

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 2015, la información relativa al mercado hipotecario, las financiaciones a la construcción, promoción inmobiliaria y adquisición de viviendas, la relativa a los activos adquiridos en pago de deudas, así como de las operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas, la distribución de préstamos a la clientela por actividad y la concentración de las exposiciones por actividad y área geográfica. 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 2014.

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 2015, 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, subestándar 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 2015 y 31 de diciembre 2014 ascendían a 11.247.142 miles de euros y 11.494.586 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 7.861.451 y 8.100.616 miles de euros, respectivamente.

A continuación se presenta 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	
	30.06.2015	31.12.2014
	Valor nominal	Valor nominal
Total préstamos (a)	12.148.937	12.440.052
Participaciones hipotecarias emitidas	-	-
De los que: Préstamos mantenidos en balance	-	-
Certificados de transmisión de hipoteca emitidos	901.795	945.466
De los que: Préstamos mantenidos en balance	901.795	945.466
Préstamos hipotecarios afectos en garantía de financiaciones recibidas	-	-
Préstamos que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias	11.247.142	11.494.586
Préstamos no elegibles (b)	3.385.691	3.393.970
Cumplen los requisitos para ser elegibles, excepto el límite del artículo 5.1 del RD 716/2009	2.120.026	2.218.014
Resto	1.265.665	1.175.956
Préstamos elegibles (c)	7.861.451	8.100.616
Importes no computables (d)	8.640	9.269
Importes computables	7.852.811	8.091.347
Préstamos que cubren emisiones de bonos hipotecarios	-	-
Préstamos aptos para cobertura de las emisiones de cédulas hipotecarias	7.852.811	8.091.347

- (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 2015 y 31 de diciembre de 2014:

	Miles de euros			
	30.06.2015		31.12.2014	
	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	11.247.142	7.861.451	11.494.586	8.100.616
1 ORIGEN DE LAS OPERACIONES				
1.1 Originadas por la entidad	11.147.390	7.788.966	11.391.153	8.025.032
1.2 Subrogadas de otras entidades	99.752	72.485	103.433	75.584
1.3 Resto	-	-	-	-
2 MONEDA				
2.1 Euro	11.247.142	7.861.451	11.494.586	8.100.616
2.2 Resto de monedas	-	-	-	-
3 SITUACIÓN EN EL PAGO				
3.1 Normalidad en el pago	10.178.313	7.549.274	10.361.318	7.774.511
3.2 Otras situaciones	1.068.829	312.177	1.133.268	326.105
4 VENCIMIENTO MEDIO RESIDUAL				
4.1 Hasta diez años	4.303.928	2.673.904	4.251.093	2.607.981
4.2 Más de diez años y hasta veinte años	6.840.186	5.130.834	7.053.487	5.398.882
4.3 Más de veinte años y hasta treinta años	103.028	56.713	189.920	93.667
4.4 Más de treinta años	-	-	86	86
5 TIPOS DE INTERÉS				
5.1 Fijo	106.206	971	31.864	1.233
5.3 Mixto	11.140.936	7.860.480	11.462.722	8.099.383
6 TITULARES				
6.1 Personas jurídicas y personas físicas empresarios	1.468.169	2.668	1.571.027	3.142
<i>Del que: Promociones inmobiliarias</i>	265.610	-	300.544	-
6.2 Resto de personas físicas e ISFLSH	9.778.973	7.858.783	9.923.559	8.097.474
7 TIPO DE GARANTÍA				
7.1 Activos/edificios terminados	10.931.799	7.841.911	11.148.234	8.077.652
7.1.1 Residenciales	10.330.432	7.811.889	10.524.050	8.044.332
<i>De los que: Viviendas de protección oficial</i>	773.085	556.723	848.031	616.081
7.1.2 Comerciales	243.547	21.216	260.290	23.428
7.1.3 Restantes	357.820	8.806	363.894	9.892
7.2 Activos/edificios en construcción	36.898	-	43.041	-
7.2.1 Residenciales	35.409	-	41.552	-
<i>De los que: Viviendas de protección oficial</i>	-	-	4.213	-
7.2.2 Comerciales	1.489	-	1.489	-
7.2.3 Restantes	-	-	-	-
7.3 Terrenos	278.444	19.540	303.311	22.964
7.3.1 Urbanizados	69.853	8.154	70.725	8.843
7.3.2 Resto	208.591	11.386	232.586	14.121

- (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 2015 y 31 de diciembre 2014 ascendía a 7.852.811 y 8.091.347 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 2015 ni 31 de diciembre de 2014, 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 2015 y 31 de diciembre 2014 ascendían a 901.795 y 945.466 miles de euros, respectivamente.

El valor nominal de la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios no elegibles ascendía a 3.385.691 miles de euros a 30 de junio de 2015 (3.393.970 miles de euros a 31 de diciembre de 2014), 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 2.120.026 y 2.218.014 miles de euros al 30 de junio de 2015 y al cierre del ejercicio 2014, 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 2015 y al 31 de diciembre de 2014, es la siguiente:

Al 30 de junio de 2015

Miles de euros					
Riesgo sobre importe última tasación disponible a efectos del mercado hipotecario (loan to value) (b)					
30.06.2015					
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)					
	2.298.611	2.716.756	13.586	2.832.497	7.861.450
- Sobre vivienda	2.275.878	2.693.450	-	2.832.497	7.801.825
- Sobre resto	22.733	23.306	13.586	-	59.625

Al 31 de diciembre de 2014

Miles de euros					
Riesgo sobre importe última tasación disponible a efectos del mercado hipotecario (loan to value) (b)					
31.12.2014					
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)					
	2.310.535	2.765.670	16.021	3.008.390	8.100.616
- Sobre vivienda	2.236.947	2.720.720	-	3.008.390	8.033.877
- Sobre resto	31.824	39.018	16.021	-	66.739

(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 2015 y del ejercicio 2014, son los siguientes:

	Miles de euros	
	Préstamos elegibles (a)	Préstamos no elegibles (b)
1 Saldo inicial 2014	8.374.030	3.868.595
2 Bajas en el período	905.346	888.061
2.1 Cancelaciones a vencimiento	7.871	49.587
2.2 Cancelaciones anticipadas	69.730	183.549
2.3 Subrogadas de otras entidades	-	-
2.4 Resto	827.745	654.925
3 Altas en el período	631.932	413.436
3.1 Originadas por la entidad	250.947	132.877
3.2 Subrogaciones de otras entidades	347	293
3.3 Resto	380.638	280.266
4 Saldo final 2014	8.100.616	3.393.970
1 Saldo inicial 2015	8.100.616	3.393.970
2 Bajas en el período	472.241	255.125
2.1 Cancelaciones a vencimiento	4.592	19.587
2.2 Cancelaciones anticipadas	54.082	60.490
2.3 Subrogadas de otras entidades	-	-
2.4 Resto	413.567	175.048
3 Altas en el período	233.076	246.845
3.1 Originadas por la entidad	183.042	90.092
3.2 Subrogaciones de otras entidades	-	-
3.3 Resto	50.034	156.753
4 Saldo final 30.06.2015	7.861.451	3.385.690

- (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 2015 y al 31 de diciembre de 2014 son los siguientes:

	Miles de euros	
	30.06.2015	31.12.2014
	Saldos disponibles. Valor nominal (a)	Saldos disponibles. Valor nominal (a)
Préstamos hipotecarios que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias	35.104	39.711
- Potencialmente elegibles (b)	-	-
- No elegibles	35.104	39.711

- (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 2015 y 31 de diciembre de 2014 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 49,29% y un 49,07%, 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 colateralizadas a partir de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios de la Entidad al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

Títulos Hipotecarios	Miles de euros			
	30.06.2015		31.12.2014	
	Valor nominal	Vencimiento residual medio (en meses)	Valor nominal	Vencimiento residual medio (en meses)
1 Bonos hipotecarios emitidos vivos	-	-	-	-
2 Cédulas hipotecarias emitidas	3.875.000		3.975.000	
<i>De las que: No registradas en el pasivo del balance</i>	1.550.000		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	700.000		700.000	
2.1.3 Vencimiento residual mayor de dos y hasta tres años	700.000		700.000	
2.1.4 Vencimiento residual mayor de tres y hasta cinco años	75.000		75.000	
2.1.5 Vencimiento residual mayor de cinco y hasta diez años	75.000		75.000	
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	2.325.000		2.425.000	
2.3.1 Vencimiento residual hasta un año	1.100.000		600.000	
2.3.2 Vencimiento residual mayor de un año y hasta dos años	-		600.000	
2.3.3 Vencimiento residual mayor de dos y hasta tres años	-		-	
2.3.4 Vencimiento residual mayor de tres y hasta cinco años	600.000		100.000	
2.3.5 Vencimiento residual mayor de cinco y hasta diez años	625.000		1.125.000	
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)	901.795	235	945.466	238
4.1 Emitidos mediante oferta pública	-	-	-	-
4.2 Resto de emisiones	901.795	235	945.466	238

- (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 2015 y 31 de diciembre de 2014 son los siguientes:

	Miles de euros		
	30.06.2015		
	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)	446.523	249.927	262.318
Del que dudoso	396.485	223.097	257.611
Del que subestándar	23.333	10.791	4.707
Pro memoria:			
Activos fallidos	215.239	-	-
	Valor contable		
- Total crédito a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España)	13.674.804		
- Total activo (negocios totales)	21.416.214		
- Cobertura complementaria total (negocios totales)	135.958		

	Miles de euros		
	31.12.2014		
	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)	512.908	275.464	289.620
Del que dudoso	448.668	240.728	284.842
Del que subestándar	23.800	8.788	4.778
Pro memoria:			
Activos fallidos	207.116		
	Valor contable		
- Total crédito a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España)	14.069.551		
- Total activo (negocios totales)	24.094.892		
- Cobertura complementaria total (negocios totales)	125.606		

A continuación se presenta el desglose de la financiación destinada a la construcción, promoción inmobiliaria y adquisición de viviendas al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014:

	Miles de euros	
	Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria	
	Importe bruto	
	30.06.2015	31.12.2014
Sin garantía hipotecaria	24.838	32.772
Con garantía hipotecaria	421.685	480.136
Edificios terminados	178.496	219.736
Vivienda	140.668	174.239
Resto	37.828	45.497
Edificios en construcción	37.548	43.041
Vivienda	36.059	41.552
Resto	1.489	1.489
Suelo	205.641	217.359
Terrenos urbanizados	29.104	32.398
Resto de suelo	176.537	184.961
Total	446.523	512.908

El detalle del crédito a los hogares para la adquisición de vivienda al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014, es el siguiente:

	Miles de euros			
	30.06.2015		31.12.2014	
	Importe bruto	Del que Dudoso	Importe bruto	Del que Dudoso
Crédito para adquisición de vivienda	10.303.421	262.239	10.476.624	260.504
Sin garantía hipotecaria	200.012	2.312	223.314	2.545
Con garantía hipotecaria	10.103.409	259.927	10.253.310	257.959

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 2015 y 31 de diciembre de 2014, son los siguientes:

Miles de euros					
Riesgo sobre la última tasación disponible (<i>loan to value</i>)					
30.06.2015					
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	2.476.789	2.901.587	3.271.793	930.552	10.103.409
Del que dudoso	17.196	30.092	53.782	64.434	259.927

Miles de euros					
Riesgo sobre la última tasación disponible (<i>loan to value</i>)					
31.12.2014					
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	2.459.099	2.913.183	3.355.814	1.031.874	10.253.310
Del que dudoso	14.438	30.413	54.481	63.662	257.959

El detalle de los activos recibidos en pago de deudas al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	Miles de euros			
	30.06.2015	Del que: Correcciones de valor por deterioro de activos		31.12.2014
	Valor contable	Valor contable	Correcciones de valor por deterioro de activos	Valor contable
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a empresas de construcción y promoción inmobiliaria	276.807	264.334	281.526	262.022
Edificios terminados	42.316	33.727	37.881	23.654
Vivienda	40.562	33.308	36.024	23.156
Resto	1.754	419	1.857	498
Edificios en construcción	42.955	30.940	27.924	24.006
Vivienda	42.955	30.940	27.924	24.006
Resto	-	-	-	-
Suelo	191.536	199.667	215.721	214.362
Terrenos urbanizados	23.515	35.480	23.472	35.525
Resto de suelo	168.021	164.187	192.249	178.837
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	33.333	3.268	28.604	2.784
Resto de activos inmobiliarios recibidos en pago de deudas	13.913	2.119	13.360	2.109
Instrumentos de capital, participaciones y financiaciones a sociedades tenedoras de dichos activos	-	-	-	-
Total	324.053	269.721	323.490	266.915

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, previo pago de intereses ordinarios.

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 como criterio general, todas las reinstrumentaciones se clasifican como subestándar con una dotación inicial del 15% del saldo dispuesto, salvo que se cumplan los requisitos para ser clasificada como normal o dudosa.

- Una reinstrumentación será clasificada como Normal siempre y cuando cumpla los siguientes requisitos:
 - Cobro de intereses ordinarios pendientes sin incrementar riesgo.
 - Cuenta con garantías eficaces o fiadores solventes que cubran el 100% de la deuda.
 - Plazo de carencia inferior a 12 meses.
 - Capacidad suficiente de reembolso.
 - No proceda de reinstrumentaciones anteriores.

- Una reinstrumentación será clasificada como Dudosa cuando se cumpla al menos uno de los siguientes requisitos:
 - No se cobran intereses o no se aporten garantías eficaces.
 - Plazo de carencia superior a 30 meses o plazo superior a 30 años en PGH o 10 en resto garantías.
 - Procede de una reinstrumentación previa, salvo que ésta se haya considerado como normal.

Para las operaciones reinstrumentadas, clasificadas como dudosas, la dotación inicial mínima ascenderá al 25%, salvo que estuviera clasificada como tal antes de reinstrumentar la operación, en cuyo caso se incrementará el porcentaje de provisión 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.

En cumplimiento de las modificaciones introducidas por la Circular 6/2012, de 28 de septiembre, en la que se definen los criterios para la clasificación de las operaciones entre operación de refinanciación, operación refinanciada y operación reestructurada y, siguiendo las políticas establecidas por la Entidad al respecto se incluye a continuación el detalle, al 30 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, de las operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas:

30.06.2015																								
NORMAL						SUBSTÁNDAR						DUDOSO						TOTAL						
Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Cobertura específica	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Cobertura específica	TOTAL				
Número de operaciones	Importe bruto	Número de operaciones	Importe bruto	Número de operaciones	Importe bruto	Número de operaciones	Importe bruto	Número de operaciones	Importe bruto	Número de operaciones	Importe bruto		Número de operaciones	Importe bruto	Número de operaciones	Importe bruto	Número de operaciones	Importe bruto		Número de operaciones	Importe bruto	Cobertura específica	Número de operaciones	Importe bruto
1. Administraciones Públicas	4	308	6	9.604	11	60.550	-	-	-	-	1	105	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22	70.567	-
2. Resto de personas jurídicas y empresarios individuales <i>Del que: Financiación a la construcción y promoción</i>	825	82.232	99	9.905	1.370	77.166	57	16.915	33	10.567	279	62.712	14.176	480	158.739	445	320.109	639	58.421	305.727	4.227	796.766	319.903	
3. Resto de personas físicas	5	1.955	3	671	-	-	10	5.668	6	3.883	-	-	1.856	110	84.882	142	197.404	8	4.235	192.782	284	298.698	194.638	
4. Total	3.433	270.144	495	21.946	1.046	10.080	66	7.964	15	1.444	109	1.031	1.563	823	78.165	374	38.189	651	5.909	28.232	7.012	434.872	29.795	
	4.262	352.684	600	41.455	2.427	147.796	123	24.879	48	12.011	389	63.848	15.739	1.303	236.904	819	358.298	1.290	64.330	333.959	11.261	1.302.205	349.698	

31.12.2014																							
NORMAL						SUBSTÁNDAR						DUDOSO						TOTAL					
Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Cobertura específica	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Cobertura específica	TOTAL			
Número de operaciones	Importe bruto	Número de operaciones	Importe bruto	Número de operaciones	Importe bruto	Número de operaciones	Importe bruto	Número de operaciones	Importe bruto	Número de operaciones	Importe bruto		Número de operaciones	Importe bruto	Número de operaciones	Importe bruto	Número de operaciones	Importe bruto		Número de operaciones	Importe bruto	Cobertura específica	Número de operaciones
1. Administraciones Públicas	4	1.922	2	5.524	10	35.466	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16	42.912	-
2. Resto de personas jurídicas y empresarios individuales <i>Del que: Financiación a la construcción y promoción</i>	810	80.131	107	15.008	1.326	85.179	79	22.531	43	11.669	417	59.453	14.791	486	176.363	470	351.217	619	62.201	331.818	4.357	863.752	346.609
3. Resto de personas físicas	5	1.962	3	640	-	-	15	8.382	2	1.174	-	-	1.853	127	108.262	159	218.929	9	4.305	217.360	320	343.654	219.213
4. Total	2.888	233.553	479	20.364	1.076	10.581	83	10.244	15	1.322	152	1.482	1.949	733	70.486	361	36.553	661	6.133	25.776	6.448	390.718	27.725
	3.702	315.606	588	40.896	2.412	131.226	162	32.775	58	12.991	569	60.935	16.740	1.219	246.849	831	387.770	1.280	68.334	357.594	10.821	1.297.382	374.334

A continuación se presenta la información referente de la distribución del crédito a la clientela clasificado por actividad y la concentración de riesgos por actividad y área geográfica al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014:

Al 30 de junio de 2015

	TOTAL	Del que: Garantía inmobiliaria	Del que: Resto de garantías reales	Crédito con garantía real. Loan to value				
				Inferior o igual al 40%	Superior al 40% e inferior o igual al 60%	Superior al 60% e inferior o igual al 60%	Superior al 80% e inferior o igual al 100%	Superior al 100%
1. Administraciones Públicas	497.641	40.731	52	180	12.392	6.902	2.911	18.398
2. Otras instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Sociedades no financieras y empresarios individuales	2.603.560	1.191.194	28.163	436.356	310.892	155.605	98.993	217.511
3.1 Construcción y promoción inmobiliaria	184.474	175.444	46	9.958	30.442	29.967	27.169	77.954
3.2 Construcción de obra civil	59.032	7.878	29	2.506	2.302	400	84	2.615
3.3 Resto de finalidades	2.360.054	1.007.872	28.088	423.892	278.148	125.238	71.740	136.942
3.3.1 Grandes empresas	249.563	44.253	2.646	5.185	806	347	2.646	37.915
3.3.2 Pymes y empresarios individuales	2.110.491	963.619	25.442	418.707	277.342	124.891	69.094	99.027
4. Resto de hogares e ISFLSH	11.200.565	10.628.416	41.088	2.739.637	3.073.037	3.372.513	963.387	520.930
4.1 Viviendas	10.598.650	10.388.156	36.607	2.625.169	3.013.685	3.333.199	948.247	504.463
4.2 Consumo	198.989	42.296	1.564	26.775	8.004	5.733	1.838	1.510
4.3 Otros fines	402.926	197.964	2.917	87.693	51.348	33.581	13.302	14.957
SUBTOTAL	14.301.766	11.860.341	69.303	3.176.173	3.396.321	3.535.020	1.065.291	756.839
5 Correcciones de valor por deterioro activos no imputadas operaciones concretas	129.020							
TOTAL	14.172.746							

Al 31 de diciembre de 2014

	TOTAL	Del que: Garantía inmobiliaria	Del que: Resto de garantías reales	Crédito con garantía real. Loan to value				
				Inferior o igual al 40%	Superior al 40% e inferior o igual al 60%	Superior al 60% e inferior o igual al 60%	Superior al 80% e inferior o igual al 100%	Superior al 100%
1. Administraciones Públicas	345.534	30.644	-	1.787	4.708	7.390	2.859	13.900
2. Otras instituciones financieras	235.538	-	-	-	-	-	-	-
3. Sociedades no financieras y empresarios individuales	2.566.790	1.282.664	29.426	448.797	361.367	172.203	93.051	236.672
3.1 Construcción y promoción inmobiliaria	223.543	207.124	20	11.165	37.514	47.666	19.723	91.076
3.2 Construcción de obra civil	58.200	9.058	42	3.051	2.428	443	97	3.081
3.3 Resto de finalidades	2.285.047	1.066.482	29.364	434.581	321.425	124.094	73.231	142.515
3.3.1 Grandes empresas	255.250	46.375	2.961	5.204	528	-	2.961	40.643
3.3.2 Pymes y empresarios individuales	2.029.797	1.020.107	26.403	429.377	320.897	124.094	70.270	101.872
4. Resto de hogares e ISFLSH	11.386.685	10.816.498	43.926	2.734.361	3.097.307	3.463.231	1.072.751	492.774
4.1 Viviendas	10.788.396	10.569.631	39.273	2.615.752	3.036.228	3.424.520	1.056.998	475.406
4.2 Consumo	201.336	44.613	1.792	27.926	8.528	6.113	2.083	1.755
4.3 Otros fines	396.953	202.254	2.861	90.683	52.551	32.598	13.670	15.613
SUBTOTAL	14.534.547	12.129.806	73.352	3.184.945	3.463.382	3.642.824	1.168.661	743.346
5 Correcciones de valor por deterioro activos no imputadas operaciones concretas	119.462							
TOTAL	14.415.085							

Al 30 de junio de 2015

	TOTAL	España	Resto de la Unión Europea	América	Resto del mundo
1. Entidades de crédito	2.037.663	1.470.418	559.369	6.585	1.291
2. Administraciones públicas	3.720.210	3.720.210	-	-	-
2.1 Administración Central	3.041.581	3.041.581	-	-	-
2.2 Resto	678.629	678.629	-	-	-
3. Otras instituciones financieras	529.139	226.863	250.542	51.734	-
4. Sociedades no financieras y empresarios individuales	3.029.704	2.953.673	68.147	5.008	2.876
4.1 Construcción y promoción inmobiliaria	221.980	221.980	-	-	-
4.2 Construcción de obra civil	79.619	79.619	-	-	-
4.3 Resto de finalidades	2.728.105	2.652.074	68.147	5.008	2.876
4.3.1 Grandes empresas	489.452	423.253	63.420	-	2.779
4.3.2 Pymes y empresarios individuales	2.238.653	2.228.821	4.727	5.008	97
5. Resto de hogares e ISFLSH	11.219.890	11.204.191	12.595	1.814	1.290
5.1 Viviendas	10.598.650	10.583.745	11.987	1.650	1.268
5.2 Consumo	198.989	198.770	163	34	22
5.3 Otros fines	422.251	421.676	445	130	-
SUBTOTAL	20.536.606	19.575.355	890.653	65.141	5.457
6 Correcciones de valor por deterioro activos no imputadas operaciones concretas	133.183				
TOTAL	20.403.423				

Al 31 de diciembre de 2014

	TOTAL	España	Resto de la Unión Europea	América	Resto del mundo
1. Entidades de crédito	2.294.026	1.656.421	625.953	10.174	1.478
2. Administraciones públicas	5.767.614	5.767.614	-	-	-
2.1 Administración Central	5.266.771	5.266.771	-	-	-
2.2 Resto	500.843	500.843	-	-	-
3. Otras instituciones financieras	785.476	466.283	267.896	51.297	-
4. Sociedades no financieras y empresarios individuales	2.983.348	2.922.152	57.344	1.168	2.684
4.1 Construcción y promoción inmobiliaria	270.511	270.511	-	-	-
4.2 Construcción de obra civil	74.762	74.762	-	-	-
4.3 Resto de finalidades	2.638.075	2.576.879	57.344	1.168	2.684
4.3.1 Grandes empresas	476.197	421.574	52.211	-	2.412
4.3.2 Pymes y empresarios individuales	2.161.878	2.155.305	5.133	1.168	272
5. Resto de hogares e ISFLSH	11.456.265	11.439.338	13.867	1.724	1.336
5.1 Viviendas	10.788.396	10.772.385	13.176	1.534	1.301
5.2 Consumo	201.336	201.074	170	57	35
5.3 Otros fines	466.533	465.879	521	133	-
SUBTOTAL	23.286.729	22.251.808	965.060	64.363	5.498
6 Correcciones de valor por deterioro activos no imputadas operaciones concretas	123.083				
TOTAL	23.163.646				