

INFORMACIÓN DE TRANSPARENCIA AL MERCADO

Siguiendo las recomendaciones del Banco de España en materia de transparencia, Caja Laboral Popular hace pública, con datos al cierre del primer semestre de 2013, la información relativa al mercado hipotecario, las financiaciones a la construcción, promoción inmobiliaria y adquisición de vivienda, la relativa a los activos adquiridos en pago de deudas, así como de las operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas, y de las necesidades de financiación en los mercados. Se toman para ello los modelos de desglose establecidos por la Circular 5/2011, de 30 de noviembre, y Circular 6/2012, de 28 de septiembre, de Banco de España. Se incluye una referencia comparativa con las cifras al 31 de diciembre de 2012.

1. Información de los emisores en el mercado hipotecario y sobre el registro contable especial

Se incluye la información sobre los datos procedentes del registro contable especial de la entidad emisora Caja Laboral Popular, al que se refiere el artículo 21 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, en virtud de lo establecido en la Circular 7/2010, a las entidades de crédito, que desarrolla determinados aspectos del mercado hipotecario y con el nivel de desglose establecido en la Circular 5/2011, de 30 de noviembre, de Banco de España.

Asimismo, de acuerdo con lo establecido por el 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 financiero, el Consejo de Administración manifiesta que, al 30 de junio de 2013, la Entidad dispone de un conjunto de políticas y procedimientos para garantizar el cumplimiento de la normativa que regula el mercado hipotecario, de cuyo cumplimiento se hace responsable.

Dichas políticas y procedimientos incluyen, entre otros, criterios sobre los siguientes extremos:

Los criterios de concesión de riesgo se basan en la capacidad de pago de los prestatarios, en cuya estimación los modelos internos (Scorings y Ratings) tienen un protagonismo esencial.

Los principales mitigantes admitidos son la garantía hipotecaria, valorándose en particular la relación LTV (riesgo/tasación) de la operación, y los avalistas.

Dichos modelos, de acuerdo a los datos introducidos y al comportamiento histórico de diversas variables, son capaces de estimar la probabilidad de impago y por tanto de asignar una primera calificación crediticia de la solicitud. Cada operación queda calificada dentro de una escala con diferentes niveles de menor a mayor riesgo, estableciéndose una PD- Probabilidad de impago para cada una de ellas.

Los modelos evalúan diferentes variables que cuantifican el nivel de renta o ingresos, el patrimonio o endeudamiento, el comportamiento de pagos, el grado de vinculación y aspectos personales del acreditado y determinadas características de la operación de riesgo.

En concreto, los modelos vigentes consideran la siguiente tipología de variables: las características personales, el histórico de impagos, la capacidad de obtención de renta o ingresos, el endeudamiento, el patrimonio neto, la vinculación a la entidad, las características de la propia operación y la cobertura de la concesión (mitigantes).

Existen, además, procedimientos para contrastar la información incorporada al sistema en relación a los datos introducidos, en especial los relativos a los ingresos, patrimonio, la garantía hipotecaria mediante la tasación del inmueble, el destino de la financiación, los datos generales del cliente y las bases de comportamiento del cliente.

Para determinar el valor de los activos inmobiliarios que se utilicen como garantía hipotecaria en la formalización de operaciones de riesgos, se requieren tasaciones que cumplan las siguientes condiciones:

- Realizadas por sociedades de tasación inscritas en el Registro Oficial de Tasación del Banco de España
- Que se aplique la OM ECO/805/2003 de 27 de Marzo

El valor de estos activos, se revisa con una determinada frecuencia variable dependiendo de la calificación de la operación garantizada por el mismo, su importe, y LTV (riesgo /valor del activo), estableciéndose políticas diferenciadas para las operaciones calificadas como problemáticas (dudosos, substandard o adjudicados) y las calificadas como normales o en seguimiento especial.

a) Operaciones activas

El valor nominal de la totalidad de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios pendientes a 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre 2012 ascendían a 12.564.194 miles de euros y 12.755.831 miles de euros, respectivamente, de los cuales que cumplen las características de ser elegibles (sin considerar las límites a su cómputo que establece el artículo 12 del citado Real Decreto) ascienden a 8.553.012 y 8.789.808 miles de euros, respectivamente.

A continuación presentamos el valor nominal del total de préstamos y créditos con garantía hipotecaria de la Entidad, así como aquellos que resultan elegibles de acuerdo a lo dispuesto en la normativa aplicable a efectos del cálculo del límite de la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias:

	Miles de euros	
	30.06.2013	31.12.2012
	Valor nominal	Valor nominal
Total préstamos (a)	13.650.469	13.886.977
Participaciones hipotecarias emitidas	-	-
De los que: Préstamos mantenidos en balance	-	-
Certificados de transmisión de hipoteca emitidos	1.086.275	1.131.146
De los que: Préstamos mantenidos en balance	1.086.275	1.131.146
Préstamos hipotecarios afectos en garantía de financiaciones recibidas	-	-
Préstamos que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias	12.564.194	12.755.831
Préstamos no elegibles (b)	4.011.182	3.966.023
Cumplen los requisitos para ser elegibles, excepto el límite del artículo 5.1 del RD 716/2009	2.430.542	2.459.025
Resto	1.580.640	1.506.998
Préstamos elegibles (c)	8.553.012	8.789.808
Importes no computables (d)	5.833	5.597
Importes computables	8.547.179	8.784.211
Préstamos que cubren emisiones de bonos hipotecarios	-	-
Préstamos aptos para cobertura de las emisiones de cédulas hipotecarias	8.547.179	8.784.211

- (a) Saldo dispuesto pendiente de cobro de los préstamos y créditos garantizados por hipotecas inscritas a favor de la entidad (incluidos los adquiridos mediante participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca), aunque se hayan dado de baja del balance, cualquiera que sea el porcentaje que represente el riesgo sobre el importe de la última tasación (loan to value).
- (b) Préstamos con garantía hipotecaria no transferidos ni a terceros ni afectos a financiaciones recibidas que no cumplen los requisitos del artículo 3 del Real Decreto 716/2009 para ser elegibles para la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias.
- (c) Préstamos elegibles para la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias según el artículo 3 del Real Decreto 716/2009, sin deducir los límites a su cómputo que establece el artículo 12 del Real Decreto 716/2009.
- (d) Importe de los préstamos elegibles que, a tenor de los criterios fijados en el artículo 12 del Real Decreto 716/2009, no son computables para dar cobertura a la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias.

A continuación se presenta el desglose de los préstamos y créditos hipotecarios según diferentes atributos de estos importes, al 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012:

	Miles de euros			
	30.06.2013		31.12.2012	
	Préstamos que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias (a)	De los que: Préstamos elegibles (b)	Préstamos que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias (a)	De los que: Préstamos elegibles (b)
TOTAL	12.564.194	8.553.012	12.755.831	8.789.808
1 ORIGEN DE LAS OPERACIONES				
1.1 Originadas por la entidad	12.338.537	8.381.297	12.522.782	8.611.152
1.2 Subrogadas de otras entidades	225.657	171.715	233.049	178.656
1.3 Resto	-	-	-	-
2 MONEDA				
2.1 Euro	12.564.194	8.553.012	12.755.831	8.789.808
2.2 Resto de monedas	-	-	-	-
3 SITUACIÓN EN EL PAGO				
3.1 Normalidad en el pago	11.330.322	8.159.068	11.651.297	8.437.505
3.2 Otras situaciones	1.233.872	393.944	1.104.534	352.303
4 VENCIMIENTO MEDIO RESIDUAL				
4.1 Hasta diez años	3.925.154	2.204.763	3.904.516	2.189.650
4.2 Más de diez años y hasta veinte años	6.832.411	5.000.917	6.800.270	5.138.216
4.3 Más de veinte años y hasta treinta años	1.246.518	967.704	1.436.182	1.060.258
4.4 Más de treinta años	560.111	379.628	614.863	401.684
5 TIPOS DE INTERÉS				
5.1 Fijo	49.667	3.294	51.368	2.751
5.2 Variable	1.961.010	1.518.789	2.080.580	1.531.354
5.3 Mixto	10.553.517	7.030.929	10.623.883	7.255.703
6 TITULARES				
6.1 Personas jurídicas y personas físicas empresarios	1.911.436	160.245	2.007.672	159.509
<i>Del que: Promociones inmobiliarias</i>	<i>723.850</i>	<i>48.937</i>	<i>773.974</i>	<i>47.395</i>
6.2 Resto de personas físicas e ISFLSH	10.652.758	8.392.767	10.748.159	8.630.299
7 TIPO DE GARANTÍA				
7.1 Activos/edificios terminados	12.045.297	8.515.849	12.189.401	8.733.384
7.1.1 Residenciales	11.254.446	8.351.930	11.357.139	8.565.812
<i>De los que: Viviendas de protección oficial</i>	<i>1.102.575</i>	<i>765.111</i>	<i>992.370</i>	<i>680.555</i>
7.1.2 Comerciales	317.931	82.218	328.571	86.013
7.1.3 Restantes	472.920	81.701	503.691	81.559
7.2 Activos/edificios en construcción	89.957	2.453	115.230	5.147
7.2.1 Residenciales	89.957	2.453	114.650	5.147
<i>De los que: Viviendas de protección oficial</i>	<i>16.917</i>	<i>-</i>	<i>30.033</i>	<i>212</i>
7.2.2 Comerciales	-	-	-	-
7.2.3 Restantes	-	-	580	-
7.3 Terrenos	428.940	34.710	451.200	51.277
7.3.1 Urbanizados	107.524	14.528	187.371	26.785
7.3.2 Resto	321.416	20.182	263.829	24.492

- (a) Saldo dispuesto pendiente de cobro de los préstamos con garantía hipotecaria, cualquiera que sea su porcentaje de riesgo sobre el importe de la última tasación (loan to value) no transferidos a terceros ni afectos a financiaciones recibidas.
- (b) Préstamos elegibles para la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias según el artículo 3 del Real Decreto 716/2009, sin deducir los límites a su cómputo que establece el artículo 12 del Real Decreto 716/2009.

El importe que, a tenor de los criterios fijados en el artículo 12 del citado Real Decreto antedicho, resulta computable para dar cobertura a la emisión de títulos hipotecarios a 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre 2012 ascendía a 8.547.179 y 8.784.211 miles de euros, respectivamente.

En relación a los valores nominal y actualizado, calculado este de conformidad con lo que establece el artículo 23 del citado Real Decreto, la Entidad no tiene emisiones de bonos hipotecarios a 30 de junio de 2013 ni 31 de diciembre de 2012, y el valor nominal de los préstamos y créditos hipotecarios que, figurando aún en la cartera, han sido movilizados a través de participaciones hipotecarias o de certificados de transmisión hipotecaria a 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre 2012 ascendían a 1.186.275 y 1.131.146 miles de euros, respectivamente.

El valor nominal de la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios no elegibles ascendía a 4.011.182 miles de euros a 30 de junio de 2013 (3.966.023 miles de euros a 31 de diciembre de 2012), de los que no siendo elegibles por no respetar los límites fijados en el artículo 5.1 del Real Decreto 716/2009 pero cumplen el resto de requisitos exigibles a los elegibles (señalados en el artículo 4 de dicha norma) ascendió a 2.430.542 y 2.459.025 miles de euros al 30 de junio de 2013 y al cierre del ejercicio 2012, respectivamente.

La distribución de los valores nominales de los préstamos y créditos hipotecarios elegibles para la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias en función del porcentaje que supone el riesgo sobre el importe de la última tasación disponible a efectos del mercado hipotecario, al 30 de junio de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es la siguiente:

Al 30 de junio de 2013

Miles de euros				
Riesgo sobre importe última tasación disponible a efectos del mercado hipotecario (loan to value) (b)				
30.06.2013				
Inferior o igual al 40%	Superior al 40% e inferior o igual al 60%	Superior al 60% e inferior o igual al 80%	Superior al 80%	TOTAL
Préstamos elegibles para la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias (a)				
2.285.973	2.807.622	3.459.417	-	8.553.012
- Sobre vivienda	2.198.687	2.704.922	-	8.344.278
- Sobre resto	87.286	102.700	-	208.734

Al 31 de diciembre de 2012

Miles de euros				
Riesgo sobre importe última tasación disponible a efectos del mercado hipotecario (loan to value) (b)				
31.12.2012				
Inferior o igual al 40%	Superior al 40% e inferior o igual al 60%	Superior al 60% e inferior o igual al 80%	Superior al 80%	TOTAL
Préstamos elegibles para la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias (a)				
2.312.569	2.863.256	3.613.983	-	8.789.808
- Sobre vivienda	2.220.041	2.750.771	-	8.537.214
- Sobre resto	92.528	112.485	-	252.594

- (a) Préstamos elegibles para la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias sin deducir los límites a su computo que establece el artículo 12 del Real Decreto 716/2009.
- (b) El loan to value es el ratio que resulta de dividir el riesgo vigente a la fecha de la información sobre el importe de la última tasación.

Los movimientos de los valores nominales de los préstamos y créditos hipotecarios que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias (elegibles y no elegibles) del primer semestre de 2013 y del ejercicio 2012, son los siguientes:

	Miles de euros	
	Préstamos elegibles (a)	Préstamos no elegibles (b)
1 Saldo inicial 2012	8.677.144	4.586.415
2 Bajas en el período	867.471	1.158.382
2.1 Cancelaciones a vencimiento	7.678	93.723
2.2 Cancelaciones anticipadas	107.930	312.948
2.3 Subrogadas de otras entidades	-	-
2.4 Resto	751.863	751.711
3 Altas en el período	980.135	537.990
3.1 Originadas por la entidad	496.915	292.641
3.2 Subrogaciones de otras entidades	10.581	2.786
3.3 Resto	472.639	242.563
4 Saldo final 2012	8.789.808	3.966.023
1 Saldo inicial 2013	8.789.808	3.966.023
2 Bajas en el período	515.464	307.246
2.1 Cancelaciones a vencimiento	41.166	16.075
2.2 Cancelaciones anticipadas	45.958	52.175
2.3 Subrogadas de otras entidades	-	-
2.4 Resto	428.340	238.996
3 Altas en el período	278.668	352.404
3.1 Originadas por la entidad	205.991	146.391
3.2 Subrogaciones de otras entidades	1.649	315
3.3 Resto	71.028	205.698
4 Saldo final 30.06.2013	8.553.012	4.011.181

- (a) Préstamos elegibles para la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias según el artículo 3 del Real Decreto 716/2009, sin deducir los límites a su computo que establece el artículo 12 del Real Decreto 716/2009
- (b) Préstamos con garantía hipotecaria no transferidos ni a terceros ni afectos a financiaciones recibidas que no cumplen los requisitos del artículo 3 del Real Decreto 716/2009 para ser elegibles para la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias.

Los saldos disponibles de los préstamos y créditos hipotecarios que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias al 30 de junio de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 son los siguientes:

	Miles de euros	
	30.06.2013	31.12.2012
	Saldos disponibles. Valor nominal (a)	Saldos disponibles. Valor nominal (a)
Préstamos hipotecarios que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias	130.827	183.255
- Potencialmente elegibles (b)	41.163	46.457
- No elegibles	89.664	136.798

- (a) Importes comprometidos (límite) menos importes dispuestos de todos los préstamos con garantía hipotecaria, cualquiera que sea su porcentaje de riesgo total sobre el importe de la última tasación (loan to value) no transferidos a terceros ni afectos a financiaciones recibidas. El saldo disponible también incluye los importes que solo se entregan a los promotores cuando se venden las viviendas.
- (b) Préstamos potencialmente elegibles para la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias según el artículo 3 del Real Decreto 716/2009.

Al 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012 la Entidad no tiene identificados activos de sustitución para la emisión de cédulas hipotecarias vivas, por no considerarlo necesario al encontrarse el porcentaje de emisiones realizadas, a dichas fechas, sobre el total de activos elegibles para respaldar dichas emisiones en un 59,95% y un 58,30%, respectivamente, frente al máximo del 80% establecido en el Artículo de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

b) Operaciones pasivas

A continuación se detallan las emisiones realizadas y colaterizadas a partir de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios de la Entidad al 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012.

Títulos Hipotecarios	Miles de euros			
	30.06.2013		31.12.2012	
	Valor nominal	Vencimiento residual medio (en meses)	Valor nominal	Vencimiento residual medio (en meses)
1 Bonos hipotecarios emitidos vivos	-	-	-	-
2 Cédulas hipotecarias emitidas	5.075.000		5.125.000	
<i>De las que: No registradas en el pasivo del balance</i>	1.400.000		1.400.000	
2.1 Valores representativos de deuda. Emitidos mediante oferta pública	1.550.000		1.550.000	
2.1.1 Vencimiento residual hasta un año	-		-	
2.1.2 Vencimiento residual mayor de un año y hasta dos años	-		-	
2.1.3 Vencimiento residual mayor de dos y hasta tres años	-		-	
2.1.4 Vencimiento residual mayor de tres y hasta cinco años	1.400.000		1.400.000	
2.1.5 Vencimiento residual mayor de cinco y hasta diez años	150.000		150.000	
2.1.6 Vencimiento residual mayor de diez años	-		-	
2.2 Valores representativos de deuda. Resto de emisiones	-		-	
2.2.1 Vencimiento residual hasta un año	-		-	
2.2.2 Vencimiento residual mayor de un año y hasta dos años	-		-	
2.2.3 Vencimiento residual mayor de dos y hasta tres años	-		-	
2.2.4 Vencimiento residual mayor de tres y hasta cinco años	-		-	
2.2.5 Vencimiento residual mayor de cinco y hasta diez años	-		-	
2.2.6 Vencimiento residual mayor de diez años	-		-	
2.3 Depósitos	3.525.000		3.575.000	
2.3.1 Vencimiento residual hasta un año	900.000		450.000	
2.3.2 Vencimiento residual mayor de un año y hasta dos años	300.000		700.000	
2.3.3 Vencimiento residual mayor de dos y hasta tres años	1.100.000		600.000	
2.3.4 Vencimiento residual mayor de tres y hasta cinco años	-		600.000	
2.3.5 Vencimiento residual mayor de cinco y hasta diez años	1.225.000		1.225.000	
2.3.6 Vencimiento residual mayor de diez años	-		-	
3 Participaciones hipotecarias emitidas (b)	-		-	
3.1 Emitidas mediante oferta pública	-		-	
3.2 Resto de emisiones	-		-	
4 Certificados de transmisión de hipoteca emitidos (b)	1.086.275	249	1.131.146	253
4.1 Emitidos mediante oferta pública	-	-	-	-
4.2 Resto de emisiones	1.086.275	249	1.131.146	253

- (a) Las cédulas hipotecarias incluyen todas las emitidas por la entidad pendientes de amortización, con independencia de que no figuren registradas en el pasivo (porque no se hayan colocado a terceros o hayan sido recompradas).
- (b) Importe de las participaciones hipotecarias y de los certificados de transmisión de hipoteca emitidos correspondientes exclusivamente a los préstamos y créditos hipotecarios registrados en el activo (mantenidos en el balance).

2. Información sobre exposición al sector de construcción y promoción inmobiliaria

a) Exposición al sector de construcción y promoción inmobiliaria

La financiación destinada a la construcción y promoción inmobiliaria y sus coberturas al 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012 son los siguientes:

	Miles de euros		
	30.06.2013		
	Importe bruto	Exceso sobre el valor de la garantía	Correcciones de valor por deterioro de activos. Cobertura específica
Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (negocios en España)			
Del que dudoso	915.067	443.695	459.237
Del que subestándar	667.582	313.099	383.563
	116.204	58.659	30.472
Pro memoria:			
Activos fallidos	125.716	-	-
	Valor contable		
- Total crédito a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España)	16.187.916		
- Total activo (negocios totales)	24.585.265		
- Cobertura complementaria total (negocios totales)	179.815		

	Miles de euros		
	31.12.2012		
	Importe bruto	Exceso sobre el valor de la garantía	Correcciones de valor por deterioro de activos. Cobertura específica
Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (negocios en España)			
Del que dudoso	976.673	451.886	474.156
Del que subestándar	596.358	281.303	334.386
	162.692	85.083	44.631
Pro memoria:			
Activos fallidos	115.018	-	-
	Valor contable		
- Total crédito a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España)	16.221.968		
- Total activo (negocios totales)	24.363.689		
- Cobertura complementaria total (negocios totales)	187.338		

A continuación se presenta el desglose de la financiación destinada a la construcción, promoción inmobiliaria y adquisición de viviendas al 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012:

	Miles de euros	
	Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria	
	Importe bruto	
	30.06.2013	31.12.2012
Sin garantía hipotecaria	131.189	139.228
Con garantía hipotecaria	783.878	837.445
Edificios terminados	328.679	336.827
Vivienda	270.624	280.870
Resto	58.055	55.957
Edificios en construcción	97.723	121.701
Vivienda	97.723	120.033
Resto	-	1.668
Suelo	357.476	378.917
Terrenos urbanizados	93.798	105.052
Resto de suelo	263.678	273.865
Total	915.067	976.673

El detalle del crédito a los hogares para la adquisición de vivienda al 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

	Miles de euros			
	30.06.2013		31.12.2012	
	Importe bruto	Del que Dudoso	Importe bruto	Del que Dudoso
Crédito para adquisición de vivienda	11.436.996	250.448	11.669.884	221.785
Sin garantía hipotecaria	253.631	3.414	279.091	3.311
Con garantía hipotecaria	11.183.365	247.034	11.390.793	218.474

Los desgloses del crédito con garantía hipotecaria a los hogares para adquisición de vivienda según el porcentaje que supone el riesgo total sobre el importe de la última tasación disponible al 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012, son los siguientes:

Miles de euros					
Riesgo sobre la última tasación disponible (<i>loan to value</i>)					
30.06.2013					
Inferior o igual al 40 %	Superior al 40 % e inferior o igual al 60 %	Superior al 60 % e inferior o igual al 80 %	Superior al 80 % e inferior o igual al 100 %	Superior al 100 %	Total
Importe bruto	2.427.745	2.991.014	3.956.444	1.486.689	11.183.365
Del que dudoso	13.762	25.650	49.465	67.884	247.034

Miles de euros					
Riesgo sobre la última tasación disponible (<i>loan to value</i>)					
31.12.2012					
Inferior o igual al 40 %	Superior al 40 % e inferior o igual al 60 %	Superior al 60 % e inferior o igual al 80 %	Superior al 80 % e inferior o igual al 100 %	Superior al 100 %	Total
Importe bruto	2.444.070	3.017.272	4.072.123	1.603.616	11.390.793
Del que dudoso	9.541	21.306	38.065	60.935	218.474

El detalle de los activos recibidos en pago de deudas al 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	Miles de euros			
	30.06.2013		31.12.2012	
	Valor contable	Del que: Correcciones de valor por deterioro de activos	Valor contable	Del que: Correcciones de valor por deterioro de activos
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a empresas de construcción y promoción inmobiliaria	305.646	261.583	317.252	264.661
Edificios terminados	49.059	30.588	68.796	37.494
Vivienda	48.272	30.024	61.353	35.835
Resto	787	564	7.443	1.659
Edificios en construcción	62.746	31.950	67.335	30.462
Vivienda	62.746	31.950	67.335	30.462
Resto	-	-	-	-
Suelo	193.841	199.045	181.121	196.705
Terrenos urbanizados	26.791	38.330	36.452	50.338
Resto de suelo	167.050	160.715	144.669	146.367
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	25.980	1.166	21.336	1.808
Resto de activos inmobiliarios recibidos en pago de deudas	5.940	358	6.975	729
Instrumentos de capital, participaciones y financiaciones a sociedades tenedoras de dichos activos	-	-	-	-
Total	337.566	263.107	345.563	267.198

Gestión del riesgo problemático del sector promotor

Consideraciones previas

La política actual de la Entidad es muy restrictiva y tiene por objeto no incrementar la pérdida esperada a nivel global de segmento de inversión y a nivel particular de cliente dado el alto grado de incertidumbre en cuanto a la evolución de los precios de mercado de los activos financiados y el exceso de oferta.

La decisión de no incrementar pérdida esperada a nivel de acreditado implica:

- i. No financiar nuevos proyectos que nos presenten nuestros clientes salvo que impliquen reducciones en otros proyectos.
- ii. Adoptar soluciones de carácter patrimonial (compra de activos) en solicitudes de financiación de costos de urbanización o de inicio de construcción, que no conlleven expectativas reales de salida del proyecto vía comercialización.

Proceso de seguimiento y recuperación para clientes problemáticos

Los criterios que se mantienen en la gestión de situaciones problemáticas con promotores son los siguientes:

En las reestructuraciones de deuda, el criterio es reducir la financiación o aportar garantías adicionales eficaces (vivienda terminada, dinerarias o aval eficaz) con el objetivo de alcanzar el 50% de LTV.

Es decir las reinstrumentaciones sin garantías eficaces o reducción de riesgo no tienen cabida aunque sí podría tener cabida la reestructuración de la deuda a un plazo de hasta 5 años con calendario de amortización del préstamo para aquellos clientes que tienen solvencia y capacidad de devolver dicha deuda.

Toda reestructuración debe cumplir "sine qua non" alguna de las dos condiciones siguientes para evitar la calificación como dudoso del cliente:

- Prioritariamente, financiación estructural con reducción inicial de un porcentaje significativo de la deuda (hasta llegar a una LTV 50%) y aplazamiento del resto (hasta 5 años), con calendario de amortización.
- Si no es posible la reducción inicial, financiación estructural con calendario de amortización hasta 5 años aportando garantías eficaces adicionales ajenas al proyecto (vivienda terminada, depósitos, locales polivalentes...) hasta llegar mínimamente a una LTV-50% de la deuda.

Respecto de los activos problemáticos provenientes de la financiación de la construcción y promoción inmobiliaria, se establecen políticas diferenciadas en función de si se trata de vivienda terminada, de vivienda en fase de construcción o de suelos.

En relación a las viviendas terminadas, la política a corto y medio plazo se concreta en un intensivo plan de comercialización, apoyado en la colaboración de agentes internos y externos, con un cercano seguimiento de los resultados logrados y de una adaptación local de la política de precio, condicionada por los niveles de demanda existente, por los precios de venta establecidos por otros oferentes y por la evolución del nivel de stock de vivienda activo.

En lo que se refiere a las viviendas en curso de construcción, se realizan estudios de viabilidad que permitan la identificación de aquellos proyectos cuyo desarrollo a corto plazo presente resultados positivos o que permitan minimizar los resultados negativos derivados de su no desarrollo. Cuando el estudio de viabilidad resulta desfavorable se procede a la hibernación del proyecto, a la espera de que se produzcan variaciones de la situación de mercado que permitan un nuevo replanteamiento de la operación, sin descartar posibles ventas, asumiendo las minusvalías generadas, en base a análisis individualizado de cada operación.

Por último, en relación a los suelos, ante la práctica inexistencia de actividad transaccional, salvo la derivada de situaciones de financiación impagadas, la política a corto plazo se centra en la admisión selectiva de suelo y el estricto cumplimiento de los requerimientos documentales y legales necesarios que permitan un ágil y eficiente acceso futuro a las diferentes vías de desinversión que se consideren aplicables, realizando, en su caso, aquellos desarrollos urbanísticos que propicien un mejor resultado económico final.

La política a medio y largo plazo se focaliza en la venta de los suelos, asumiendo, cuando sea preciso, las minusvalías derivadas de la pérdida de valor con respecto a su precio de adquisición, sin descartar el desarrollo de aquellos proyectos cuya viabilidad económica lo aconseje, tras el análisis y selección de las diferentes alternativas de uso aplicables a cada caso.

b) Operaciones de refinanciación

La política de reinstrumentación de riesgos aprobada por la Entidad, define la reinstrumentación de operaciones como un instrumento de gestión de riesgos enfocado a la recuperación amistosa. Así, se diferencia entre operaciones de refinanciación las cuales implican la concesión de una nueva operación para cancelar una existente, y las operaciones reestructuradas o novadas mediante las cuales se modifican una o varias condiciones de una operación abierta.

Asimismo, establece las competencias para sancionar este tipo de operaciones, tengan o no cuotas impagadas (morosos) que corresponderán siempre al Área de Riesgos (Gestión de Riesgos-Seguimiento y Recuperaciones).

Respecto a la clasificación y posible provisión de la inversión reinstrumentada se tendrá en cuenta su situación de partida:

- Operaciones sin impago: se clasificarán en seguimiento especial salvo que se encuentren en período de carencia o con vencimientos anuales en cuyo caso se clasificarán como dudosos por morosidad con dotación inicial del 25%.
- Operaciones con impagos inferiores a 90 días: se clasificarán como dudosas por morosidad con dotación inicial del 25%.
- Operaciones clasificadas como dudosas por morosidad: la reinstrumentación de una operación morosa no interrumpe su morosidad, pero se puede reclasificar como riesgo normal si se cumplen dos condiciones:
 - se pagan los intereses ordinarios pendientes, y
 - existe certeza de cumplimiento o se aportan más garantías que cubran el 100% de la deuda.

En caso contrario, se mantendrán clasificadas como dudosas por morosidad aunque queden regularizadas en la reinstrumentación. Asimismo, la dotación se incrementará respecto al que le correspondía por morosidad a la fecha de la reinstrumentación.

El seguimiento de estas operaciones se realiza desde el Departamento de Seguimiento y Recuperaciones y se comprueba mensualmente su evolución con vistas a revisar su clasificación y, en su caso, el porcentaje de dotación necesario.

