras.

Las políticas, métodos y procedimientos deberán:

- a) Ser aprobados por el Consejo de Administración, u órgano equivalente de la entidad, y ratificados por la entidad dominante en el caso de entidades dependientes de grupos españoles.
- b) Estar adecuadamente justificados y documentados. Entre la documentación necesaria se deberán incluir las propuestas y dictámenes de los correspondientes departamentos internos de la entidad.
- c) Estar sustentados en unos criterios de concesión vinculados con la capacidad de pago del prestatario para cumplir, en tiempo y forma, con el total de las obligaciones financieras asumidas a partir de los ingresos procedentes de su negocio, o fuente de renta, habitual, sin depender de avalistas, fiadores o activos entregados como garantía, que deberán ser siempre considerados como una segunda —y excepcional— vía de recobro para cuando haya fallado la primera. Para el caso de financiación a empresas y negocios en general, la fuente principal para devolver el capital entregado en préstamo, más los intereses y comisiones, deberá 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. Para el caso de particulares, la fuente primaria de recobro serán los ingresos procedentes de su trabajo habitual y otras fuentes recurrentes de generación de aquellos.
- d) Estar basados en un plan de pagos realista respecto de la financiación concedida, 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 deberán observar una relación máxima entre el servicio de sus deudas, incluidos todos los pagos recurrentes para atender sus créditos en la entidad y para otras deudas, y la renta recurrente disponible del prestatario 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 podrá suponer una limitación notoria para cubrir los gastos de vida familiares del prestatario.
- e) Incluir condiciones de financiación de proyectos inmobiliarios, aprobadas por el máximo órgano de gobierno, que contengan prácticas que impongan un límite preciso respecto del porcentaje de financiación del coste de adquirir la propiedad del terreno y su desarrollo posterior, incluyendo su desarrollo urbanístico y edificación posterior. Los costes se estimarán a partir del importe declarado en escrituras públicas, o de su valor de tasación si este resultase inferior, más, sobre la base del importe del presupuesto de ejecución material del proyecto adecuadamente visado, las certificaciones parciales de obra realizadas por técnicos debidamente acreditados, incluyendo en cada fase los gastos necesarios e impuestos devengados. Como regla general, la financiación inicial del coste de adquisición de terrenos para su posterior desarrollo urbanístico no será superior al 50% del menor importe entre el declarado en escritura pública y su valor de tasación.

- f) Incluir las circunstancias y situaciones en las que la entidad permitiría, excepcionalmente, operaciones de crédito en condiciones fuera de los límites y condiciones generales aprobadas.
- g) Disponer de una política de refinanciación, reestructuración, renovación o renegociación de las operaciones que aborde los requisitos que deben reunir para ello y que, además de la exigencia de realizar un análisis actualizado de la situación económica y financiera de los prestatarios y garantes, de su capacidad de pago de las operaciones con las nuevas condiciones financieras, así como de la eficacia de las garantías aportadas (nuevas y originales) y de la clasificación crediticia de las operaciones a efectos contables, incluya aspectos tales como la experiencia mínima con el prestatario con que se debe contar, la existencia de un historial de cumplimiento suficientemente extenso o, en su defecto, de un importe de amortización del principal prestado que sea equivalente, así como el establecimiento de un límite a la frecuencia de modificación de las condiciones de las operaciones en un período de tiempo suficientemente amplio.

A los efectos del presente anejo, se considerará:

- *Operación de refinanciación:* operación que, cualquiera que sea su titular o garantías, se concede o se utiliza por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras —actuales o previsibles— del titular (o titulares) para cancelar una o varias operaciones concedidas, por la propia entidad o por otras entidades de su grupo, al titular (o titulares) o a otra u otras empresas de su grupo económico, o por la que se pone a dichas operaciones total o parcialmente al corriente de pagos, con el fin de facilitar a los titulares de las operaciones canceladas o refinanciadas el pago de su deuda (principal e intereses) porque no puedan, o se prevea que no vayan a poder, cumplir en tiempo y forma con sus condiciones.
- *Operación refinanciada:* operación que se pone total o parcialmente al corriente de pago como consecuencia de una operación de refinanciación realizada por la propia entidad u otra entidad de su grupo económico.
- *Operación reestructurada:* operación en la que, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras, actuales o previsibles, del titular (o titulares), se modifican sus condiciones financieras con el fin de facilitar el pago de la deuda (principal e intereses) porque el titular no pueda, o se prevea que no vaya a poder, cumplir en tiempo y forma con dichas condiciones, aun cuando dicha modificación estuviese prevista en el contrato. En todo caso, se consideran como reestructuradas las operaciones en las que se realiza una quita o se reciben activos para reducir la deuda, o en las que se modifican sus condiciones para alargar su plazo de vencimiento, variar el cuadro de amortización para minorar el importe de las cuotas en el corto plazo o disminuir su frecuencia, o establecer o alargar el plazo de carencia de principal, de intereses o de ambos, salvo cuando se pueda probar que las condiciones se modifican por motivos diferentes de las dificultades financieras de los titulares y sean análogas a las que se apliquen en el mercado en la fecha de su modificación a las operaciones que se concedan a clientes con similar perfil de riesgo.
- *Operación de renovación:* operación formalizada para sustituir a otra concedida previamente por la propia entidad, sin que el prestatario tenga, o se prevea que pueda tener en el futuro, dificultades financieras; es decir, la operación se formaliza por motivos diferentes de la refinanciación.
- *Operación renegociada:* operación en la que se modifican sus condiciones financieras sin que el prestatario tenga, o se prevea que pueda tener en el futuro, dificultades financieras; es decir, cuando se modifican las condiciones por motivos diferentes de la reestructuración.

En todo caso, para calificar a una operación como de renovación o renegociada, los titulares deben tener capacidad para obtener en el mercado, en la fecha de la renovación o renegociación, operaciones por un importe y con unas condiciones financieras análogas a las que le aplique la entidad, y estar estas ajustadas a las que se concedan en esa fecha a clientes con similar perfil de riesgo.

h) Extremar la prudencia en el uso de valores de tasación, y de cualquier otro tipo de trabajos de profesionales externos, en las operaciones de crédito que cuenten con activos reales inmobiliarios como garantía adicional a la personal del prestatario. En el ejercicio de esa prudencia, las entidades utilizarán su propio juicio profesional, valorando el grado de movilización potencial de los activos reales 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. Los requerimientos de tasación para estimar el valor de los derechos reales que sirven de garantía en las operaciones calificadas como «activos dudosos», así como los recibidos en pago de deudas, serán realizados por sociedades de tasación independientes y, para los activos localizados en España, conforme a la OM ECO/805/2003, de 27 de marzo, efectuadas por sociedades inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación del Banco de España. Para los activos inmobiliarios localizados en otros países, las entidades deberán disponer de un procedimiento escrito, aprobado por el máximo órgano de gobierno, que enfatice la necesidad de obtener estimaciones prudentes, realizadas con normas escritas generalmente aceptadas y que sean llevadas a cabo por profesionales externos independientes a la entidad con competencia reconocida en el país donde radique el activo. Para el caso de inmuebles localizados en algún otro país perteneciente a la Unión Europea, se utilizarán los criterios de equivalencia establecidos en el artículo 6 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

i) Establecer una frecuencia mínima para revisar las garantías reales tomadas como cobertura de préstamos concedidos y actualizar las tasaciones vinculándolas a los cambios que experimente el mercado del activo recibido en garantía o, en su caso, adquirido en pago de deudas. Para el caso de los activos afectos a operaciones de crédito calificadas como «activos dudosos», la antigüedad máxima de la tasación será de tres años, a menos que caídas significativas en los precios de mercado aconsejen una tasación más reciente para reflejar mejor estas situaciones. Para el caso de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas, las tasaciones deberán ser emitidas, en su caso, por sociedades de tasación diferentes en cada actualización. Como excepción, para las operaciones inferiores a 500.000 euros con garantía de primera carga sobre vivienda terminada, o activos adquiridos en pago de deudas que procedan de esta clase de operaciones, la entidad podrá utilizar como mejor estimación de su valor actual el menor importe entre el 80% de la última tasación disponible y el que resulte de la actualización de esa tasación, con antigüedad inferior a un año, obtenida mediante métodos estadísticos por una sociedad de tasación que reúna las condiciones señaladas en el apartado h).

j) Fijar condiciones y plazos de financiación a entidades vinculadas, semejantes a las concedidas a otras entidades de similar riesgo de crédito pero con las que no existe vinculación. Estas condiciones también se observarán en las operaciones concedidas a otros socios para financiar su participación en el capital de aquel tipo de entidades.

k) Detallar, entre otras cuestiones:

i) Los criterios para la concesión de operaciones, entre los que se incluirán cuestiones tales como los mercados, productos, tipo de clientela, etc., en los que se va a operar, así como los límites globales de los riesgos que se vayan a asumir para cada uno de ellos, y los requisitos que deben cumplir los clientes y las garantías para concederles las operaciones.

ii) La necesidad de identificar en cada operación las fuentes de generación de ingresos ordinarios de cada prestatario, y su cuantificación, que servirán como primera y fundamental vía de recuperación de las operaciones de crédito concedidas. El Banco de España espera que las entidades dispongan de este tipo información, no solo en el momento de concesión de las operaciones de crédito, sino con la frecuencia que mejor se adapte al perfil de riesgo de los prestatarios. Entre aquellos aspectos que las entidades deben evitar en la evaluación del riesgo de crédito se encuentra 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.

- iii) La política de precios que se ha de aplicar, que, al menos, deberá estar orientada a cubrir los costes de financiación, de estructura y de riesgo de crédito inherente a cada clase de operaciones de crédito ofertadas. La revisión periódica de la política de precios deberá ajustarse en respuesta a los cambios habidos en la estructura de costes, en factores competitivos y al cambio en los riesgos de cada uno de los tipos de operaciones de crédito ofrecidos por la entidad.
- iv) Las responsabilidades y facultades delegadas de los diferentes órganos y personas encargadas de la concesión, formalización, seguimiento, valoración y control de las operaciones.
- v) Los requisitos que deberán reunir los estudios y análisis de las operaciones que se han de realizar antes de su concesión y durante su vigencia.
- vi) La documentación mínima que deben tener los diferentes tipos de operaciones para su concesión y durante su vigencia.
- vii) La definición de los criterios para clasificar las operaciones en función de su riesgo de crédito y la forma de cuantificar las estimaciones individuales y colectivas de las pérdidas por deterioro, incluidos en este último caso los parámetros que se han de utilizar en la estimación.

La Comisión de Auditoría y el Departamento de Auditoría Interna velarán por que las políticas, métodos y procedimientos sean adecuados, se implanten efectivamente y se revisen regularmente.

La documentación a la que se refiere este apartado estará a disposición del Banco de España y de los auditores externos.

2 Las entidades deberán aplicar, en todo caso, los siguientes criterios:

- a) Pondrán el máximo cuidado y diligencia en el estudio riguroso e individualizado del riesgo de crédito de las operaciones, no solo en el momento de su concesión, sino también continuamente durante su vigencia, y no retrasarán su reclasificación a una categoría peor por empeoramiento de la calidad crediticia, ni su cobertura adecuada, las cuales se deberán realizar tan pronto como se aprecie la existencia de una situación anormal o de deterioro del riesgo de crédito.
- b) Documentarán adecuadamente todas las operaciones. Dicha documentación incluirá, como mínimo: los contratos firmados con los clientes y, en su caso, garantes, debidamente verificados para comprobar que no presentan defectos jurídicos que puedan perjudicar la recuperación de la operación; la información necesaria para poder determinar el valor razonable de las garantías que se hubiesen recibido, incluyendo las oportunas tasaciones, que se deberán actualizar, al menos, cuando existan indicios de que puede haber un deterioro de su valor; e información económico-financiera que permita analizar la solvencia y capacidad de pago de los clientes y garantes. Cuando estos sean empresas, dicha información comprenderá sus estados financieros debidamente actualizados. No obstante lo anterior, no será necesario que se actualice la documentación de aquellos clientes con riesgos vivos por importes inferiores a 150.000 euros, exclusivamente por operaciones de arrendamiento financiero o que cuenten con garantías eficaces, siempre que no tengan importes impagados ni exista algún indicio de que el cliente tenga problemas, y el valor estimado, con cualquier criterio objetivo, de los bienes cedidos en arrendamiento o de las garantías eficaces sea superior al riesgo pendiente de vencimiento.
- c) Los métodos y procedimientos que utilicen para la estimación del deterioro por riesgo de crédito estarán integrados en el sistema de gestión del riesgo de las entidades y deberán tener en cuenta, además de todos los factores enumerados en el apartado 2 de la norma vigésima novena, la experiencia pasada, las áreas geográficas y de negocio en las que se desenvuelve la actividad de la entidad y del grupo, los niveles de riesgo y toda la información disponible a la fecha en la que se realice la estimación.

- d) En el análisis del riesgo de crédito y en la estimación de las pérdidas por deterioro de los activos financieros disponibles para la venta se considerará el efectivo desembolsado por la entidad pendiente de amortización, en lugar de su valor razonable.
- e) La refinanciación, reestructuración, renovación o renegociación de operaciones son instrumentos de gestión del riesgo de crédito que deben ser utilizados adecuadamente, sin que el uso de dichos instrumentos deba desvirtuar el oportuno reconocimiento del riesgo de incumplimiento. Así, en lo que se refiere a la refinanciación o reestructuración de operaciones:
- Las políticas de refinanciación y reestructuración deben enfocarse a la recuperación de todos los importes debidos, lo que implica la necesidad de reconocer inmediatamente las cantidades que, en su caso, se estimen irrecuperables. La utilización de la refinanciación o de la reestructuración con otros objetivos, como pueda ser el retrasar el reconocimiento inmediato de las pérdidas, es contraria a las buenas prácticas de gestión.
 - Las decisiones de refinanciación y reestructuración deben partir de un análisis individualizado de la operación a un nivel adecuado de la organización que sea distinto del que la concedió originalmente o, siendo el mismo, sometido a una revisión por un nivel u órgano de decisión superior. Periódicamente habrán de revisarse las decisiones adoptadas, con el fin de comprobar el adecuado cumplimiento de las políticas de refinanciación y reestructuración.
 - En caso de aportación de nuevas garantías, se deberá tener en cuenta su eficacia, tal como se contempla en la letra c) del apartado 7 posterior.
 - La entidad debe contar en su sistema interno de información con mecanismos que permitan una adecuada individualización y seguimiento de las operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas.
- 3 Las entidades dominantes de grupos de entidades de crédito o, en su caso, de grupos consolidables de entidades de crédito, con entidades dependientes extranjeras, implantarán una metodología corporativa para la clasificación del riesgo de crédito y unos criterios para el cálculo de las pérdidas por su deterioro similares a los contemplados en este anejo para las entidades españolas, aunque adaptados a las circunstancias particulares del país en el que operen sus entidades dependientes.

II CLASIFICACIÓN DE LAS OPERACIONES EN FUNCIÓN DEL RIESGO DE CRÉDITO

- 4 Las carteras de instrumentos de deuda, riesgos contingentes y compromisos contingentes, cualquiera que sea su titular, instrumentación o garantía, se analizarán para determinar el riesgo de crédito al que está expuesta la entidad y estimar las necesidades de cobertura por deterioro de su valor. Para ello, las entidades fijarán unos criterios corporativos para la calificación de sus riesgos.
- 5 Para la confección de los estados financieros, las entidades clasificarán sus operaciones en función de su riesgo de crédito, analizando, por un lado, el riesgo de insolvencia imputable al cliente y, por otro, el riesgo-país al que, en su caso, estén expuestas, aplicando los criterios indicados en este anejo, sin perjuicio del mayor detalle que puedan establecer para su control interno y, en el supuesto de entidades dependientes extranjeras, de que se tengan en cuenta las características particulares del mercado en el que operen.
- 6 Las operaciones en las que concurren razones para calificar una operación por riesgo de crédito, tanto por riesgo imputable al cliente como por riesgo-país, se clasificarán en la categoría correspondiente al riesgo imputable al cliente, salvo que le corresponda una categoría peor por riesgo-país, sin perjuicio de que las pérdidas por deterioro imputables al riesgo-cliente se cubran por el concepto de riesgo-país cuando implique mayor exigencia.

A) *Riesgo de insolvencia del cliente*

7 Los instrumentos de deuda no valorados por su valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, así como los riesgos contingentes y los compromisos contingentes mencionados en las siguientes letras c) y d), se clasificarán, en función del riesgo de insolvencia imputable al cliente o a la operación, en alguna de las siguientes categorías:

- a) *Riesgo normal*. Comprende todos los instrumentos de deuda y riesgos contingentes que no cumplan los requisitos para clasificarlos en otras categorías. Las operaciones incluidas en esta categoría se subdividirán a, su vez, en las siguientes clases de riesgo:
- (i) *Sin riesgo apreciable*. Comprende las siguientes operaciones: los riesgos con las Administraciones Públicas de países de la Unión Europea, incluidos los derivados de adquisiciones temporales de deuda pública, las sociedades no financieras públicas a que se refiere la norma sexagésima sexta, apartado 7.b) (i), y las Administraciones Centrales de países clasificados en el grupo 1 a efectos de riesgo-país; las avaladas o reafianzadas por dichas Administraciones Públicas, directa o indirectamente a través de organismos con garantía ilimitada de las mismas; los anticipos sobre pensiones y nóminas correspondientes al mes siguiente, siempre que la entidad pagadora sea una Administración Pública y las mismas estén domiciliadas en la entidad; las aseguradas, avaladas o reafianzadas por organismos o empresas públicas de países clasificados en el grupo 1 a efectos de riesgo-país cuya actividad principal sea el aseguramiento o aval de crédito, en la parte cubierta; las que estén a nombre de las entidades de crédito; las que cuenten con garantía personal plena, solidaria, explícita e incondicional otorgada por las entidades de crédito mencionadas anteriormente y por sociedades de garantía recíproca españolas que se puedan reclamar a primer requerimiento; los riesgos a nombre de Fondos de Garantía de Depósitos, siempre que sean homologables por su calidad crediticia a los de los de la Unión Europea; las garantizadas con depósitos dinerarios o que cuenten con garantía pignoratícia de participaciones en instituciones financieras monetarias o de valores representativos de deuda emitidos por las Administraciones Públicas o entidades de crédito, cuando el riesgo vivo sea igual o inferior al 90% del valor de rescate de las participaciones en instituciones financieras monetarias y del valor de mercado de los valores recibidos en garantía.
 - (ii) *Riesgo bajo*. Comprende las siguientes operaciones: los activos que sirvan de garantía en las operaciones de política monetaria del Sistema Europeo de Bancos Centrales, salvo los incluidos en el punto (i) anterior; las operaciones con garantía real sobre viviendas terminadas o arrendamientos financieros sobre tales bienes cuyo riesgo vivo sea inferior al 80% del valor de tasación de las viviendas; los bonos de titulización hipotecarios ordinarios; las operaciones cuyo titular sea una empresa cuyas deudas a largo plazo estén calificadas, al menos, con una A por alguna agencia de calificación de reconocido prestigio; y los valores emitidos en moneda local por Administraciones Centrales de países no clasificados en el grupo 1 a efectos de riesgo-país que estén registrados en los libros de sucursales radicadas en el país del emisor.
 - (iii) *Riesgo medio-bajo*. Comprende las siguientes operaciones: las de arrendamiento financiero y los riesgos que cuenten con alguna garantía real diferente de las indicadas en los riesgos enumerados en los puntos anteriores, siempre que el valor estimado de los bienes cedidos en arrendamiento financiero y de las garantías reales cubra plenamente el riesgo vivo, y no estén incluidas en otras clases de riesgo.
 - (iv) *Riesgo medio*. Comprende los riesgos con residentes en España o en países incluidos en los grupos 1 y 2 a efectos de riesgo-país, no incluidos en las clases de riesgo anteriores, salvo que cumplan los criterios para clasificarlos en las clases de riesgo medio-alto o riesgo alto.
 - (v) *Riesgo medio-alto*. Comprende las siguientes operaciones, salvo que cumplan los criterios para clasificarlas en la clase de riesgo alto: los créditos a personas físicas para la adquisición de bienes de consumo duradero y de otros

bienes y servicios corrientes, no afectos a una actividad empresarial, salvo que estén inscritos en el Registro de Ventas a Plazo de Bienes Muebles; los riesgos concedidos para la financiación de suelo para promoción inmobiliaria o de construcciones o promociones inmobiliarias, aun cuando cuenten con garantía real de dichos bienes; y los riesgos con obligados finales residentes en países incluidos en los grupos 3 a 6 a efectos de riesgo-país excluidos de cobertura de dicho riesgo, que no estén comprendidos en otras clases.

- (vi) *Riesgo alto*. Comprende las siguientes operaciones: los saldos por tarjetas de crédito, descubiertos en cuenta corriente y excedidos en cuenta de crédito, cualquiera que sea su titular, excepto los mencionados en los puntos (i) y (ii) anteriores.

Dentro de esta categoría será necesario identificar las operaciones que merecen un seguimiento especial, entendiendo por tales aquellas que presentan debilidades que, sin llegar a exigir mayores coberturas que las establecidas para las operaciones de riesgo normal, aconsejan un seguimiento especial por la entidad. Entre las operaciones que cabe identificar como en seguimiento especial se incluirán: hasta su extinción, las operaciones de refinanciación, refinanciadas o reestructuradas, así como las correspondientes a clientes declarados en concurso de acreedores que se hubiesen reclasificado desde alguna de las categorías de dudosos por cumplir los requisitos señalados en ellas; y las operaciones clasificadas como normales de clientes que tengan alguna operación clasificada como dudosa por razón de morosidad. No obstante lo dispuesto anteriormente, las operaciones de refinanciación, refinanciadas o reestructuradas se dejarán de identificar como en seguimiento especial cuando se haya concluido, después de una revisión exhaustiva de su situación patrimonial y financiera, que no es previsible que el titular pueda tener dificultades financieras y, por tanto, podrá cumplir con el pago de la deuda (principal e intereses) de todas sus operaciones en la entidad en tiempo y forma, y, además, haya pagado las cuotas de principal y los intereses devengados desde la fecha en la que se formalizó la operación de reestructuración o refinanciación y hayan transcurrido al menos dos años desde la misma, y haya reducido el principal de la operación en, al menos, un 20% y satisfecho todos los importes (principal e intereses) que se hallasen impagados al tiempo de la operación de reestructuración o refinanciación.

- b) *Riesgo subestándar*. Comprende todos los instrumentos de deuda y riesgos contingentes que, sin cumplir los criterios para clasificarlos individualmente como dudosos o fallidos, presentan debilidades que pueden suponer asumir pérdidas por la entidad superiores a las coberturas por deterioro de los riesgos en seguimiento especial. En esta categoría se incluyen, entre otras: las operaciones de clientes que forman parte de colectivos en dificultades (tales como los residentes en una determinada área geográfica con un ámbito inferior al país, o los pertenecientes a un sector económico concreto, que estén atravesando dificultades económicas), para los que se estiman pérdidas globales superiores a las que corresponden a las categorías descritas en las letras anteriores, y las operaciones no documentadas adecuadamente.
- c) *Riesgo dudoso por razón de la morosidad del cliente*. Comprende el importe total de los instrumentos de deuda, cualquiera que sea su titular y garantía, que tengan algún importe vencido por principal, intereses o gastos pactados contractualmente, con más de tres meses de antigüedad, salvo que proceda clasificarlos como fallidos; y los riesgos contingentes en los que el avalado haya incurrido en morosidad.

También se incluirán en esta categoría los importes de todas las operaciones de un cliente cuando los saldos clasificados como dudosos por razón de morosidad sean superiores al 25% de los importes pendientes de cobro. A los solos efectos de la determinación del porcentaje señalado, se considerarán, en el numerador, los saldos dinerarios vencidos e impagados por principal, intereses o gastos de las operaciones dudosas por razón de la morosidad o fallidas, y en el denominador, la totalidad de los riesgos dinerarios pendientes de cobro, excluidos los intereses no devengados. Si el porcentaje así calculado supera el 25%, se traspasarán a dudosos por razón de la morosidad tanto los riesgos dinerarios como los riesgos contingentes contraídos con el cliente, salvo los avales no financieros.

En los descubiertos y demás saldos deudores a la vista sin vencimiento pactado, el plazo para computar la antigüedad de los importes impagados se contará desde el primer requerimiento de reembolso que efectúe la entidad, o desde la primera liquidación de intereses que resulte impagada.

En las operaciones con cuotas de amortización periódica, la fecha del primer vencimiento a efectos de la clasificación de las operaciones en esta categoría será la correspondiente a la de la cuota más antigua de la que, en la fecha del balance, permanezca impagado algún importe por principal o intereses.

Las operaciones clasificadas en esta categoría se podrán reclasificar a riesgo normal si, como consecuencia del cobro de parte de las cuotas impagadas, desaparecen las causas que motivaron su clasificación como activos dudosos de acuerdo con lo indicado en los párrafos anteriores, salvo que subsistan otras razones para clasificarlas como dudosas.

La refinanciación o reestructuración de las operaciones que no se encuentren al corriente de pagos no interrumpe su morosidad, ni producirá su reclasificación a una de las categorías anteriores, salvo que exista una razonable certeza de que el cliente puede hacer frente a su pago en el calendario previsto o se aporten nuevas garantías eficaces, y, en ambos casos, se perciban, al menos, los intereses ordinarios pendientes de cobro, sin tener en cuenta los intereses de demora.

A los efectos del párrafo anterior, se consideran garantías eficaces las siguientes: garantías pignoraticias sobre depósitos dinerarios, instrumentos de capital cotizados y valores representativos de deuda emitidos por emisores de reconocida solvencia; garantías hipotecarias sobre viviendas, oficinas y locales polivalentes terminados y fincas rústicas, deducidas, en su caso, las cargas previas; y garantías personales (avales, fianzas, incorporación de nuevos titulares, etc.) que impliquen la responsabilidad directa y solidaria de nuevos garantes ante la entidad, que sean personas o entidades cuya solvencia patrimonial esté lo suficientemente contrastada como para asegurar el reembolso total de la operación en los términos acordados. El importe de estas garantías ha de cubrir plenamente el riesgo que garanticen.

Se considera que tienen carácter polivalente todas las oficinas y locales que, sin alteración estructural o arquitectónica, sean susceptibles de utilización para distintas actividades empresariales y por parte de distintas empresas o agentes económicos, sin que existan limitaciones legales o administrativas que restrinjan apreciablemente su uso o la posibilidad de su venta.

- d) *Riesgo dudoso por razones distintas de la morosidad del cliente.* Comprende los instrumentos de deuda, vencidos o no, en los que, sin concurrir las circunstancias para clasificarlos en las categorías de fallidos o dudosos por razón de la morosidad del cliente, se presenten dudas razonables sobre su reembolso total (principal e intereses) en los términos pactados contractualmente; así como los riesgos contingentes y compromisos contingentes no calificados como dudosos por razón de la morosidad del cliente cuyo pago por la entidad sea probable y su recuperación dudosa.

En esta categoría se incluirán, entre otras: las operaciones de los clientes en situaciones que supongan un deterioro de su solvencia, tales como patrimonio negativo, pérdidas continuadas, retraso generalizado en los pagos, estructura económica o financiera inadecuada, flujos de caja insuficientes para atender las deudas o imposibilidad de obtener financiación adicionales; los saldos reclamados y aquellos sobre los que se haya decidido reclamar judicialmente su reembolso por la entidad, aunque estén garantizados; las operaciones sobre las que el deudor haya suscitado litigio de cuya resolución dependa su cobro; las operaciones de arrendamiento financiero en las que la entidad haya decidido rescindir el contrato para recuperar la posesión del bien; las operaciones de los clientes que estén declarados o conste que se van a declarar en concurso de acreedores sin petición de liquidación, así como el conjunto de las operaciones (incluidos los riesgos y compromisos contingentes para los que se estime que se tengan que realizar desembolsos) de los clientes con algún saldo calificado como dudoso por razón de su morosidad que no alcancen el porcentaje señalado en la letra c) anterior, si después de su estudio individualizado se concluye que existen dudas razonables sobre su reembolso total (principal e intereses). También se incluirán los riesgos contingentes de los avalados declarados en concurso de acreedores para los que conste que se haya declarado o se vaya a declarar la fase de liquidación, o sufran un deterioro notorio e irrecuperable de su solvencia, aunque el beneficiario del aval no haya reclamado su pago.

Los riesgos de clientes declarados en concurso de acreedores sin petición de liquidación se reclasificarán a la categoría de riesgo normal cuando el acreditado haya pagado, al menos, el 25 % de los créditos de la entidad afectados por el concurso —una vez descontada, en su caso, la quita acordada—, o hayan transcurrido dos años desde la inscripción en el Registro Mercantil del auto de aprobación del convenio de acreedores, siempre que dicho convenio se esté cumpliendo fielmente y la evolución de la situación patrimonial y financiera de la empresa elimine las dudas sobre el reembolso total de los débitos. Los riesgos en los que se incurra con posterioridad a la aprobación del convenio de acreedores no necesitarán calificarse como dudosos en tanto se cumpla el convenio y no se tengan dudas razonables sobre su cobro.

- e) *Riesgo fallido*. En esta categoría se incluirá el importe de los instrumentos de deuda, vencidos o no, para los que después de un análisis individualizado se considere remota su recuperación y proceda darlos de baja del activo. Salvo prueba en contrario, en esta categoría se incluirían todos los débitos, excepto los importes cubiertos con garantías eficaces suficientes, de los clientes que estén declarados en concurso de acreedores para los que conste que se haya declarado o se vaya a declarar la fase de liquidación, o sufran un deterioro notorio e irrecuperable de su solvencia, y los saldos de las operaciones clasificadas como dudosas por razón de morosidad con una antigüedad superior a cuatro años.

La clasificación en esta categoría no implica que la entidad interrumpa las negociaciones y actuaciones legales para recuperar su importe.

B) Riesgo de crédito por razón de riesgo-país

- 8 Los instrumentos de deuda no valorados por su valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, así como los riesgos contingentes, cualquiera que sea el cliente, se analizarán para determinar su riesgo de crédito por razón de riesgo-país.

A estos efectos, por riesgo-país se entiende el riesgo que concurre en los clientes residentes en un determinado país por circunstancias distintas del riesgo comercial habitual. El riesgo-país comprende el *riesgo soberano*, el *riesgo de transferencia* y los *restantes riesgos derivados de la actividad financiera internacional*, según se definen a continuación:

- a) *Riesgo soberano* es el de los acreedores de los Estados o de entidades garantizadas por ellos, en cuanto pueden ser ineficaces las acciones legales contra el prestatario o último obligado al pago por razones de soberanía.
- b) *Riesgo de transferencia* es el de los acreedores extranjeros de los residentes de un país que experimenta una incapacidad general para hacer frente a sus deudas, por carecer de la divisa o divisas en que estén denominadas.
- c) *Restantes riesgos derivados de la actividad financiera internacional* son los resultantes de alguna de las situaciones siguientes: guerra civil o internacional, revolución, cualquier acontecimiento similar o de carácter catastrófico; los acontecimientos de especial gravedad políticos o económicos, como las crisis de balanza de pagos o las alteraciones significativas de la paridad monetaria que originen una situación generalizada de insolvencia; la expropiación, nacionalización o incautación dictadas por autoridades extranjeras, y las medidas expresas o tácitas adoptadas por un gobierno extranjero o por las autoridades españolas que den lugar al incumplimiento de los contratos.

- 9 Las operaciones se asignarán al país de residencia del cliente a la fecha del análisis, salvo en los siguientes casos, en los que se clasificarán como se indica a continuación:

- a) Los que estén garantizados por residentes de otro país mejor clasificado, o por CESCE u otros residentes en España, por la parte garantizada, que se clasificarán en el grupo que corresponda incluir al garante siempre que este tenga capacidad financiera suficiente para hacer frente a los compromisos asumidos.

- b) Los que tengan garantías reales, por la parte garantizada, siempre que la garantía sea suficiente, y la cosa objeto de la garantía se encuentre y sea realizable en España u otro país del grupo 1, que se clasificarán entre los riesgos del grupo 1.
- c) Los riesgos con sucursales en el extranjero de una entidad, que se clasificarán en función de la situación del país de residencia de la sede central de dichas sucursales.

10 Los instrumentos de deuda y riesgos contingentes se clasificarán en función de su riesgo-país en los grupos 1 a 6 que se indican en este apartado. Para ello, las entidades realizarán una apreciación global del riesgo de los países a los que se imputen las operaciones en función de su evolución económica, situación política, marco regulatorio e institucional, y capacidad y experiencia de pagos. A estos efectos, tendrán en cuenta los siguientes indicadores relativos al país:

- a) *La experiencia de pagos*, con especial atención, en su caso, al cumplimiento de los acuerdos de renegociación y a los pagos a realizar a las instituciones financieras internacionales.
- b) *La situación financiera externa*, teniendo en cuenta especialmente los indicadores de deuda externa total, deuda externa a corto plazo, servicio de la deuda con respecto al Producto Interior Bruto y a las exportaciones, y las reservas exteriores.
- c) *La situación económica*, basándose fundamentalmente en:
 - (i) Indicadores relativos a los agregados presupuestarios, monetarios y de balanza de pagos.
 - (ii) Indicadores relativos al crecimiento económico (nivel de renta, tasas de ahorro o de inversión, crecimiento del PIB, etc.) y a la vulnerabilidad (diversificación de las exportaciones, dependencia de la ayuda, etc.).
- d) *Indicadores de mercado*; en especial, se tendrán en cuenta las calificaciones crediticias efectuadas por agencias de calificación de reconocido prestigio, las cotizaciones de las deudas en el mercado secundario, el acceso a los mercados y los diferenciales de tipo de interés de la deuda.

Las operaciones se clasificarán en los siguientes grupos, teniendo en cuenta la importancia relativa de los indicadores anteriores:

- a) *Grupo 1*. En este grupo se incluirán las operaciones con obligados finales residentes en países de la Unión Europea, Noruega, Suiza, Islandia, Estados Unidos, Canadá, Japón, Australia y Nueva Zelanda.
- b) *Grupo 2*. En este grupo se incluirán las operaciones con obligados finales residentes en países que, aun siendo de bajo riesgo, no estén incluidos en el grupo 1.
- c) *Grupo 3*. En este grupo se incluirán, al menos, las operaciones con obligados finales residentes en países que presenten un deterioro macroeconómico significativo que se estime que pueda afectar a la capacidad de pago del país. El citado deterioro puede manifestarse a través de: déficit significativos y persistentes en la balanza de pagos por cuenta corriente, proporciones altas de la deuda a corto plazo respecto a la deuda externa total o a las reservas exteriores netas, depreciaciones intensas del tipo de cambio o alteraciones importantes en el régimen cambiario (tales como abandono o riesgo inminente de abandono de arreglos monetarios como *currency boards* o sistemas de flotación controlada de la divisa), fuertes caídas en los precios de las bolsas de valores, ratios de deuda externa y de servicio de esa deuda muy superiores a los de los países clasificados en los grupos 1 y 2 o los de países de su entorno.
- d) *Grupo 4*. En este grupo se incluirán, al menos, las operaciones con obligados finales residentes en países que presenten un deterioro macroeconómico profundo que se estime que pueda afectar seriamente a la capacidad de pago del país.

En este grupo se incluirán las operaciones imputadas a países clasificados en el grupo 3 que sufran un empeoramiento en los indicadores mencionados en la letra anterior.

- e) *Grupo 5.* En este grupo se incluirán las operaciones con obligados finales residentes en países que presenten dificultades prolongadas para hacer frente al servicio de su deuda, considerándose dudosa la posibilidad de recobro.
- f) *Grupo 6.* En esta categoría se incluirán las operaciones cuya recuperación se considere remota, debido a las circunstancias imputables al país. En todo caso, en este grupo se incluirán las operaciones con obligados finales residentes en países que hayan repudiado sus deudas o no hayan atendido su amortización ni el pago de intereses durante cuatro años.

Las operaciones con organismos multilaterales integrados por países clasificados en los grupos 3, 4 y 5 se clasificarán en el grupo en que se sitúe el mayor número de países participantes, salvo los bancos multilaterales de desarrollo que tengan una ponderación del 20 % o inferior a efectos del cálculo de recursos propios conforme la normativa que desarrolla la Ley 13/1985, de 25 de mayo, sobre coeficientes de inversión, recursos propios y obligaciones de información de los intermediarios financieros, que se clasificarán en el grupo 1. Si hubiera razones objetivas para una mejor clasificación, se elevará consulta razonada al Banco de España proponiendo la que se estime procedente.

11 Los instrumentos de deuda y riesgos contingentes clasificados en los grupos 3 a 6, salvo las operaciones excluidas de cobertura por riesgo-país según lo dispuesto en el siguiente apartado, se clasificarán a efectos de la estimación del deterioro por razón de riesgo-país en las siguientes categorías:

- a) *Riesgo subestándar por riesgo-país:* Las operaciones clasificadas en los grupos 3 y 4, salvo que las operaciones se deban clasificar como dudosas o fallidas por riesgo imputable al cliente.
- b) *Riesgo dudoso por riesgo-país:* Las operaciones clasificadas en el grupo 5 y los riesgos contingentes y compromisos contingentes clasificados en el grupo 6, salvo que se deban clasificar como dudosos o fallidos por riesgo imputable al cliente.
- c) *Riesgo fallido por riesgo-país:* Las operaciones clasificadas en el grupo 6, salvo que las operaciones se deban clasificar como fallidas por riesgo imputable al cliente. Los instrumentos de deuda clasificados en esta categoría se darán de baja del activo.

12 Los siguientes instrumentos de deuda y riesgos contingentes se excluirán de cobertura por riesgo-país:

- a) Los riesgos imputados a un país, cualquiera que sea la moneda en la que estén denominados, registrados en entidades dependientes y multigrupo radicadas en el país de residencia del titular; los riesgos en moneda local, cualquiera que sea el titular, registrados en sucursales radicadas en el país de residencia del titular; y los riesgos que no sean frente a Administraciones Públicas denominados en la moneda del país del titular registrados en los estados financieros de sucursales o entidades dependientes o multigrupo radicadas en un país diferente al de residencia del titular.
- b) Los créditos comerciales, dinerarios o no, y los financieros derivados de los mismos, con vencimiento no superior a un año desde la fecha de utilización del crédito inicial.
- c) Los créditos de prefinanciación con plazos iguales o inferiores a seis meses sobre contratos de exportación específicos, siempre que los citados créditos tengan como vencimiento la fecha de la exportación.
- d) Las operaciones interbancarias con las sucursales radicadas en Estados miembros del Espacio Económico Europeo de entidades de crédito extranjeras localizadas en otros países, siempre que dichas sucursales en sus estados financieros para la cobertura de su riesgo de crédito apliquen criterios equiparables a los señalados en este anejo.

- e) Las operaciones del sector privado de países pertenecientes a la zona monetaria de una divisa emitida por un país clasificado en el grupo 1.
- f) Los activos financieros de cualquier clase, adquiridos para su colocación a terceros en el marco de una cartera gestionada separadamente con este propósito, con menos de seis meses en poder de la entidad.

III COBERTURA DE LA PÉRDIDA POR DETERIORO DEL RIESGO DE CRÉDITO

13 Las entidades, en el cálculo de los importes necesarios para la cobertura del riesgo de crédito, aplicarán los siguientes criterios:

- a) Calcularán, conforme a lo dispuesto en este anejo, el importe necesario para la cobertura, por un lado, del riesgo de insolvencia imputable al cliente y, por otro, del riesgo-país. Cuando se den simultáneamente razones para la cobertura de una operación por ambos tipos de riesgo, se aplicarán los criterios de cobertura más exigentes que puedan corresponderle.
- b) Las entidades desarrollarán modelos internos para calcular las coberturas a realizar por los conceptos de riesgo de insolvencia y riesgo-país, que tomarán como referencia obligatoria la metodología que se describe en los siguientes apartados. Dichos modelos deberán formar parte de un sistema adecuado de medición y gestión del riesgo de crédito, y utilizar parámetros obtenidos de datos procedentes de la base histórica de la entidad, que deberá abarcar un ciclo económico completo y no estar sesgada por un crecimiento del negocio que afecte a su representatividad. Cuando el Banco de España establezca los restantes requisitos mínimos que deben cumplir los modelos, y previa verificación de conformidad, las entidades podrán utilizar sus modelos internos para la confección de sus estados financieros.
- c) Las coberturas a realizar a los activos financieros transferidos que permanezcan en el balance por no cumplir los requisitos que establece la norma vigésima tercera para darlos de baja serán los que correspondan a dichos activos, con el límite de las pérdidas que como máximo asuma la entidad.
- d) En los estados consolidados, las coberturas de las pérdidas por deterioro del riesgo de crédito existentes en los balances oficiales de las entidades dependientes en el extranjero calculadas de acuerdo con la normativa local vigente, con opinión sin salvedades por los auditores externos, no se podrán liberar; sin perjuicio de que deban realizarse coberturas adicionales en caso de que no sean suficientes de acuerdo con los criterios fijados por esta Circular.
- e) El conjunto de las coberturas existentes en todo momento será 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.

A) Cobertura del riesgo de insolvencia del cliente

1 Cobertura específica

1.1 Instrumentos de deuda

14 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 cubrirán de acuerdo con los criterios que se indican en los siguientes apartados.

1.1.1 Activos dudosos por razón de la morosidad del cliente

15 Las entidades evaluarán los activos calificados como dudosos por razón de la morosidad del cliente de manera individualizada, en especial los de cuantía significativa, para estimar las coberturas por deterioro, teniendo en cuenta la antigüedad de los importes impagados, las garantías aportadas y la situación económica del cliente y garantes.

Adicionalmente, las entidades desarrollarán métodos para el cálculo de coberturas colectivas para estos activos, en los que los importes se determinarán en función de la antigüedad de los impagos. Para ello, las entidades clasificarán sus activos en función de la antigüedad de las cuotas impagadas y de las garantías existentes, y mantendrán bases de datos estadísticas históricas sobre su evolución y resultado final.

16 El Banco de España, sobre la base de su experiencia y de la información que tiene del sector bancario español, ha estimado los porcentajes mínimos de cobertura por calendario de morosidad que se indican en los siguientes apartados. Los porcentajes de cobertura incluidos en dichos calendarios de morosidad tienen en cuenta el valor temporal del dinero. Las entidades deberán aplicar, al menos, dichos porcentajes en la estimación de las coberturas específicas para la evaluación colectiva de las pérdidas correspondientes a las operaciones registradas en entidades españolas y de las registradas a nombre de residentes españoles en entidades dependientes extranjeras. El Banco de España actualizará periódicamente dichos calendarios, de acuerdo con la evolución de los datos del sector, mediante la modificación correspondiente de esta Circular.

Para la estimación de la cobertura específica correspondiente a operaciones con no residentes en España registradas en entidades dependientes extranjeras, se aplicarán los métodos y criterios que se indican en los siguientes apartados, utilizando calendarios de morosidad adaptados a las circunstancias particulares del país en el que opere la entidad dependiente. A estos efectos, las entidades tomarán como referencia exigible las escalas que se incluyen en el siguiente apartado.

17 Los activos calificados como dudosos por razón de la morosidad del cliente, salvo los regulados en los siguientes apartados, se cubrirán aplicando los porcentajes que se indican a continuación, en función del tiempo transcurrido desde el vencimiento de la primera cuota o plazo que permanezca impagado de una misma operación:

a) Tratamiento general

Los porcentajes de cobertura aplicables a las operaciones distintas de las enumeradas entre las clases de riesgo como «sin riesgo apreciable», siempre que no cuenten con alguna de las garantías mencionadas en la letra b) ni en el siguiente apartado 18, serán las que se señalan a continuación:

	%
Hasta 6 meses	25
Más de 6 meses, sin exceder de 9	50
Más de 9 meses, sin exceder de 12	75
Más de 12 meses	100

La escala anterior se aplicará a las operaciones clasificadas como dudosas por morosidad del cliente por acumulación de importes morosos en otras operaciones. A estos efectos, se considerará como fecha para el cálculo del porcentaje de cobertura de estas operaciones la del importe vencido más antiguo que permanezca impagado, o la de la calificación de los activos como dudosos si es anterior.

Cuando se trate de operaciones de refinanciación o refinanciadas, si continúan calificadas como dudosas por no cumplir los requisitos para su reclasificación a otra categoría, se considerará como fecha para el cálculo del porcentaje de cobertura la

del importe vencido más antiguo que se haya refinanciado que permanezca impagado, con independencia de que, como consecuencia de la refinanciación, las operaciones no tengan importes impagados.

b) Operaciones con garantía inmobiliaria

A los efectos de estimar el deterioro de los activos financieros calificados como dudosos, el valor de los derechos reales recibidos en garantía, siempre que sean primera carga y se encuentren debidamente constituidos y registrados a favor de la entidad, se estimará, según el tipo de bien sobre el que recae el derecho real, con los siguientes criterios:

- i) *Vivienda terminada residencia habitual del prestatario.* Incluye las viviendas con cédula de habitabilidad u ocupación en vigor, expedida por la autoridad administrativa correspondiente, donde el prestatario vive habitualmente y tiene los vínculos personales más fuertes. La estimación del valor de los derechos recibidos en garantía será, como máximo, el menor importe, ponderado por un 80 %, entre el coste de la vivienda terminada y el valor de tasación en su estado actual. A estos efectos, el coste estará representado por el precio de compra declarado por el prestatario en la escritura pública. En el supuesto de una antigüedad notoria de la escritura, el coste podrá obtenerse ajustando el original con un indicador que refleje adecuadamente la evolución media de la vivienda de segunda mano entre la fecha de la escritura y la de estimación.
- ii) *Fincas rústicas en explotación, y oficinas, locales y naves polivalentes terminados.* Incluye terrenos no declarados como urbanizables en los que no está autorizada la edificación para usos distintos a su naturaleza agrícola, forestal o ganadera; así como los inmuebles de uso polivalente, vinculados o no a una explotación económica, que no incorporen características o elementos constructivos o normativos que limiten o dificulten su uso polivalente y por ello su fácil realización en efectivo. La estimación del valor de los derechos recibidos en garantía será, como máximo, el menor importe, ponderado por un 70%, entre el coste de la finca o del inmueble polivalente y el valor de tasación en su estado actual. A estos efectos, el coste estará formado por el precio de compra declarado en escritura pública; en el supuesto de construcción a cargo del prestatario, el coste vendrá formado por el precio de adquisición del terreno declarado en escritura pública más los importes de las certificaciones de obra, incluidos otros gastos necesarios e impuestos devengados y excluidos los gastos financieros y comerciales.
- iii) *Viviendas terminadas (resto).* Incluye las viviendas terminadas que, a la fecha a que se refieren los estados financieros, cuentan con la correspondiente cédula de habitabilidad u ocupación en vigor expedida por la autoridad administrativa correspondiente, pero que no están cualificadas para su consideración en el apartado i) anterior. El valor de los derechos recibidos en garantía será, como máximo, el menor importe, ponderado por un 60%, entre el coste de la vivienda terminada y el valor de tasación en su estado actual. El coste estará representado por el precio de compra declarado por el prestatario en la escritura pública. En el caso de financiación a promotores inmobiliarios, el coste, además del importe declarado en la escritura por la adquisición del terreno, incluirá los gastos necesarios y efectivamente incurridos para su desarrollo, excluidos los comerciales y financieros, más la suma de los costes de construcción acreditados mediante certificaciones de obra parciales, incluida la correspondiente al fin de obra, realizadas por técnicos con suficiente cualificación profesional. En los supuestos de grupos de viviendas que formen parte de promociones parcialmente vendidas a terceros, el coste será el que de manera racional se pueda imputar a las viviendas que conforman la garantía.
- iv) *Parcelas, solares y resto de activos inmobiliarios.* El valor de los derechos recibidos en garantía será, como máximo, el menor importe, ponderado por un 50 %, entre el coste de la parcela o del activo inmobiliario afectado y el valor de tasación en su estado actual. A estos efectos, el coste estará formado por el importe declarado de compra en escritura pública, más los gastos necesarios y efectivamente incurridos por el prestatario para la consideración de las parcelas o solares como suelo urbano consolidado, así como los señalados en el apartado iii) precedente.

La cobertura por riesgo de crédito aplicable a todas las operaciones calificadas como «activos dudosos» a que se refiere este apartado b) se estimará aplicando al importe del riesgo vivo pendiente que exceda del valor de la garantía, calculado de acuerdo con la metodología de las letras anteriores, y en función del tiempo transcurrido desde el vencimiento de la primera cuota o plazo que permanezca impagado de una misma operación, los porcentajes señalados en la letra a) de este apartado.

En ningún caso la cobertura será inferior al importe que resulte de la cobertura genérica sobre la base de la clase de riesgo que corresponda, calculada sobre el 100% del parámetro α que corresponda de entre los previstos en el apartado 29.b).

18 Las operaciones a nombre de clientes distintos de aquellos a los que se refiere el siguiente apartado que cuenten con alguna de las garantías pignoraticias que se indican a continuación se cubrirán aplicando los siguientes criterios:

- a) Las operaciones que cuenten con garantías dinerarias parciales se cubrirán aplicando a la diferencia entre el importe por el que estén registradas en el activo y el valor actual de los depósitos los porcentajes de cobertura señalados en el tratamiento general establecido en el apartado 17 anterior.
- b) Las operaciones que cuenten con garantías pignoraticias parciales sobre participaciones en instituciones financieras monetarias o valores representativos de deuda emitidos por las Administraciones Públicas o entidades de crédito mencionadas en las clases de riesgo como «sin riesgo apreciable», u otros instrumentos financieros cotizados en mercados activos, se cubrirán aplicando a la diferencia entre el importe por el que estén registradas en el activo y el 90% del valor razonable de dichos instrumentos financieros los porcentajes de cobertura señalados en el tratamiento general establecido en el apartado 17 anterior.

19 Las operaciones enumeradas entre las clases de riesgo como «sin riesgo apreciable» se analizarán individualmente, siendo la cobertura necesaria la diferencia entre el importe registrado en el activo y el valor actual de los flujos de efectivo que se espera cobrar.

20 En las operaciones de arrendamiento financiero, las cuotas vencidas no cobradas hasta el momento de recuperar materialmente la posesión o el uso de los bienes cedidos seguirán el tratamiento de cobertura previsto para las restantes operaciones en el apartado 17 anterior, aplicando a los arrendamientos financieros sobre activos inmobiliarios los criterios establecidos en su letra b).

Cuando se haya decidido rescindir el contrato para recuperar el bien, si este tuviese un valor razonable inferior al valor en libros del arrendamiento financiero, se procederá a realizar una corrección de valor por deterioro de activos por el importe estimado de la pérdida. En tanto se determine el valor razonable con las peritaciones o valoraciones que procedan, el importe de la corrección de valor no será inferior al 25%, salvo en el caso de arrendamientos financieros inmobiliarios, en que se aplicarán los criterios establecidos en los apartados de la sección IV posterior.

No obstante lo anterior y lo previsto en el apartado 17.a), las entidades de crédito cuyo volumen de negocio con operaciones de arrendamiento financiero sobre bienes muebles sea relevante podrán solicitar del Banco de España la aplicación de los porcentajes y plazos sobre la parte del riesgo vivo que exceda del valor estimado del derecho sobre el bien mueble, siempre que:

- a) La entidad disponga de evidencias históricas contrastables de pérdidas y recuperaciones sobre la base de la ejecución y realización de los bienes muebles, que abarquen, al menos, un ciclo económico completo. A estos efectos, la entidad deberá agrupar las operaciones en un máximo de cinco categorías, según el tipo de bien y las tasas de recuperación históricas basadas en su propia experiencia en la ejecución y realización de los bienes por operaciones impagadas.
- b) Los derechos sobre los bienes muebles se encuentren debidamente inscritos en la sección correspondiente del Registro de Bienes Muebles.

- c) Exista un mercado activo de segunda mano del bien mueble con suficiente número de compradores y vendedores dispuestos a negociar, y los precios sean fácilmente observables.

En estos casos, el valor estimado de los derechos recibidos se estimará como el 75 % del menor importe de entre el saldo vivo de la deuda ponderada por la tasa de recuperación correspondiente al bien mueble que sirve de cobertura y el valor de mercado de este a la fecha a que se refieren los estados financieros.

21 Las operaciones en las que concurran otras circunstancias, además de la morosidad, para calificarlas como dudosas se cubrirán por el importe que suponga más exigencia. Las operaciones de importe significativo para la entidad se analizarán individualmente para determinar si procede cubrirlas por encima de los porcentajes indicados en los apartados anteriores.

1.1.2 Activos dudosos por razones distintas de la morosidad del cliente

22 Los instrumentos de deuda clasificados como dudosos por razones distintas de la morosidad se analizarán individualmente. Su cobertura será igual a la diferencia entre el importe registrado en el activo y el valor actual de los flujos de efectivo que se espera cobrar.

Con carácter general, la cobertura de estas operaciones no podrá ser inferior al 25 % de los saldos clasificados como dudosos. Cuando la calificación como dudoso se haya realizado porque el cliente presenta una estructura económica o financiera inadecuada, su cobertura será, al menos, del 10 %. La cobertura de los riesgos de clientes declarados en concurso de acreedores para los que no se haya iniciado la fase de liquidación se rebajará al 10 % cuando, transcurrido un año desde la inscripción en el Registro Mercantil del auto de aprobación del convenio, se esté cumpliendo fielmente el mismo y la evolución de la situación patrimonial y financiera de la empresa reduzca las incertidumbres sobre el reembolso de los débitos, todo ello salvo que se hayan pactado intereses notoriamente inferiores a los de mercado.

1.1.3 Activos subestándar

23 Las operaciones clasificadas en la categoría de riesgo subestándar se analizarán para determinar su cobertura necesaria, que, necesariamente, será superior a la cobertura genérica que le correspondería de estar clasificada como riesgo normal. Además, las dotaciones netas que se realicen en el período en el que se clasifique una operación en esta categoría deberán ser superiores a las dotaciones que se deberían realizar de mantenerse la operación clasificada como riesgo normal.

En particular, se aplicarán los siguientes criterios:

- a) La cobertura a realizar para cada uno de los grupos homogéneos de instrumentos de deuda clasificados como riesgos subestándar por pertenecer a un colectivo en dificultades se estimará por algún procedimiento por el que se obtengan unos importes similares a la diferencia entre el importe registrado en el activo para dichos instrumentos y el valor actual de los flujos de efectivo que se espera cobrar para el grupo, descontados al tipo de interés contractual medio. En todo caso, los porcentajes de cobertura serán inferiores a los que les correspondería de aplicar los criterios del apartado 1.1.2 anterior.
- b) A los créditos que no se encuentren adecuadamente documentados cuyo importe sea superior a 25.000 euros se les aplicará un porcentaje de cobertura del 10 %.

1.2 Riesgos y compromisos contingentes


24 Los riesgos y compromisos contingentes dudosos, excepto los avales y demás cauciones, se provisionarán por un importe igual a la estimación de las cuantías que se espera desembolsar que se consideren no recuperables, efectuada con

critérios de prudencia valorativa. En el cálculo de las provisiones se aplicarán criterios similares a los fijados para los activos dudosos por razones distintas de la morosidad del cliente.

La calificación como dudoso de un riesgo o compromiso contingente implicará, en su caso, la reclasificación del importe que por él esté reconocido en la partida «otros pasivos financieros» de pasivo a la partida «provisiones para riesgos y compromisos contingentes», así como la dotación de provisiones hasta alcanzar la cobertura necesaria de acuerdo con este anejo. Adicionalmente, se reconocerá una corrección de valor por deterioro de activos hasta el importe registrado, en su caso, en la partida «otros activos financieros», siempre y cuando el deudor principal avalado sea el responsable de hacer frente a las comisiones pendientes de pago asociadas con la garantía financiera, o dicho importe se considere de dudoso cobro.

25 Los avales y demás cauciones prestadas clasificados como dudosos se provisionarán en un importe igual al que, con un criterio de prudencia valorativa, se estime no recuperable. En todo caso, los importes dudosos se cubrirán, como mínimo, con los porcentajes de cobertura establecidos para los activos dudosos, con las siguientes precisiones:

a) Cobertura por razón de la morosidad del cliente

- 
- (i) En los avales financieros clasificados como dudosos por razón de la morosidad de los riesgos que garantizan, así como en los riesgos dinerarios derivados de dichos avales, se aplicarán, en función de las garantías con las que cuente la entidad avalista, los mismos porcentajes de cobertura que, por razón de morosidad, correspondiesen a los riesgos dinerarios que garantizan, tomando como fecha determinante para contar el plazo para la fijación del porcentaje mínimo de cobertura la del vencimiento de la primera cuota o plazo del riesgo dinerario impagado por el avalado a sus prestamistas que permanezca, total o parcialmente, pendiente de pago a la fecha del balance.
 - (ii) En los avales no financieros y en los riesgos dinerarios derivados de los mismos, la fecha que se debe tomar a efectos de la fijación del porcentaje mínimo de cobertura será la más antigua de las que el avalado haya sido requerido de pago por el beneficiario del aval entre las que, a la fecha del balance, permanezca impagado algún importe, salvo cuando la reclamación se hubiese efectuado directamente a la entidad avalista, en cuyo caso se tomará la fecha de este requerimiento.
 - (iii) Se exceptúa de lo dispuesto en los puntos precedentes el importe de los riesgos cubierto por las garantías mencionadas en el apartado 7.a) (i) de este anejo como «sin riesgo apreciable».

b) Cobertura por razones distintas de la morosidad del cliente

- (i) Los avales financieros se provisionarán íntegramente si los avalados están declarados en concurso de acreedores para los que se haya declarado o conste que se vaya a declarar la fase de liquidación o sufran un deterioro notorio e irrecuperable de su solvencia, aunque el beneficiario del aval no haya reclamado su pago.
- (ii) Los avales financieros en los que el avalado presente patrimonio negativo o pérdidas continuadas, se encuentre en concurso de acreedores para el que no se haya declarado o vaya a declarar la fase de liquidación, o se manifieste un retraso generalizado en los pagos, o circunstancias similares, se provisionarán, al menos, en un 25 % de su importe total, aunque el beneficiario del aval no haya reclamado su pago.
- (iii) En los demás avales y garantías clasificados como dudosos por razones distintas de la morosidad, los importes no reclamados por el beneficiario del aval se provisionarán, al menos, en un 10%, y los reclamados se provisionarán con los porcentajes que, en función de la situación del avalado, corresponda aplicar conforme a los criterios que se establecen en los puntos (i) y (ii) anteriores.

- iv) Se exceptúa de lo dispuesto en los puntos precedentes el importe de los riesgos que dispongan de las garantías mencionadas en los apartados 7.a.i) o 17.b.i) de este anejo, siempre que, en este último caso, no exista duda de que el riesgo dinerario que pudiera derivarse del aval gozaría de derecho de separación en un concurso de acreedores.

26 Los riesgos contingentes clasificados en la categoría de riesgo subestándar se analizarán para determinar su cobertura necesaria, que en todo caso será superior a la cobertura genérica que les correspondería de estar clasificados como riesgo normal.

2 Cobertura genérica

27 Las entidades cubrirán las pérdidas inherentes de los instrumentos de deuda no valorados por su valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, así como de los riesgos contingentes, clasificados como riesgo normal teniendo en cuenta la experiencia histórica de deterioro y las demás circunstancias conocidas en el momento de la evaluación. A estos efectos, las pérdidas inherentes son las pérdidas incurridas a la fecha de los estados financieros, calculadas con procedimientos estadísticos, que están pendientes de asignar a operaciones concretas.

28 El Banco de España, sobre la base de su experiencia y de la información que tiene del sector bancario español, ha determinado que el método e importe de los parámetros que las entidades deberán utilizar para el cálculo de los importes necesarios para la cobertura de las pérdidas por deterioro inherentes en los instrumentos de deuda y riesgos contingentes clasificados como riesgo normal, que estén registrados en las entidades españolas o correspondan a operaciones a nombre de residentes en España registradas en los libros de entidades dependientes extranjeras, es el que se desarrolla en el siguiente apartado. El Banco de España actualizará periódicamente, mediante la modificación correspondiente de esta Circular, los parámetros utilizados en el método, de acuerdo con la evolución de los datos del sector.

Para la estimación de la cobertura genérica correspondiente a operaciones con no residentes en España registradas en entidades dependientes extranjeras, se aplicarán los métodos y criterios que se indican en el apartado siguiente, adaptados a las circunstancias particulares del país en el que opere la entidad dependiente. A estos efectos, las entidades tomarán como referencia exigible los parámetros que se indican en la letra b) del siguiente apartado.

29 El método de estimación de la cobertura genérica mencionado en el apartado anterior es el siguiente:

- a) La dotación genérica que se ha realizar en cada ejercicio será igual a: (i) la suma del resultado de multiplicar el valor, positivo o negativo, de la variación en el período del importe de cada una de las clases de riesgo por el parámetro α que les corresponda, más (ii) la suma del resultado de multiplicar el importe total de las operaciones incluidas en cada una de las clases de riesgo al final del período por su correspondiente parámetro β , menos (iii) el importe de la dotación neta para cobertura específica global realizada en el período.
- b) Los parámetros α y β tienen en cuenta la pérdida inherente histórica y los ajustes para adaptarlos a las circunstancias económicas actuales. Sus importes para cada una de las clases de riesgo son:

	α (%)	β (%)
(i) Sin riesgo apreciable	0	0
(ii) Riesgo bajo	0,6	0,11
(iii) Riesgo medio-bajo	1,5	0,44
(iv) Riesgo medio	1,8	0,65
(v) Riesgo medio-alto	2,0	1,10
(vi) Riesgo alto	2,5	1,64

- c) El saldo global de la cobertura genérica no deberá superar el 125% del importe que resulte de sumar el producto que se obtiene de multiplicar el importe de cada clase de riesgo por su correspondiente parámetro α .
- d) Los importes a considerar como base para el cálculo de las provisiones genéricas para la cobertura de los riesgos contingentes serán los importes calculados según lo preceptuado en el apartado 2 de la norma sexagésima quinta de esta Circular ponderados por los porcentajes establecidos en la norma decimoséptima de la Circular 3/2008, de 22 de mayo.
- e) Las dotaciones netas para cobertura específica global son las dotaciones realizadas para la cobertura específica de insolvencias imputables al cliente de los instrumentos de deuda y riesgos contingentes menos las recuperaciones de dichas coberturas específicas y de activos fallidos realizadas en el período. Este concepto no incluye las dotaciones por riesgo-país.

B) Cobertura del riesgo-país

30 Los importes de los instrumentos de deuda y riesgos contingentes clasificados a efectos de riesgo-país en los grupos 3 a 6, con la excepción de las operaciones indicadas en el apartado 12 de este anejo, se deberán cubrir, al menos, con los siguientes porcentajes:

	%
a) Grupo 3	10,1
b) Grupo 4	22,8
c) Grupo 5	83,5
d) Grupo 6	100

No obstante lo anterior, los créditos interbancarios de plazo no superior a tres meses se cubrirán por el 50% de las coberturas establecidas en este apartado, siempre que el país esté incluido en los grupos 3 o 4 a efectos de riesgo-país y haya atendido normalmente su servicio, sin prórrogas o renovaciones.

31 Los apoyos financieros, dinerarios o de firma, a sucursales y entidades dependientes y multigrupo residentes en países clasificados en los grupos 3 a 6 a efectos de riesgo-país, denominados en una moneda diferente de la del país en el que radiquen, darán lugar a la constitución de coberturas por riesgo-país en los estados individuales de las entidades que presten el apoyo, y, en su caso, también en los estados consolidados, aunque dichos apoyos no figuren en dichos estados como consecuencia de su proceso de elaboración, salvo que estuviesen financiando activos ya cubiertos por riesgo-país.

IV ACTIVOS INMOBILIARIOS ADJUDICADOS O RECIBIDOS EN PAGO DE DEUDAS»

32 El valor por el que deben ser reconocidos los activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas, con independencia de la forma jurídica utilizada, será el menor importe entre:

- a) el valor contable de los activos financieros aplicados, esto es, su coste amortizado, teniendo en cuenta el deterioro estimado con la metodología de la sección III de este anejo, y en todo caso un mínimo del 10%, y
- b) 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% de dicho valor.

El importe neto de ambos conceptos será considerado como el coste inicial del activo adjudicado o recibido en pago de deudas.

33 Salvo en muy raras circunstancias y con clara evidencia, la recepción de activos en pago de deudas no dará 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».

34 Todos los gastos procesales se reconocerán inmediatamente en la cuenta de resultados del período de adjudicación. Los gastos registrales e impuestos liquidados podrán adicionarse al valor inicialmente reconocido siempre que con ello no se supere el valor de tasación menos los costes estimados de venta a que se refiere el apartado 32. Todos los costes en que se incurra entre la fecha de adjudicación y la de venta debidos a mantenimiento y protección del activo, tales como seguros, servicios de seguridad, etc., se reconocerán en la cuenta de resultados del período en que se devenguen.

35 A efectos de determinar el deterioro mínimo posterior, se tendrá en cuenta que la antigüedad en balance de los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas es un indicio inequívoco de deterioro. En consecuencia, las correcciones valorativas se calcularán de acuerdo con la metodología establecida en el apartado 32, si bien el porcentaje de cobertura del 10 % señalado en la letra a) de dicho apartado pasará a ser el reflejado en el cuadro siguiente, en función de la antigüedad de su incorporación al balance.

Plazo desde la adquisición	%
Más de 12 meses, sin exceder de 24	20
Más de 24 meses, sin exceder de 36	30
Más de 36 meses	40

36 El tratamiento de evaluación del valor de los activos adquiridos en pago de deudas se aplicará por igual en los estados individuales y en los consolidados. Por tanto, sin perjuicio de lo previsto en el apartado D) de la norma trigésima cuarta, la corrección por deterioro de los activos financieros de entidades del grupo, multigrupo o asociadas que surgen por la entrega de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas deberá ser equivalente a la que habrían tenido de haber permanecido en el balance de la entidad de crédito cedente.

V TRATAMIENTO DE LAS EXPOSICIONES AL RIESGO INMOBILIARIO EXISTENTES A 31 DE DICIEMBRE DE 2011 (REAL DECRETO-LEY 2/2012)

37 De acuerdo con lo previsto en el artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero, y sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados precedentes del presente anejo, a las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a negocios en España de las entidades de crédito, tanto los existentes a 31 de diciembre de 2011 como los procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación los apartados 38 a 41 siguientes para estimar su deterioro.

38 Las coberturas que, según los apartados 17 y 22 anteriores, correspondan por operaciones calificadas como dudosas destinadas a la financiación de construcciones o promociones inmobiliarias de todo tipo de activos, que se encuentren terminadas, en ningún caso podrán ser inferiores al 25 % del importe del riesgo vivo.

39 Las coberturas que, según el apartado 23 anterior, correspondan por operaciones calificadas como subestándar destinadas a la financiación de construcciones o promociones inmobiliarias de todo tipo de activos, que se encuentren termina-

das, en ningún caso podrán ser inferiores al 20 % del importe del riesgo vivo. Este porcentaje será del 24 % para aquellas operaciones que no cuenten con garantía real.

40 Las coberturas que, según los apartados 17, 22 y 23 anteriores, correspondan por operaciones calificadas como dudosas o como subestándar, destinadas a la financiación de suelo para promoción inmobiliaria o de construcciones o promociones inmobiliarias de todo tipo de activos, que se encuentren en curso, en ningún caso podrán ser inferiores a los porcentajes que se indican a continuación:

Clase de activo	Dudoso	Subestándar
Financiación de suelo para promoción inmobiliaria	60 %	60 %
Financiación de construcción o promoción inmobiliaria en curso con obra parada	50 %	50 %
Financiación de construcción o promoción inmobiliaria en curso con obra en marcha	50 %	24 %

41 Los porcentajes mínimos de cobertura a que se refiere la sección IV del presente anejo IX no podrán ser inferiores a los siguientes:

- a) Activos consistentes en construcciones o promociones inmobiliarias terminadas, así como viviendas, procedentes de financiaciones a los hogares, que no hayan sido residencia habitual de los prestatarios

El porcentaje a que se refiere la letra a) del apartado 32 será del 25 %, y los porcentajes mínimos de cobertura en función de la antigüedad de su incorporación al balance a que se refiere el apartado 35 serán los recogidos en el siguiente cuadro:

Plazo desde la adquisición	%
Más de 12 meses, sin exceder de 24	30
Más de 24 meses, sin exceder de 36	40
Más de 36 meses	50

- b) Activos consistentes en suelo para promoción inmobiliaria o construcciones o promociones inmobiliarias en curso, con independencia de la antigüedad de su incorporación al balance

Clase de activo	%
Suelo para promoción inmobiliaria	60
Construcción o promoción inmobiliaria en curso	50

42 Sobre el total de las financiaciones de la naturaleza que se indica en el apartado 37 anterior que a 31 de diciembre de 2011 estuviesen clasificadas como riesgo normal, se constituirá, por una sola vez, una cobertura del 7 % de su saldo vivo en dicha fecha. El importe de dicha cobertura podrá ser utilizado por las entidades exclusivamente para la constitución de las coberturas específicas que resulten necesarias como consecuencia de la reclasificación posterior como activos dudosos o subestándar de cualesquiera de dichas financiaciones o de la adjudicación o recepción de activos en pago de dichas deudas.

VI DISPOSICIONES RELATIVAS AL REAL DECRETO LEY 18/2012

1 Coberturas adicionales por riesgo de crédito

43 Sobre el saldo vivo a 31 de diciembre de 2011 de las financiaciones a que se refiere el apartado 42, clasificadas como riesgo normal, se constituirán, por una sola vez, los porcentajes de cobertura que se indican en el siguiente cuadro, que son adicionales al porcentaje establecido en dicho apartado, con igual naturaleza que este y que podrán ser utilizadas en la forma prevista en dicho apartado.

Tipo de financiación de construcción o promoción inmobiliaria		%
Con garantía real	Suelo	45
	Promoción en curso	22
	Promoción terminada	7
Sin garantía real		45

ANEJO X REGISTROS CONTABLES ESPECIALES DE LA ACTIVIDAD HIPOTECARIA (a) (157)



(157) Adaptada su modificación a lo dispuesto en las circulares 5/2011, de 30 de noviembre, 2/2012, de 29 de febrero, 6/2012, de 28 de septiembre, y 1/2013, de 24 de mayo.

REGISTRO CONTABLE ESPECIAL DE OPERACIONES HIPOTECARIAS**Código de la operación****Datos de los titulares (b)**

- Naturaleza de la intervención en la operación
- N.º orden de titularidad (1,...,n)
- Código de la persona
- Nombre
- Domicilio
- Código postal
- País de residencia
- Grupo económico
- Código de identificación de la sociedad extranjera a la que pertenece (sucursales)
- Sector
- Actividad económica
- Situación de la persona

Datos de la operación

- Origen de la operación
- Novaciones y refinanciaciones
- Tipo de producto
- Moneda
- Provincia en la que se realiza la inversión
- Situación (normal, morosa, dudosa, fallida)
- Importes según contrato
 - Límite. En el origen de la operación
 - Límite. Importe actual
 - Dispuesto. Principal pendiente de vencimiento
 - Dispuesto. Principal vencido pendiente de cobro
 - Dispuesto. Intereses y comisiones vencidos pendientes de cobro registrados en el activo
 - Dispuesto. Intereses y comisiones vencidos pendientes de cobro registrados en cuentas de orden
 - Dispuesto. Intereses de demora registrados en el activo
 - Dispuesto. Intereses de demora registrados en cuentas de orden
 - Dispuesto. Gastos exigibles
 - Disponible. Disponibilidad inmediata
 - Disponible. Disponibilidad condicionada
 - Disponible. A disposición de terceros
- Fechas
 - Formalización de la operación
 - Vencimiento de la operación
 - Cancelación económica
 - Novaciones (solo si se modifica alguna cláusula en la que figuran datos incluidos en el registro referidos al inicio de la operación)
 - Número (1,..., n)
 - Fecha
- Tipo de interés

- Tipo de interés de la operación
- TAE en el origen
- Tipo nominal vigente
- Si variable:
 - Tipo de interés variable de referencia vigente (el pactado en el contrato; por ejemplo, euríbor, índices RPH, etc.)
 - Margen vigente sobre tipo de interés de referencia
 - Número de meses entre cada revisión
 - Tipo mínimo
 - Tipo máximo
- Tipo de interés inicial inferior al del mercado para igual plazo
 - Tipo de interés
 - Número de meses
- Esquema de amortización de préstamos
- Periodicidad de las cuotas de los préstamos (número de meses)
- Financiación a la vivienda acogida a planes especiales (plan)
- Cláusulas especiales incluidas en los contratos de préstamo
 - Opción de incrementar el plazo de la operación (sí, no)
 - Opción de tener un período de carencia de principal, intereses o ambos durante la vida del préstamo (sí, no)
 - Opción de recargar el préstamo (sí, no)
 - Opción de aplazar todo o parte del principal al vencimiento del préstamo (sí, no)
 - Período de carencia inicial (número de meses)

Finalidad de la operación

- Finalidad
- Estado de la construcción o promoción inmobiliaria
- Número de viviendas previstas

Garantía hipotecaria (datos básicos de los inmuebles recibidos en garantía)

- Código del activo recibido en garantía
- Identificación del inmueble:
 - Tipo de activo
 - Régimen legal de las viviendas (libre, protegida)
 - Localización del inmueble (país y código postal)
 - Dirección del inmueble (provincia, municipio, población, tipo de vía, nombre de la vía, n.º de la vía, bloque o portal, planta y puerta)
 - Inmueble integrado por varias fincas
 - Identificador Único de Finca Registral (IDUFIR)
 - Identificador registral
 - Referencia catastral
 - Geolocalización (posicionamiento geográfico SRS —*Spatial Reference System*— del inmueble, según nomenclatura definida en www.epsg.org con el código CRS: 4326, WGS84)
- Importe de cargas previas comprometidas con terceros
- Cobertura del bien con seguro de daños (sí, no)
- Propietario de la garantía diferente del deudor (sí, no)

Características del inmueble (c)**Todos los inmuebles**

- Contaminación aparente relevante a efectos de valoración
 - Terreno
 - Construcción
 - Acústica
 - Ambiental
 - Otras
- Conserje/portero/seguridad privada
- Inmueble con características singulares

Edificios y elementos de edificios

- Ubicación relativa en el municipio
- Ubicación relativa en el barrio o zona
- Ubicación relativa en el inmueble
- Superficie construida con elementos comunes (m²)
- Superficie útil (m²)
- Fecha de la construcción
- Fecha de la última rehabilitación integral
- Estado de la construcción
- Licencia
- Uso polivalente
- Calidad de la construcción
- Estado de conservación
- Número de plantas sobre rasante del edificio
- Valor del terreno ajustado
- Edificios con viviendas
 - Régimen legal de las viviendas (libre, protegida)
 - Número de viviendas
- Edificios en construcción o rehabilitación
 - Fecha del último grado de avance estimado
 - Código de la sociedad de tasación o valoración que estimó el grado de avance
 - Porcentaje construido (%)
 - Importe de los gastos de desarrollo
- Promociones inmobiliarias
 - Porcentaje de ventas formalizadas (%)
 - Porcentaje de subrogaciones o cancelaciones por entrega de vivienda a comprador final (%)

Viviendas

- Tipo de vivienda
- Número de ascensores en el bloque
- Número de dormitorios
- Número de baños
- Exterior/interior
- Orientación
- Superficie de terraza (m²)

- Terraza tendadero
- Cocina equipada
- Armarios empotrados
- Puerta de seguridad
- Sistema de alarma
- Circuito cerrado de seguridad
- Agua caliente
- Combustible del agua caliente
- Tipo de calefacción
- Aire acondicionado
- Instalaciones comunes
- Zona verde (m²)
 - Piscina
 - Tenis/pádel
 - Otras instalaciones deportivas
- Vivienda habitual del prestatario

Locales comerciales

- Frente (m)
- Fondo (m)
- Altura (m)
- Divisibilidad
- Superficie en altillo (m²)
- Superficie en planta sótano (m²)
- Tipo de calle

Oficinas

- Tipo de edificación
- Suelo técnico o falso techo para instalaciones
- Divisibilidad

Hoteles

- Categoría
- Tipo de destino
- Instalaciones
- Salas de convenciones/reuniones
- Restaurante
- Instalaciones deportivas

Naves industriales

- Altura libre (m)
- Espacio diáfano
- Luz estándar de estructura (m)
- Instalaciones
- Sótanos
- Ubicación

Suelo urbano y urbanizable

- Tipo de suelo
- Desarrollo del planeamiento
- Sistema de gestión
- Fase de gestión
- Paralización de la urbanización
- Porcentaje de la urbanización ejecutado (%)
- Porcentaje del ámbito valorado (%)
- Proximidad respecto del núcleo urbano
- Proyecto de obra
- Superficie del terreno (m²)

Fincas rústicas

- Superficie total (ha y a)
- Superficie de cultivos de secano (ha y a)
- Superficie de cultivos de regadío (ha y a)
- Superficie de otros usos agrícolas (ha y a)
- Superficie de usos ganaderos (ha y a)
- Superficie construida de viviendas (m²)
- Superficie construida destinada a usos agropecuarios (m²)
- Agua de regadío legalizada
- Energía eléctrica
- Acceso a infraestructuras viales
- Uso actual del suelo
- Aprovechamiento esperado

Edificios y suelo urbano y urbanizable:

1) Aprovechamiento (unidades según uso)

- Residencial (viviendas protegidas)
- Residencial (viviendas libres de primera residencia)
- Residencial (viviendas libres de segunda residencia)
- Oficinas
- Locales comerciales
- Uso industrial
- Uso hotelero (número de habitaciones)
- Plazas de garaje
- Trasteros
- Otros usos

2) Aprovechamiento [superficie según uso (m²)]

- Residencial (viviendas protegidas)
- Residencial (viviendas libres de primera residencia)
- Residencial (viviendas libres de segunda residencia)
- Oficinas

- Locales comerciales
- Uso industrial
- Uso hotelero
- Plazas de garaje
- Trasteros
- Zona verde e instalaciones deportivas
- Dotacional
- Otros usos

Datos de la escritura de la hipoteca

- Inscrita en el Registro de la Propiedad (sí, pendiente)
- Fecha de la escritura
- Fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad
- Fecha de cancelación registral de la hipoteca (cuando sea gestionada o conocida por cualquier otra circunstancia por la entidad)
- Tipo de hipoteca (ordinaria, de máximo)
- Código de la operación
- Código de la garantía
- Código del activo recibido en garantía
- Orden de la hipoteca
- Importe de la responsabilidad hipotecaria fijada en la escritura (cuando hay varias fincas, la suma de todas):
 - Principal
 - Intereses y costas
- Activos en garantía de financiaciones de promociones inmobiliarias
- Importe del valor de la garantía atribuido a la operación

Datos de las tasaciones

- Código del activo recibido en garantía
- Tasaciones completas:
 - Número de tasación (original, última)
 - Fecha de la tasación
 - Código de la sociedad de tasación o valoración
 - Tasación conforme a la Ley del Mercado Hipotecario
 - Método de valoración (valor)
 - Condicionantes
 - Advertencias
 - Visita al interior del inmueble
 - Tipo de datos utilizados de inmuebles comparables
 - Método residual dinámico:
 - Tipo de actualización
 - Tasa anualizada homogénea
 - Tasa anual media de variación del precio de mercado del activo
 - Plazo máximo para finalizar la construcción
 - Plazo máximo para finalizar la comercialización
 - Método residual estático: margen de beneficio del promotor
- Valor de tasación
- Valor hipotecario

- Valor en hipótesis de edificio terminado
- Valor del terreno
- Última tasación por métodos estadísticos:
 - Fecha de la última tasación
 - Código de la sociedad de tasación o valoración
 - Número de tasación
 - Método estadístico de valoración
 - Valor de tasación
- Valor de la garantía a efectos del cálculo del *loan to value*:
 - Importe
 - Forma de obtención

Garantías personales que cumplen los requisitos del mercado hipotecario

- Actividad garante (entidad de crédito, entidad aseguradora)
- Código de identificación (NIF o código asignado por la CIR)
- Nombre
- País de residencia
- Orden del riesgo asumido por el garante (primero, último, prorata, etc.)
- Importe máximo cubierto

Vínculo con el mercado hipotecario

- Tipo de vínculo con el mercado hipotecario
- Elegible según artículo 3 del RD 716/2009 (sí, no)
- Fecha de emisión
- Fecha de inscripción de la emisión en el Registro Mercantil (solo bonos hipotecarios)
- Fecha de vencimiento (solo participaciones hipotecarias)
- Tipo de interés (solo participaciones hipotecarias)
- Tipo de interés de referencia (fijo, euríbor, etc.)
- Margen vigente sobre tipo de referencia
- Identificación emisión (código ISIN de los valores emitidos)

Tipo de transferencia

- Tipo de transferencia (no transferido, dado íntegramente de baja del balance por transferencia a otra entidad de crédito española, dado íntegramente de baja del balance por otras transferencias, dado parcialmente de baja por transferencia a otra entidad de crédito española, dado parcialmente de baja del balance por otras transferencias)

(a) Los datos de las dimensiones de este registro, cuyo contenido coincide con el de las dimensiones que se incluyen en los módulos de la Circular de la Central de Información de Riesgos (en adelante, CIR), deben tener, al menos, el mismo detalle que los de dicha circular, pudiendo tener las entidades un mayor desglose a efectos de la gestión, siempre que por agregación se puedan obtener los valores declarables a la CIR.

Los datos de los activos que garanticen varias operaciones de la entidad se podrán incluir una sola vez en el apartado «Garantía hipotecaria» del Registro. El código que se asigne al activo en este apartado será el que se utilice en el apartado «Datos de la escritura de la hipoteca» para vincularlo con cada una de las operaciones que garantice. En este último apartado se relacionará cada operación con todos los activos recibidos como garantía hipotecaria.

(b) Las entidades que, con carácter excepcional y por razones técnicas, no pudieran incluir en el Registro toda la información relativa a los datos de los titulares o del vínculo con el mercado hipotecario deberán disponer de procedimientos informáticos que permitan relacionar cada una de las operaciones con los datos de todos sus titulares y títulos hipotecarios.

(c) Los datos de las dimensiones de este apartado, cuyo contenido coincide con el de las dimensiones que se incluyen en la Circular 8/2012, de 21 de diciembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre bases de datos de activos transferibles a las sociedades previstas en el capítulo II de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, deben tener, al menos, el mismo detalle que los de dicha circular.

REGISTRO CONTABLE ESPECIAL DE ACTIVOS DE SUSTITUCIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO

Código de la operación (código ISIN)

Datos de los emisores

- Código de identificación (NIF o código asignado por la CIR)
- Nombre
- País de residencia

Datos de la operación

- Clase de activos (cédulas hipotecarias, bonos hipotecarios, valores emitidos por fondos de titulización hipotecaria, valores emitidos por fondos de titulización de activos, otros valores representativos de deuda, otros activos financieros)
- Moneda
- Importe
- Fechas
- Consideración como activo sustitución
- Exclusión como activo de sustitución

Vínculo con mercado hipotecario

- Tipo de vínculo (bonos hipotecarios, cédulas hipotecarias)
- Fecha emisión
- Identificación emisión títulos mercado hipotecario (código ISIN)

REGISTRO CONTABLE ESPECIAL DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y OTRAS OPERACIONES VINCULADOS AL MERCADO HIPOTECARIO

1 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Código de la operación

Datos de la contraparte

- Código de identificación (NIF o código asignado por la CIR)
- Nombre
- País de residencia

Datos de la operación

- Clase de riesgo (derivados de riesgo de tipo de interés, derivados de riesgo de cambio, derivados de riesgo de crédito)
- Tipo de instrumento (permutas, FRA, futuros financieros, opciones, otros productos)
- Mercado (organizado, no organizado)
- Moneda
- Importes (nacional)
- Fechas
 - Inicio vínculo con mercado hipotecario
 - Fin vínculo con mercado hipotecario

Vínculo con mercado hipotecario

- Tipo de vínculo (bonos hipotecarios, cédulas hipotecarias)
- Fecha emisión
- Identificación emisión títulos mercado hipotecario (código ISIN)

2 CÉDULAS HIPOTECARIAS SINGULARES

Código de la operación

Datos de la operación

- Fecha emisión
- Fecha de vencimiento
- Tipo de interés
 - Tipo nominal vigente
 - Tipo de interés de referencia si variable (EURIBOR, etc.)
 - Margen vigente sobre tipo de referencia

