

I. DISPOSICIÓN XERAIS

BANCO DE ESPAÑA

10596 *Circular 5/2015, do 30 de setembro, do Banco de España, pola que se desenvolven as especificidades contables da Sociedade de Xestión de Activos Procedentes da Reestruturación Bancaria, S.A.*

O 27 de decembro de 2013, as Cortes Xerais aprobaron a Lei 26/2013, de caixas de aforros e fundacións bancarias, que recollía unha modificación do réxime contable que debe aplicar a Sociedade de Xestión de Activos Procedentes da Reestruturación Bancaria, S.A. (en diante, Sareb). Mediante unha disposición transitoria pola que se introducía o punto 10 da disposición adicional sétima da Lei 9/2012, do 14 de novembro, de reestruturación e resolución de entidades de crédito, estableceuse unha serie de especificidades contables que debería aplicar a Sareb e prevíase que esta sociedade non estaba suxeita á obriga de informar na memoria prevista no artigo 537 do Real decreto legislativo 1/2010, do 2 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de sociedades de capital.

As especificidades contables concretáronse no seguinte:

a) O rexistro contable inicial dos activos transferidos á Sareb farase de acordo co previsto na disposición adicional oitava da lei atendendo ao seu valor de transmisión.

b) Para determinar os valores actualizados dos activos, o Banco de España desenvolverá os criterios en que se sustentará a metodoloxía que debe empregar a Sareb para estimar o valor dos activos, a cal será acorde coa empregada para a determinación dos prezos de transferencia á Sareb. As valoracións posteriores deberanse calcular considerando as especificidades da Sareb, tendo en conta a evolución dos prezos de mercado e de acordo cos horizontes temporais previstos no plan de negocio.

c) As correccións valorativas que resulten necesarias por aplicación da letra b) anterior calcularanse por unidades de activos. Para tal efecto, considerarase como unidade de activos cada categoría de activos individualmente descritos no artigo 48.1 do Real decreto 1559/2012.

d) Os ingresos xerados como consecuencia do proceso de xestión e liquidación ordenada de todos os activos transferidos entenderanse obtidos da actividade ordinaria da empresa e, como tales, recolleranse na conta de perdas e ganancias da entidade, formando parte do seu «Importe neto da cifra de negocios».

Adicionalmente, incluíuse unha habilitación para que o Banco de España desenvolvese mediante circular as especificidades anteriores e, en particular, os criterios para que a Sareb desenvolva a metodoloxía a que se refire a anterior letra b).

A circular que se presenta responde á habilitación citada e ten a súa razón de ser na necesidade de asegurar a coherencia entre as especificidades contables e os obxectivos xerais da Sareb como sociedade xestora de activos.

En relación coa primeira das especificidades contables, a circular tivo en conta, como punto de partida, o feito de que os activos foron adquiridos pola Sareb como un todo e por un prezo único, e que, de acordo coa anterior letra a), non se contabilizaron polo valor razoable de cada un deles, senón polo seu valor de transmisión, que se estimou como unha porcentaxe sobre o valor do activo nos libros das entidades cedentes, sen considerar as coberturas que puidesen ter constituídas nese momento. Por iso, no recoñecemento contable inicial de cada un dos activos adquiridos pola Sareb puido haber diferenzas respecto do seu valor razoable en igual data, aínda cando non as houberse para o conxunto de todos eles. Este feito suporía que, respecto do seu valor razoable, no rexistro contable inicial practicado pola Sareb uns activos estarían infravalorados polo mesmo importe polo que outros estarían sobrevalorados.

En relación cos prezos de transferencia mencionados na letra b), tomáronse como referencia os artigos 13 ao 15 do Real decreto 1559/2012, do 15 de novembro, polo que se establece o réxime xurídico das sociedades de xestión de activos, que regulou a forma de determinar o valor de transmisión dos activos á Sareb. Os ditos criterios adaptáronse para reflectir a evolución dos prezos de mercado e os horizontes temporais do plan de negocio da Sareb.

Como consecuencia da primeira das especificidades contables, xorde a recollida na letra c): a valoración posterior dos activos mediante un sistema de «unidades de activos», a pesar de non se tratar de elementos funxibles. Esta especificidade crea un sistema contable singular, que permite a compensación de minusvalías con plusvalías de activos dentro da mesma «unidade de activos».

Os criterios anteriores concretáronse no concepto *valor hipotecario*, definido na Orde ECO/805/2003, do 27 de marzo, sobre normas de valoración de bens inmoebles e de determinados dereitos para certas finalidades financeiras. Como excepción, a circular permite o uso de procedementos estatísticos mostrais ou mecanismos automáticos de valoración para determinadas vivendas terminadas, incluídos anexos, e locais comerciais, realizados sempre por sociedades de taxación. En todo caso, co fin de que a Sareb poida mellorar a valoración considerada dos activos de acordo cos criterios anteriores, o valor poderase desviar ata un 15 % segundo o seu propio xuízo profesional, e máis do 15 % se iso se puider evidenciar mediante transaccións de mercado recentes. Por último, a Sareb poderá utilizar a súa mellor estimación ao valorar activos que non se sometan a procedementos estatísticos ou mecanismos automáticos de valoración, sempre que non excedan o limiar dun millón de euros.

En consecuencia, en uso das facultades que ten concedidas, o Consello de Goberno do Banco de España, por proposta da Comisión Executiva e de acordo co Consello de Estado, aprobou a presente circular, que contén as seguintes normas:

Norma primeira. Obxecto e ámbito de aplicación.

A presente circular constitúe o desenvolvemento da habilitación outorgada ao Banco de España no punto 10 da disposición adicional sétima da Lei 9/2012, do 14 de novembro, de reestruturación e resolución de entidades de crédito. De acordo coa indicada disposición, a Sociedade de Xestión de Activos Procedentes da Reestruturación Bancaria, S.A. (en diante, Sareb), deberá cumprir as obrigas xerais de formulación de contas anuais nos termos previstos no Real decreto lexislativo 1/2010, do 2 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de sociedades de capital, salvo o disposto no artigo 537, coas especificidades necesarias -previstas na Lei 9/2012- para asegurar a coherencia dos principios contables que lle sexan de aplicación co mandato e os obxectivos xerais da sociedade establecidos pola lexislación que lle resulte aplicable.

En todo o non regulado especificamente na presente circular, que desenvolve as especificidades contables previstas na Lei 9/2012, serán de aplicación o Plan xeral de contabilidade aprobado polo Real decreto 1514/2007, do 16 de novembro, e as súas disposicións de desenvolvemento.

Norma segunda. Unidades de activos.

1. Para os efectos desta circular, considerarase como «unidade de activos» cada unha das cinco categorías descritas no punto 1 do artigo 48 do Real decreto 1559/2012, do 15 de novembro, polo que se establece o réxime xurídico das sociedades de xestión de activos.

2. Os activos adxudicados ou recibidos en pagamento de débedas permanecerán na «unidade de activos» en que inicialmente –isto é, na data de traspaso– foron rexistrados os activos financeiros de cuxa orixe procedan.

Norma terceira. *Correccións valorativas por deterioración de valor dos activos tras o seu recoñecemento inicial.*

1. Ao peche de cada exercicio, ou cada vez que a entidade deba proporcionar información pública sobre a súa situación financeira referida a outra data, a Sareb avaliará a necesidade de efectuar correccións valorativas por deterioración de valor de cada unha das «unidades de activos». Para iso, deberá analizar, coa mellor información dispoñible, se o valor en libros da «unidade de activos» (incluída, se é o caso, a devindicación de xuros para os activos financeiros representativos de débeda e deducida a deterioración de valor acumulado previamente recoñecido) resulta superior ao valor considerado da «unidade de activos» no seu conxunto conforme a metodoloxía desenvolvida pola Sareb, segundo os criterios establecidos na norma cuarta desta circular. En tal caso, a Sareb recoñecerá a deterioración de valor con cargo á conta de perdas e ganancias do período en que se evidencie. A deterioración de valor acumulado reflectirase no balance asociado a cada «unidade de activos» no seu conxunto.

2. A deterioración de valor de cada «unidade de activos» poderase revertir cando se evidencie que se recuperou o valor dos activos da «unidade de activos», conforme a metodoloxía desenvolvida pola Sareb, co límite do valor que tería a «unidade de activos» de non ter rexistrada ningunha deterioración.

3. En cada «unidade de activos», o importe das minusvalías nos activos deteriorados poderase compensar con plusvalías dos activos non deteriorados incluídos na mesma «unidade de activos», estimadas de acordo cos criterios da norma cuarta desta circular.

4. Con independencia da forma xurídica utilizada, o valor polo que deben ser recoñecidos os activos inmobiliarios adxudicados ou recibidos en pagamento de débedas será o valor en libros dos activos financeiros aplicados na data de adxudicación ou recepción dos activos.

Os gastos procesuais, rexistrals e impostos liquidados poderanse adicionar ao valor inicial, sempre que con iso non se supere o valor estimado de acordo co previsto no punto 4 da norma cuarta.

5. A permanencia dun activo na súa «unidade de activos» correspondente estará suxeita ao cumprimento dos requisitos contidos na letra a) do punto 1 do artigo 36 do Código de comercio e, por iso, a que existan suficientes elementos obxectivos que confirmen a probabilidade respecto de que a recuperación do valor do activo rexistrado non sexa remota.

6. A baixa de balance dos activos será realizada polo seu valor contable, sen considerar as correccións valorativas por deterioración de valor estimadas por «unidades de activos» como consecuencia da aplicación do previsto na norma cuarta.

Norma cuarta. *Criterios relevantes para o desenvolvemento da metodoloxía de valoración pola Sareb.*

1. A Sareb desenvolverá a metodoloxía para estimar as correccións valorativas por deterioración de valor segundo os criterios establecidos nesta circular.

2. A metodoloxía de valoración deberá ser aprobada e periodicamente revisada polo seu consello de administración, e será acorde cos criterios aprobados no capítulo III do Real decreto 1559/2012, do 15 de novembro, polo que se establece o réxime xurídico das sociedades de xestión de activos, para fixar o seu valor de transferencia, co obxecto de asegurar a súa coherencia coa evolución dos prezos de mercado no momento da estimación e cos horizontes temporais previstos no plan de negocios da Sareb.

3. Os detalles da metodoloxía, así como os seus cambios, deberán estar suficientemente documentados.

4. Activos inmobiliarios.

a) A metodoloxía desenvolvida pola Sareb para estimar o valor dos activos inmobiliarios terá en consideración os seguintes criterios:

i. Considerará as características específicas que un comprador debidamente informado utilizaría para decidir a súa adquisición, tales como a súa localización xeográfica, a dispoñibilidade de infraestruturas, a súa situación legal, as condicións para a súa venda ou explotación, a oferta e a demanda de activos similares, o seu uso máis probable, así como aspectos relacionados coa planificación urbanística, a evolución demográfica e os prezos dos abastecementos. Para efectos de ter en conta a situación legal do activo e as consideracións de planificación urbanística, a Sareb deberá utilizar, na valoración dos terreos, os niveis urbanísticos definidos no artigo 4 da Orde ECO/805/2003, do 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmobles e de determinados dereitos para certas finalidades financeiras.

ii. Considerará a capacidade de xerar fluxos de efectivo do activo segundo o uso máis probable que pretenda a Sareb e que sexa financeiramente sustentable de acordo co seu plan de negocio. O uso máis probable estimarase segundo a situación legal e as condicións de mercado do activo, sen que necesariamente teña que coincidir coa súa cualificación urbanística no momento da valoración. Considerarase financeiramente sustentable a estimación do valor dun activo inmobiliario cando sexa capaz de xerar fluxos de efectivo que produzan unha rendibilidade adecuada ao investimento realizado pola Sareb.

iii. Nos investimentos inmobiliarios mantidos pola Sareb en réxime de obtención de rendas, o valor estimarase a partir do desconto de fluxos de efectivo futuros, considerando o nivel de ocupación correspondente á data de estimación, a probabilidade de ocupación futura do inmovible e as rendas de mercado actuais.

b) Salvo o previsto na letra d) seguinte, a metodoloxía que deberá desenvolver a Sareb para os activos inmobiliarios estimará o valor dos activos a partir do seu valor hipotecario, conforme os criterios previstos para a finalidade indicada na letra a) do artigo 2 da Orde ECO/805/2003, do 27 de marzo, cos axustes que sexan necesarios para reflectir a evolución dos prezos de mercado e os horizontes temporais do plan de negocio. Calquera valoración que resulte nun 15 % por riba do valor hipotecario ou do valor obtido mediante procedementos estatísticos mostrais ou por modelos automáticos de valoración, de acordo co previsto na letra d) seguinte, deberase evidenciar con máis dunha transacción de mercado sobre activos similares.

c) O valor hipotecario calcularase individualmente, segundo informes de valoración (taxacións completas) de expertos independentes con experiencia demostrable na zona e no tipo de activos. Como mínimo cada tres anos, serán preceptivos a revisión do valor hipotecario e o cambio de experto independente, e será necesaria unha valoración con maior frecuencia cando as circunstancias de mercado evidencien unha posible deterioración non reflectida na valoración. Con excepción da primeira revisión e valoración da carteira de activos traspasados (en adiante, *primeira valoración*), a valoración dos activos será realizada por sociedades de taxación inscritas no Rexistro Oficial de Sociedades de Taxación do Banco de España, conforme os criterios previstos na Orde ECO/805/2003, do 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmobles e de determinados dereitos para certas finalidades financeiras. Na valoración dos terreos utilizarase exclusivamente o método residual dinámico establecido no artigo 36 da citada orde.

d) No cálculo do valor de vivendas terminadas e anexos a elas, tales como garaxes ou rochos, a Sareb poderá optar por realizar taxacións individuais completas, procedementos estatísticos mostrais ou por utilizar modelos automáticos de valoración. Tamén se poderán utilizar os procedementos estatísticos mostrais ou modelos automáticos de valoración para determinar o valor de locais comerciais, pero exclusivamente para os situados en poboacións nas que exista un mercado representativo de inmobles comparables, no sentido de que se poidan encontrar, practicamente en calquera momento, operadores dispostos a negociar unha compravenda ou alugamento. Ademais, deberán

tomar en consideración que a superficie dos inmobles cuxos prezos observados de mercado sexan utilizados na valoración sexan similares aos locais obxecto de valoración, e se teña en conta a distribución da superficie dos inmobles (relación fachada/fondo). Cando a valoración se estime mediante procedementos estatísticos mostrais ou modelos automáticos de valoración, esta realizarase de forma anual, ben que non será preceptivo o cambio de experto independente cada tres anos.

Non obstante, se non se cumpren os requisitos previstos a continuación para o uso de modelos automáticos de valoración ou procedementos estatísticos mostrais, realizaranse taxacións individuais completas.

No caso de uso de procedementos estatísticos mostrais, a Sareb deberá encargar a valoración a sociedades de taxación inscritas no Rexistro Oficial de Sociedades de Taxación do Banco de España. Para iso, a mostra conterá un número suficientemente representativo da tipoloxía e do ámbito xeográfico en que estean localizados os inmobles que se deban valorar, para asegurar que a extrapolación ten un nivel de fiabilidade suficiente.

No suposto de utilización de modelos automáticos de valoración, a Sareb deberá encargar a valoración a sociedades de taxación inscritas no Rexistro Oficial de Sociedades de Taxación do Banco de España. Para iso, a Sareb contará cun procedemento, aprobado polo seu órgano de administración, que recolla as circunstancias en que se poderán utilizar modelos automáticos de valoración, os requisitos mínimos de calidade exixibles aos modelos e os controis establecidos para asegurar o cumprimento destes requisitos.

En todo caso, a Sareb deberá dispoñer nas súas bases de datos de toda a información relevante, e cunha fiabilidade acreditada, dos inmobles que se deben valorar. Así mesmo, deberase asegurar de que a sociedade de taxación que realice a valoración dispoña de modelos metodoloxicamente sólidos e conte cunha base de datos de inmobles coa calidade e a profundidade suficientes para a aplicación dos ditos modelos.

A información que a Sareb achegue ás sociedades de taxación deberá ser revisada previamente polo departamento ou función de auditoría interna, co fin de verificar a integridade das bases de datos, examinando, para tal efecto, mostras suficientes destes. O departamento que realice as funcións de auditoría interna deberá emitir un informe en que consten o traballo que efectuaron e as súas conclusións sobre a calidade dos datos achegados ás sociedades de taxación.

Cando as condicións do mercado ou outras circunstancias indiquen que os prezos dos activos poden estar experimentando diminucións significativas, deberase reducir a marxe de erro para incrementar a fiabilidade das estimacións.

Cando se utilicen procedementos estatísticos mostrais ou modelos automáticos de valoración, a Sareb terá en consideración as estatísticas do Instituto Nacional de Estatística sobre evolución do prezo da vivenda nova e da usada ou de segunda man.

Como excepción ao previsto nos parágrafos anteriores, para os activos inmobiliarios de natureza distinta aos descritos no primeiro parágrafo da letra d) e con valor contable agregado por lote inferior a un millón de euros, a Sareb poderá utilizar a súa mellor estimación para determinar o seu valor actualizado, ao menos, de forma anual. En calquera caso, a indicada estimación deberá respectar o disposto nos puntos 1 a 3 anteriores. Para efectos de aplicar esta dispensa, a Sareb agregará o valor dos activos que vaian ser vendidos como un lote para determinar se se excede o limiar de referencia, con independencia de que conten con identificación rexistral individualizada. Neste sentido, os terreos pertencentes a unha mesma unidade de actuación ou desenvolvemento urbanístico valoraranse como un lote.

5. Activos financeiros representativos de débeda, incluídos os emitidos por fondos de activos bancarios.

a) O valor dos activos financeiros representativos de débeda adquiridos pola Sareb estimarase individualmente segundo a capacidade de pagamento dos debedores principais obrigados ao pagamento, considerando, se é o caso, a posible existencia de fiadores ou

avalistas con capacidade de pagamento demostrada. Non obstante o anterior, no suposto de varios activos financeiros representativos de débeda fronte a un mesmo titular, a Sareb poderá realizar unha análise conxunta na medida en que contén con garantías reais. No suposto de non dispoñer de garantías reais, a Sareb deberá proceder conforme o disposto na letra b) seguinte.

Cando se considere que a recuperación dos importes debidos se realizará mediante a execución das garantías, e estas representen un dereito real de primeiro rango sobre activos inmobiliarios, ou de inferior rango se se cumpren os requisitos da letra b) seguinte, o activo financeiro valorarase tomando en consideración o valor das garantías, segundo os criterios establecidos no punto 4 da presente norma para os activos inmobiliarios. Para efectos de estimar o importe recuperable, a Sareb deducirá do valor da garantía, estimando cos criterios desta circular, os gastos necesarios para executar a garantía, os gastos de mantemento e os custos de comercialización ata a venda posterior do activo inmobiliario. A Sareb poderá axustar as estimacións sobre os gastos de execución, mantemento e custos de comercialización coa información máis actualizada de que dispoña.

Respecto da aplicación dos criterios previstos no punto 4 da presente norma para estimar o valor da garantía, naqueles supostos en que se efectúe unha taxación individual completa e non resulte posible a visita ao interior do inmovible, abondará o cumprimento dos restantes requisitos exixidos pola Orde ECO/805/2003, ben que se engadirá no informe correspondente un condicionante que destaque tal circunstancia.

b) O valor dos activos financeiros representativos de débeda que non contén con garantías reais de primeiro rango sobre activos inmobiliarios estimarase individualmente segundo a capacidade de pagamento do debedor principal, contrastable documentalmente e evidenciada sobre o cumprimento das obrigas contractuais sen demoras ou atrasos significativos nos pagamentos, ou de forma colectiva sempre que deste modo se reflita adecuadamente a perda esperada desta carteira. Os activos financeiros sen garantía real sobre activos inmobiliarios que presenten atrasos nas obrigas contractuais do debedor –e, se é o caso, a dos fiadores– superiores a 18 meses desde a data de transmisión dos activos á Sareb, ou da data da primeira falta de pagamento se é posterior a esta data, consideraranse, salvo evidencia en contrario, con valor nulo. O mesmo criterio aplicarase ao valor residual dos activos con garantía real distinta do primeiro rango, tras deducir toda a responsabilidade asegurada coas de mellor rango, incluídos os xuros de demora. Para estes efectos, e exclusivamente cando a Sareb sexa o único acreedor de mellor rango, poderase utilizar o valor actualizado da débeda cando este sexa inferior á responsabilidade hipotecaria e o valor da garantía puiden cubrir tanto os créditos de mellor rango como os de inferior rango, xa sexa de forma total ou parcial.

c) Os activos financeiros representativos de débeda emitidos ou causados por fondos de activos bancarios valoraranse -ao menos, anualmente- coa presentación das contas anuais. Na estimación da deterioración de valor teranse en conta a evolución do patrimonio neto e as perspectivas de recuperación do valor do activo financeiro rexistrado.

d) Na valoración de activos financeiros representativos de débeda que contén con garantías reais distintas a inmovibles, tales como peñoración de valores representativos de débeda ou de capital, a Sareb considerará o seu valor de mercado na data de valoración se é un instrumento negociado nun mercado activo ou, en caso contrario, utilizará técnicas de valoración xeralmente aceptadas. Na valoración de instrumentos de capital deberanse seguir os criterios establecidos no punto 6 seguinte.

6. Instrumentos de patrimonio emitidos por sociedades e instrumentos de patrimonio propio emitidos por fondos de activos bancarios.

a) Negociados en mercados activos. O valor dos instrumentos de patrimonio adquiridos pola Sareb será, cando se negocien nun mercado activo, o seu valor de mercado na data de valoración.

b) Non negociados en mercados activos.

- i. A Sareb estimará o valor dos instrumentos de patrimonio non negociados nun mercado activo segundo a información pública dispoñible na data de valoración.
- ii. No caso de sociedades que presentasen solicitude de concurso voluntario ou que fosen declaradas en concurso por auto xudicial, o valor dos seus instrumentos de patrimonio reputarase nulo.
- iii. Para o resto de sociedades, o valor dos instrumentos de patrimonio será, como máximo, o valor da parte alícuota do patrimonio neto contable da sociedade a que os ditos instrumentos representan, salvo que o valor total do activo exceda 10 millóns de euros e a súa parte alícuota fose superior a 3 millóns de euros, caso este en que se deberá realizar unha valoración específica a cargo dun experto independente.
- iv. Os instrumentos de patrimonio propio emitidos por fondos de activos bancarios valoraranse -ao menos, de forma anual- coa presentación das contas anuais. O valor en libros destes instrumentos non poderá superar a parte alícuota do patrimonio neto que lles corresponda.

Disposición transitoria primeira.

Para os efectos do disposto na norma de valoración vixésimo segunda do Real Decreto 1514/2007, do 16 de novembro, polo que se aproba o Plan xeral de contabilidade, a Sareb considerará o efecto de aplicar os criterios desta circular como un cambio de criterio contable e informará do seu impacto nas primeiras contas anuais formuladas tras a súa aprobación. A Sareb estimará o efecto do cambio de criterio contable, considerando a súa aplicación de forma retroactiva e tendo en conta a aplicación gradual prevista na disposición transitoria segunda desta circular.

Non obstante o anterior, no suposto de que resulte impracticable a aplicación do tratamento como cambio de criterio, poderanse aplicar os criterios contidos nesta circular como un cambio de estimación e serán obxecto de información na memoria das primeiras contas anuais en que resulte de aplicación esta circular.

Disposición transitoria segunda.

A Sareb deberá ter realizado unha valoración baixo os criterios da norma cuarta desta circular de, ao menos, o 50 % dos activos adquiridos que permanezan en balance o 31 de decembro de 2015, que sexan suficientemente representativos das diferentes tipoloxías e localizacións, e da totalidade dos activos en balance en 31 de decembro de 2016.

Respecto dos activos cuxa valoración non se completase conforme os criterios da norma cuarta desta circular, os administradores da Sareb deberán utilizar o seu mellor xuízo profesional. Para iso, poderanse apoiar na *primeira valoración*, na evolución do contorno macroeconómico desde a data de transferencia e, se é o caso, na información obtida das valoracións posteriores practicadas conforme a norma cuarta. En todo caso, os administradores deberán avaliar de modo específico a eventual deterioración de exposicións fronte a debedores onde, de acordo coa información dispoñible, se poida considerar que a posición acreedora da Sareb sexa particularmente débil.

Disposición derradeira única. *Entrada en vigor.*

A presente circular entrará en vigor o día seguinte ao da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 30 de setembro de 2015.–O gobernador do Banco de España, Luis María Linde de Castro.