

## ANEJO 9 ANÁLISIS Y COBERTURA DEL RIESGO DE CRÉDITO

### INTRODUCCIÓN

#### I MARCO GENERAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE CRÉDITO

- A) CONCESIÓN DE OPERACIONES
- B) MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES
- C) EVALUACIÓN, SEGUIMIENTO Y CONTROL DEL RIESGO DE CRÉDITO
  - 1 Principios generales para la evaluación, seguimiento y control del riesgo de crédito
  - 2 Principios generales para la estimación de las coberturas de las pérdidas por riesgo de crédito
    - 2.1 Gobernanza e integración en la gestión
    - 2.2 Eficacia y simplicidad
    - 2.3 Documentación y rastreabilidad
  - 3 Requisitos para las estimaciones individualizadas de las coberturas
  - 4 Requisitos para las estimaciones colectivas de las coberturas
    - 4.1 Requisitos comunes para las estimaciones colectivas de las coberturas
    - 4.2 Metodologías internas para las estimaciones colectivas de las coberturas
  - 5 Ejercicios de comparación y referencia por el Banco de España

#### D) GARANTÍAS Y TASACIONES

- 1 Definición y tipos de garantías eficaces
- 2 Valoración de las garantías reales
  - 2.1 Políticas y procedimientos generales de valoración de garantías reales
  - 2.2 Procedimientos y frecuencias mínimas de valoración de las garantías inmobiliarias
    - 2.2.1 Procedimientos generales de valoración de las garantías inmobiliarias
    - 2.2.2 Garantías inmobiliarias de las operaciones clasificadas como riesgo normal o riesgo normal en vigilancia especial
    - 2.2.3 Garantías inmobiliarias de las operaciones clasificadas como riesgo dudoso

- II CLASIFICACIÓN DE LAS OPERACIONES EN FUNCIÓN DEL RIESGO DE CRÉDITO POR INSOLVENCIA
  - A) RIESGO NORMAL
  - B) RIESGO NORMAL EN VIGILANCIA ESPECIAL
    - 1 Criterios generales para la clasificación de las operaciones como riesgo normal en vigilancia especial
    - 2 Operaciones de refinanciación, refinanciadas o reestructuradas clasificadas como riesgo normal en vigilancia especial
  - C) RIESGO DUDOSO
    - 1 Criterios generales para la clasificación de las operaciones como riesgo dudoso
    - 2 Operaciones dudosas por razones distintas de la morosidad
    - 3 Operaciones dudosas por razón de la morosidad
    - 4 Operaciones de refinanciación, refinanciadas o reestructuradas clasificadas como riesgo dudoso
    - 5 Devengo de intereses en las operaciones clasificadas como riesgo dudoso
  - D) RIESGO FALLIDO
- III COBERTURA DE LA PÉRDIDA POR RIESGO DE CRÉDITO POR INSOLVENCIA
  - A) COBERTURA PARA RIESGO DUDOSO
  - B) COBERTURA PARA RIESGO NORMAL Y PARA RIESGO NORMAL EN VIGILANCIA ESPECIAL
- IV RIESGO DE CRÉDITO POR RAZÓN DE RIESGO-PAÍS
  - A) ÁMBITO
  - B) CLASIFICACIÓN DE LAS OPERACIONES EN FUNCIÓN DEL RIESGO DE CRÉDITO POR RAZÓN DE RIESGO-PAÍS
  - C) COBERTURA DE LA PÉRDIDA POR RIESGO DE CRÉDITO POR RAZÓN DE RIESGO-PAÍS
- V ACTIVOS INMOBILIARIOS ADJUDICADOS O RECIBIDOS EN PAGO DE DEUDAS

**INTRODUCCIÓN**

- 1 El presente anejo tiene un doble objetivo:
  - a) Establecer un marco general de gestión del riesgo de crédito en el que deben sustentarse los criterios para la clasificación de las distintas operaciones en función de dicho riesgo y para la estimación prudente de sus niveles de cobertura de la pérdida por riesgo de crédito.
  - b) Fijar referencias que faciliten tanto la aplicación homogénea de los citados criterios de clasificación y cobertura como una mayor comparabilidad entre los estados financieros de las distintas entidades.
- 2 A lo largo de este anejo se entenderá por operaciones («riesgos»):
  - a) los instrumentos de deuda: préstamos, anticipos distintos de préstamos y valores representativos de deuda, según se definen en el apartado 1 de la norma 52, y
  - b) las otras exposiciones crediticias («exposiciones fuera de balance»): compromisos de préstamo, garantías financieras y otros compromisos concedidos, según se definen en la norma 25.

A los efectos de la estimación de las coberturas de acuerdo con este anejo, el importe del riesgo será, para los instrumentos de deuda, el importe en libros bruto y, para las exposiciones fuera de balance, la estimación de las cuantías que se espera desembolsar.

- 3 El marco general de gestión del riesgo de crédito, los criterios de clasificación de las operaciones en función del riesgo de crédito y los criterios de valoración de los activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas contemplados en este anejo se aplicarán al total de las operaciones de la entidad, con independencia de que se clasifiquen como negocios en España o negocios en el extranjero, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2 de la norma 64.
- 4 Cuando recurran a las soluciones alternativas para la estimación de las coberturas de la pérdida por riesgo de crédito, así como a las referencias para la valoración de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas contemplados en este anejo, las entidades las aplicarán a las operaciones clasificadas como negocios en España; esto es, a las operaciones registradas contablemente en entidades españolas, con la excepción de aquellas registradas en las sucursales en el extranjero.
- 5 Las entidades de crédito dominantes de grupos de entidades de crédito o de grupos consolidables de entidades de crédito, con entidades dependientes extranjeras, y las entidades con sucursales en el extranjero implantarán políticas, metodologías y procedimientos para la estimación de las coberturas de las operaciones registradas en estas entidades o sucursales, y por tanto clasificadas como negocios en el extranjero, similares a los derivados de los criterios contemplados en este anejo, aunque adaptados a las circunstancias particulares del país en el que operen sus entidades dependientes o sucursales.
- 6 En la elaboración de los estados consolidados, las coberturas por riesgo de crédito de las entidades dependientes extranjeras se calcularán siguiendo criterios homogéneos con los aplicados a nivel del grupo. En este proceso de homogeneización valorativa, las entidades analizarán las coberturas existentes en los estados individuales, estimadas de acuerdo con la normativa contable de aplicación en estos estados, y las mantendrán salvo que concluyan que las citadas coberturas no son coherentes con los criterios, las políticas y la normativa contable de aplicación en los estados consolidados.
- 7 Sin perjuicio de lo dispuesto en este anejo, será de aplicación el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero, en relación con las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el sector inmobiliario español, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de su refinanciación en una fecha posterior.

**I MARCO GENERAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE CRÉDITO**

- 8 Las políticas para la gestión del riesgo de crédito deberán ser aprobadas por el Consejo de Administración, u órgano equivalente, que se encargará de su revisión periódica.

Las políticas se desarrollarán en metodologías, procedimientos y prácticas para: i) la concesión de las operaciones; ii) la modificación de sus condiciones; iii) la evaluación, seguimiento y control del riesgo de crédito, incluyendo la clasificación de las operaciones y la estimación de las coberturas, y iv) la definición y valoración de las garantías eficaces. Estos deberán permitir una temprana identificación del deterioro de las operaciones y una estimación razonable de las coberturas del riesgo de crédito.

- 9 Las políticas y su desarrollo deberán ser coherentes con el apetito del riesgo de la entidad. Las políticas, y sus actualizaciones, deberán estar adecuadamente documentadas y justificadas; entre la documentación necesaria, se deberán incluir las propuestas y dictámenes de los correspondientes departamentos internos de la entidad. En particular, las entidades deberán mantener un adecuado control sobre las políticas aplicables en cada momento, de manera que no queden dudas sobre las que están vigentes en una fecha determinada.

Deberán detallarse, entre otros:

- a) Las responsabilidades y facultades delegadas de los diferentes órganos y personas encargadas de la concesión, modificación, evaluación, seguimiento y control de las operaciones.
  - b) Los requisitos que deberán reunir los análisis y las evaluaciones de las operaciones antes de su concesión y durante su vigencia.
  - c) La documentación mínima de la que se deberá disponer en los diferentes tipos de operaciones para su concesión y durante su vigencia.
  - d) Las actuaciones que deberá llevar a cabo la entidad cuando no se atiendan los pagos en los términos fijados contractualmente.
- 10 El Consejo de Administración y la función de auditoría interna velarán por que las políticas, metodologías, procedimientos y prácticas sean adecuados, se implanten efectivamente y se revisen regularmente.

**A) CONCESIÓN DE OPERACIONES**

- 11 Las políticas para la concesión de operaciones deberán incluir cuestiones tales como:

- a) Los mercados, productos, tipo de clientela, monedas y plazos con los que se va a operar, los requisitos que deberán cumplir los titulares y grupos, así como, en su caso, las garantías de las operaciones.
- b) Los límites globales a los riesgos y a sus tasas anuales de crecimiento, y las circunstancias en las que se permitirían, excepcionalmente, operaciones fuera de los límites y condiciones generales aprobadas.
- c) La política de precios, que deberá estar orientada a cubrir, al menos, los costes de financiación, de estructura y de riesgo de crédito inherentes a cada clase de operación.

La entidad calculará el coste del riesgo de crédito para los distintos grupos homogéneos de riesgo en los que se encuadren las operaciones de manera coherente con su historial de reconocimiento de coberturas, riesgos fallidos, importes fallidos en riesgos que permanecen en balance y recuperaciones, así como con la

evolución económica prevista. A los efectos de este cálculo, no se incluirán los ingresos o ahorros de gastos procedentes de otras operaciones cruzadas con el titular.

La revisión periódica de la política de precios deberá dar respuesta a los cambios habidos en la estructura de costes y en los riesgos de cada clase de operación.

La concesión de una operación con un tipo de interés por debajo de su coste es un supuesto en el que el precio de la transacción podría no ser representativo de su valor razonable. Cuando se dé este supuesto, la entidad procederá a estimar el valor razonable de la operación en el momento de su reconocimiento inicial para confrontarlo con el precio de la transacción. Si el precio de la transacción difiere del valor razonable estimado, la operación concedida se tendrá que registrar inicialmente por su valor razonable. La diferencia entre este y el importe dispuesto se reconocerá como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias, bien inmediatamente, o bien de forma diferida como un ajuste del valor razonable, según corresponda, de acuerdo con lo establecido en el apartado 29 de la norma 22.

- d) La política de financiación a entidades o partes vinculadas, que deberá prever condiciones y plazos semejantes a los concedidos a otras entidades de similar riesgo de crédito con las que no existe vinculación.
  - e) La política de financiación de promociones inmobiliarias, que deberá incluir un límite máximo al porcentaje de financiación del coste de adquirir la propiedad del terreno y su desarrollo posterior, incluyendo su desarrollo urbanístico y edificación. La financiación del coste de adquisición de terrenos para su posterior desarrollo urbanístico no será superior al 50 % del menor valor entre el coste de adquisición y su valor de tasación determinado conforme a lo establecido en el apartado I.D), «Garantías y tasaciones», salvo en aquellas circunstancias previstas en las políticas de las entidades y que estén debidamente justificadas.
  - f) Los criterios de concesión de operaciones en moneda extranjera, que deberán atender primordialmente a la capacidad de los titulares para resistir perturbaciones adversas de los tipos de interés y de cambio, teniendo en cuenta la estructura de reembolso de las operaciones. Los criterios de concesión de operaciones en moneda extranjera deberán ser más estrictos en cuanto a la relación exigida entre el servicio de la deuda y la renta del prestatario, y entre el importe de la operación y el valor de la garantía real, en su caso.
- 12 Los criterios de concesión deberán estar vinculados con la capacidad de pago del prestatario para cumplir, en tiempo y forma, con el total de las obligaciones financieras asumidas. Dicha capacidad de pago se evaluará partiendo de los fondos o flujos netos de efectivo procedentes de sus negocios o fuentes de renta habituales, sin depender de avalistas, fiadores o activos entregados como garantía. Estos deberán ser siempre considerados al evaluar la concesión de la operación como una segunda y excepcional vía de recobro para cuando haya fallado la primera.

En este sentido, los procedimientos de concesión deberán exigir en cada operación la identificación y cuantificación de las fuentes de generación de fondos ordinarios de cada prestatario, que servirán como primera y fundamental vía de recuperación de las operaciones. A estos efectos, dichos procedimientos incluirán unas exigencias de documentación mínimas de las fuentes de fondos que permitan evidenciar su carácter recurrente.

- 13 Para el caso de financiación a empresas y empresarios individuales en general, la fuente principal de recobro deberá ser la generación de flujos netos de efectivo recurrentes estimados a partir de sus estados financieros actualizados y, en su caso, auditados.
- Para el caso de particulares, la fuente primaria de recobro serán los fondos procedentes de su trabajo habitual y otras fuentes recurrentes de generación de flujos de efectivo.
- 14 La política de concesión de operaciones con características especiales (entre otras, operaciones a muy largo plazo, con carencias parciales o totales de principal o intereses,

o con amortizaciones crecientes) deberá recoger criterios de concesión más estrictos que los exigidos a operaciones que no presenten tales circunstancias. Asimismo, serán objeto de un especial análisis y criterios de concesión más estrictos aquellas operaciones con particulares para la compra de vivienda que impliquen una financiación superior al 80 % de su precio de compra.

- 15 Sobre la base del análisis de la capacidad de pago del prestatario, las condiciones de concesión de operaciones deberán resultar en un plan de pagos realista, con vencimientos cuya periodicidad esté relacionada con la correspondiente a las fuentes primarias de generación de flujos netos de efectivo del prestatario. Adicionalmente, se considerará, en su caso, la vida útil de la garantía real.

Para el caso de operaciones con particulares, los criterios de concesión deberán observar una relación máxima entre el servicio de todas sus deudas, incluidos todos los pagos recurrentes para atender sus obligaciones financieras con la entidad y otras entidades, y la renta recurrente disponible del titular. Los planes de amortización ofertados deberán ajustarse a dichos criterios. En ningún caso, estos podrán implicar una disminución de la renta disponible del prestatario, tras atender el servicio de todas sus deudas, que suponga una limitación notoria para cubrir sus gastos familiares.

- 16 Las políticas, metodologías y procedimientos deberán exigir que la entidad documente adecuadamente todas las operaciones y que disponga de documentación actualizada sobre las fuentes de generación de fondos ordinarios de cada prestatario, con la frecuencia que mejor se adapte a su perfil de riesgo.

En este sentido, la entidad contará con criterios que definan la documentación actualizada mínima para los diferentes tipos de operaciones, y metodologías y procedimientos que eviten la utilización de información financiera del titular antigua o poco fiable. Por tanto, la documentación disponible deberá incluir información tanto sobre las características del titular o del colectivo en el que quede integrado a efectos de gestión como de las condiciones de la propia operación.

Esta documentación deberá estar actualizada tanto en el momento de la concesión como en los restantes momentos significativos de la vida de las operaciones, incluyendo, entre otros, el de la modificación de las condiciones y el de la reclasificación desde riesgo dudoso a una categoría de riesgo mejor.

La documentación disponible en el expediente de cada operación, al menos, incluirá:

- a) Los contratos firmados por los titulares, debidamente verificados para comprobar que no presentan defectos jurídicos que puedan perjudicar el pago o la recuperación de la operación.
  - b) La información económica y financiera que permita analizar la solvencia y capacidad de pago de los titulares y garantes. Cuando las operaciones sean frente a empresas, la citada información comprenderá sus estados financieros actualizados y, en su caso, auditados; en caso de que el titular forme parte de un grupo que elabore estados financieros consolidados, se deberá disponer, además, de estos estados financieros consolidados. Cuando las operaciones sean frente a particulares, dicha información comprenderá documentos sobre sus fuentes de renta habituales, tales como nóminas y declaraciones fiscales.
  - c) La información necesaria para poder determinar el valor de las garantías que se hubiesen recibido.
  - d) Los análisis y evaluaciones, realizados por la entidad o por terceros, de la operación.
- 17 Sin perjuicio de la obligación de valorar las garantías de acuerdo con lo establecido en los puntos 72 a 85, la obligación de mantener actualizada la documentación necesaria para poder determinar el valor de las garantías, de acuerdo con la letra c) del punto 16, no será necesaria en el caso de operaciones de arrendamiento financiero o de operaciones que cuenten con garantías eficaces con importes inferiores a 150.000 euros, siempre que estén clasificadas como riesgo normal o riesgo normal en vigilancia especial y el valor

estimado de los bienes cedidos en arrendamiento o de las garantías eficaces sea superior al importe del riesgo.

**B) MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES**

- 18 A los efectos del presente anejo, se considerará:
- a) Operación de refinanciación: operación que, cualquiera que sea su titular o garantías, se concede o se utiliza por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras –actuales o previsibles– del titular (o titulares) para reembolsar una o varias operaciones concedidas, por la propia entidad o por otras entidades de su grupo, al titular (o titulares) o a otra u otras empresas de su grupo, o por la que se pone a dichas operaciones total o parcialmente al corriente de pago, con el fin de facilitar a los titulares de las operaciones reembolsadas o refinanciadas el pago de su deuda (principal e intereses) porque no puedan, o se prevea que no vayan a poder, cumplir en tiempo y forma con sus condiciones.
  - b) Operación refinanciada: operación que se pone total o parcialmente al corriente de pago como consecuencia de una operación de refinanciación realizada por la propia entidad u otra entidad de su grupo.
  - c) Operación reestructurada: operación en la que, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras, actuales o previsibles, del titular (o titulares), se modifican sus condiciones financieras con el fin de facilitar el pago de la deuda (principal e intereses) porque el titular no pueda, o se prevea que no vaya a poder, cumplir en tiempo y forma con dichas condiciones, aun cuando dicha modificación estuviese prevista en el contrato. En todo caso, se consideran como reestructuradas las operaciones en las que se realiza una quita o se reciben bienes para reducir la deuda, o en las que se modifican sus condiciones para alargar su plazo de vencimiento, variar el cuadro de amortización para minorar el importe de las cuotas en el corto plazo o disminuir su frecuencia, o establecer o alargar el plazo de carencia de principal, de intereses o de ambos, salvo cuando se pueda probar que las condiciones se modifican por motivos diferentes de las dificultades financieras de los titulares y sean análogas a las que se apliquen en el mercado en la fecha de su modificación a las operaciones que se concedan a titulares con similar perfil de riesgo.
  - d) Operación de renovación: operación formalizada para sustituir a otra concedida previamente por la propia entidad, sin que el prestatario tenga, o se prevea que pueda tener en el futuro, dificultades financieras; es decir, la operación se formaliza por motivos diferentes de la refinanciación.
  - e) Operación renegociada: operación en la que se modifican sus condiciones financieras sin que el prestatario tenga, o se prevea que pueda tener en el futuro, dificultades financieras; es decir, cuando se modifican las condiciones por motivos diferentes de la reestructuración.
- 19 Se entenderá que existe reestructuración o refinanciación, al menos, en las siguientes circunstancias:
- a) Cuando la operación modificada estaba clasificada como riesgo dudoso en el momento anterior a la modificación, o estaría clasificada como riesgo dudoso sin dicha modificación.
  - b) Cuando la modificación implica la baja parcial del balance de la deuda, por motivos tales como el registro de quitas o de importes fallidos.
  - c) Cuando, simultáneamente a la concesión de financiación adicional por la entidad, o en un momento próximo a tal concesión, el titular haya realizado pagos de principal o de intereses de otra operación con la entidad clasificada como riesgo dudoso, o que estaría clasificada como riesgo dudoso si no se concediera la financiación adicional.

- d) Cuando la entidad apruebe el uso de cláusulas implícitas de modificación en relación con operaciones clasificadas como riesgo dudoso, o que estarían clasificadas como tal si no se ejercieran esas cláusulas. A los efectos de este anejo, cláusulas implícitas de modificación serán aquellas cláusulas contractuales que permiten modificar el calendario o importe de los flujos de efectivo de la operación sin necesidad de formalizar un nuevo contrato al estar previstas dichas modificaciones en el contrato original.
- 20 Se presumirá, salvo prueba en contrario, que existe una reestructuración o refinanciación en las siguientes circunstancias:
- a) Cuando, sin estar la operación que se modifica clasificada como riesgo dudoso, la totalidad o parte de los pagos de la operación hayan estado vencidos durante más de treinta días al menos una vez en los tres meses anteriores a su modificación, o llevarían vencidos más de treinta días sin dicha modificación.
- b) Cuando, simultáneamente a la concesión de financiación adicional por la entidad, o en un momento próximo a tal concesión, el titular haya realizado pagos de principal o de intereses de otra operación con la entidad que no esté clasificada como riesgo dudoso, cuyos pagos hayan estado vencidos, en su totalidad o en parte, durante más de treinta días al menos una vez en los tres meses anteriores a su refinanciación.
- c) Cuando la entidad apruebe el uso de cláusulas implícitas de modificación en relación con operaciones que no estén clasificadas como riesgo dudoso que tengan importes a pagar vencidos durante treinta días, o que llevarían vencidos treinta días si no se ejercieran esas cláusulas.
- 21 Las políticas de modificación de las condiciones de las operaciones deberán abordar la refinanciación, reestructuración, renovación o renegociación de las operaciones teniendo en cuenta que son instrumentos legítimos de gestión del riesgo de crédito y deben ser utilizados adecuada y prudentemente, sin que su uso pueda desvirtuar la correcta clasificación contable del riesgo ni el oportuno reconocimiento de su deterioro.
- Para ello, dichas políticas deberán exigir una adecuada identificación de la naturaleza de las operaciones mediante la realización de un análisis actualizado de la situación económica y financiera de los prestatarios y garantes, de su capacidad de pago de las operaciones con las nuevas condiciones financieras, así como de la eficacia de las garantías aportadas (nuevas y originales).
- Las políticas de modificación de las operaciones deberán detallar los criterios de modificación, incluyendo aspectos tales como la experiencia mínima con el prestatario, la existencia de un historial de cumplimiento suficientemente extenso y la existencia de nuevas garantías. Asimismo, deberán establecer un período mínimo de vigencia sin modificación de las condiciones y un límite a su frecuencia.
- 22 Por una parte, las políticas de renovación o renegociación deberán prever que para calificar una operación como de renovación o renegociada los titulares deben tener capacidad para obtener en el mercado, en la fecha de la renovación o renegociación, operaciones por un importe y con unas condiciones financieras análogas a las que le aplique la entidad. Estas, a su vez, deberán estar ajustadas a las que se concedan en esa fecha a titulares con similar perfil de riesgo.
- 23 Por otra parte, las políticas de refinanciación y reestructuración deberán enfocarse al cobro de los importes recuperables, lo que implica la necesidad de dar de baja de manera inmediata las cantidades que, en su caso, se estimen irrecuperables sin que se haya producido la extinción de los derechos. En el caso de baja parcial, el importe remanente de las operaciones se clasificará, de acuerdo con lo establecido en el punto 127, íntegramente en la categoría que le corresponda en función del riesgo de crédito de la operación.

La utilización de la refinanciación o de la reestructuración con otros objetivos, como pueda ser el retrasar el reconocimiento inmediato de las pérdidas, es contraria a las buenas



prácticas de gestión y no debe evitar la adecuada clasificación y cobertura de estas operaciones.

En este sentido, las decisiones de refinanciación y reestructuración deberán partir de un análisis individualizado de la operación a un nivel adecuado de la organización, distinto del que la concedió originalmente o, siendo el mismo, sometido a una revisión por un nivel u órgano de decisión superior.

- 24 Las políticas de refinanciación y reestructuración deberán asegurar que la entidad cuente en su sistema interno de información con mecanismos que permitan una adecuada identificación y seguimiento de las operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas, así como su adecuada clasificación contable en función de su riesgo de crédito. Periódicamente se revisarán las decisiones adoptadas con el fin de comprobar el adecuado cumplimiento de las políticas de refinanciación y reestructuración.

Una operación dejará de estar identificada como de refinanciación, refinanciada o reestructurada cuando se cumplan los requisitos del punto 100 para su reclasificación de riesgo normal en vigilancia especial a riesgo normal. No obstante, de acuerdo con el principio de rastreabilidad enunciado en el punto 45, el sistema interno de información de la entidad deberá conservar la información sobre la modificación realizada necesaria para asegurar en todo momento el adecuado seguimiento, evaluación y control de la operación.

- 25 En cualquier caso, la entidad deberá observar los criterios que se desarrollan en los apartados II, «Clasificación de las operaciones en función del riesgo de crédito por insolvencia», y IV.B, «Clasificación de las operaciones en función del riesgo de crédito por razón de riesgo-país», para la clasificación de las operaciones en función del riesgo de crédito.

### **C) EVALUACIÓN, SEGUIMIENTO Y CONTROL DEL RIESGO DE CRÉDITO**

#### **1 Principios generales para la evaluación, seguimiento y control del riesgo de crédito**

- 26 Las entidades deberán contar con políticas para la evaluación, seguimiento y control del riesgo de crédito, que exijan:
- a) El máximo cuidado y diligencia en el estudio y evaluación rigurosa del riesgo de crédito de las operaciones, no solo en el momento de su concesión, sino también durante su vigencia.
  - b) Disponer de bases de datos sobre las operaciones que les permitan la adecuada evaluación, seguimiento y control del riesgo de crédito, así como la preparación de informes y otra documentación oportuna y completa tanto para la gestión como para informar a terceros o atender a las peticiones del supervisor.
  - c) La reclasificación y correspondiente cobertura de las operaciones tan pronto se aprecie la existencia de una situación anormal o de deterioro del riesgo de crédito.
  - d) Una adecuada línea de comunicación al Consejo de Administración.
- 27 Dichas políticas se desarrollarán en metodologías, procedimientos y prácticas que detallarán, entre otras, las características que deberán reunir las bases de datos. En todo caso, las entidades deberán contar con bases de datos que cumplan con los siguientes requisitos:
- a) Profundidad y amplitud, en el sentido de incorporar todos los factores significativos de riesgo. Esto debería permitir, entre otros aspectos, agrupar las exposiciones de la entidad en factores comunes, como el sector institucional al que pertenezca el titular, la finalidad de la operación y el área geográfica del titular, para su análisis agregado, de modo que sea posible identificar la exposición de la entidad a dichos factores significativos de riesgo.
  - b) Precisión, integridad, fiabilidad y puntualidad de los datos.

- c) Congruencia, de forma que se basen en fuentes comunes de información y en definiciones uniformes de los conceptos utilizados para la gestión del riesgo de crédito.
- d) Rastreabilidad, de manera que se pueda identificar la fuente de la información.
- 28 Las funciones de control interno de la entidad verificarán que sus bases de datos cumplen en todo momento con las características exigidas por sus políticas internas, y en particular los requisitos anteriormente expuestos.
- Las entidades deberán contar con procedimientos que aseguren la integración en la gestión de la información recogida en las bases de datos, de manera que en los informes y otra documentación (recurrente o *ad hoc*) relevante para la toma de decisiones en los distintos niveles de gestión, incluyendo el Consejo de Administración, se incluya información oportuna, completa y coherente.
- 29 Por otra parte, las metodologías, procedimientos y prácticas en que se desarrollen las políticas detallarán la manera de clasificar las operaciones en función de su riesgo de crédito –distinguiendo entre riesgo normal, normal en vigilancia especial, dudoso y fallido– y la forma de cuantificar y cubrir las estimaciones individuales y colectivas de las pérdidas por riesgo de crédito.
- Dichos criterios no permitirán el retraso de la reclasificación contable a una categoría peor por empeoramiento de la calidad crediticia, ni de la dotación de una cobertura adecuada, para lo que se observará lo establecido en este anejo.
- 30 Las metodologías, procedimientos y criterios para la clasificación contable de las operaciones estarán integrados en el sistema de gestión del riesgo de crédito. Deberán tener en cuenta la experiencia pasada y todos los factores de riesgo relevantes, entre ellos los enumerados en los apartados II, «Clasificación de las operaciones en función del riesgo de crédito por insolvencia», y IV.B, «Clasificación de las operaciones en función del riesgo de crédito por razón de riesgo-país», para la clasificación de las operaciones en función del riesgo de crédito.
- 31 Las coberturas de las operaciones clasificadas como riesgo normal estarán asociadas a un grupo de operaciones con características de riesgo de crédito similares («grupo homogéneo de riesgo») y, por tanto, se estimarán siempre de forma colectiva –teniendo en cuenta las pérdidas crediticias de operaciones con características de riesgo similares–.
- Las coberturas de las operaciones clasificadas como riesgo normal en vigilancia especial podrán estar asociadas a un grupo homogéneo de riesgo o a una operación. Cuando estén asociadas a un grupo homogéneo, se estimarán de forma colectiva. Cuando estén asociadas a operaciones concretas, se estimarán, según corresponda de acuerdo con lo establecido el punto 48 y en las letras c) y d) del punto 58, de forma individualizada –a partir de las pérdidas crediticias de la operación– o de forma colectiva –teniendo en cuenta las pérdidas crediticias de operaciones con características de riesgo similares–.
- Por último, las coberturas de las operaciones clasificadas como riesgo dudoso estarán asociadas a operaciones concretas y se estimarán de forma individualizada o de forma colectiva, según corresponda de acuerdo con lo establecido en el punto 47 y en las letras a) y b) del punto 58.
- 2 Principios generales para la estimación de las coberturas de las pérdidas por riesgo de crédito**
- 32 En la estimación de las coberturas, la entidad deberá guiarse por los siguientes principios:
- a) Gobernanza e integración en la gestión, que implican la aprobación en el Consejo de Administración de las políticas para la estimación de coberturas y su seguimiento periódico, y la integración continua de aquellas en los distintos procesos de la gestión del riesgo de crédito.

- b) Eficacia y simplicidad, debiéndose evitar aquellos elementos que introduzcan complejidad sin implicar mejoras evidentes y plenamente contrastadas en la coherencia lógica, congruencia y calidad de los resultados obtenidos.
- c) Documentación y rastreabilidad.

Estos principios se desarrollan en los puntos 33 a 45 siguientes.

## 2.1 Gobernanza e integración en la gestión

33 El Consejo de Administración deberá:

- a) Aprobar políticas escritas, y velar por que sean adecuados las metodologías y los procedimientos escritos en los que se detallen:
  - i) El tipo y las fuentes de información mínima necesaria para el análisis y la evaluación de las operaciones.
  - ii) Los principales supuestos e hipótesis en los que se sustentan la identificación y la evaluación del riesgo de crédito.
  - iii) Los factores y parámetros utilizados en la estimación de las coberturas.
  - iv) El seguimiento de los resultados de las metodologías para la estimación de las coberturas.
  - v) Los procesos de verificación interna de las estimaciones.
  - vi) La periodicidad para su actualización, que incluirá una revisión de los datos y los parámetros utilizados.
- b) Tener un conocimiento actualizado de la información relevante sobre el riesgo de crédito asumido por la entidad. En relación con las metodologías desarrolladas, deberá conocer sus supuestos y limitaciones más significativos, incluyendo los relativos a las bases de datos en las que se sustentan, así como su impacto en las cifras de cobertura resultantes.

34 Las metodologías y procedimientos para la estimación de las coberturas deberán estar integrados en el sistema de gestión del riesgo de crédito de la entidad y formar parte de sus procesos; en particular, de los procesos de fijación de precios y concesión de operaciones, de seguimiento y control de los riesgos, así como de los correspondientes a las pruebas de resistencia (*stress test*).

35 Las distintas funciones de control interno de la entidad revisarán las metodologías y procedimientos para la estimación de las coberturas a la luz de los principios que se exponen en el punto 32, velando así de forma continua por su observancia e informando sobre ella periódicamente, con una frecuencia mínima anual, al Consejo de Administración.

36 La revisión citada en el punto 35 deberá cubrir, al menos, los sistemas de información utilizados, analizando la adecuación de las bases de datos a los principios definidos para las estimaciones de las coberturas, y su integración en la gestión de los riesgos, en aspectos tales como la congruencia de los conceptos utilizados a efectos internos y los definidos en este anejo.

## 2.2 Eficacia y simplicidad

37 Las metodologías y los procesos de seguimiento y actualización de las estimaciones de las coberturas deberán garantizar en todo momento que los resultados obtenidos sean adecuados a la realidad de las operaciones, al entorno económico vigente y a la información prospectiva disponible.

- 38 Las estimaciones deberán tener un fundamento cuantitativo. En aquellas estimaciones realizadas sin una base cuantitativa suficiente, se deberá reforzar la prudencia aplicada a dichas estimaciones. En todo caso, las estimaciones deberán apoyarse en supuestos suficientemente justificados y coherentes en el tiempo.
- 39 Las metodologías de estimación de las coberturas deberán ser entendibles por los usuarios y garantizar, en todo caso, que los resultados obtenidos no contradigan la lógica económica y financiera subyacente en los distintos factores de riesgo. Se deberá rechazar la complejidad derivada de metodologías, procedimientos y cálculos colectivos que no aporten una mejora sustancial de los resultados obtenidos y dificulten su comprensión. En definitiva, el cálculo deberá explicar y reflejar la mejor estimación de la pérdida.
- 40 La entidad deberá asegurar la coherencia en el tratamiento de las distintas categorías en las que se pueden clasificar las operaciones; de esta forma, el nivel de cobertura estimado para una operación debería ser superior al nivel de cobertura que le correspondería de estar clasificada en otra categoría de menor riesgo de crédito.
- 41 La entidad deberá establecer y documentar los procedimientos de contraste periódico de la fiabilidad y coherencia de sus clasificaciones de las operaciones y de los resultados de sus estimaciones de las coberturas a lo largo de las distintas fases del ciclo de gestión del riesgo de crédito. El contraste periódico de sus estimaciones de las coberturas deberá realizarse regularmente durante el ejercicio, mediante pruebas retrospectivas (*backtesting*) que evalúen su precisión a través de la comparación *a posteriori* de las pérdidas crediticias estimadas con las pérdidas reales efectivamente observadas en las operaciones. Para el riesgo normal y el normal en vigilancia especial, se hará además por separado el contraste retrospectivo de las probabilidades de incumplimiento estimadas con las frecuencias de incumplimiento observadas.
- 42 Como soporte adicional, la entidad periódicamente deberá llevar a cabo:
- ejercicios de comparación y referencia (*benchmarking*), utilizando toda la información significativa existente tanto interna como externamente, y
  - análisis de sensibilidad a cambios en las metodologías, supuestos, factores y parámetros utilizados en las estimaciones de coberturas. Estos análisis deben considerar distintos horizontes temporales y escenarios, tanto plausibles como extremos.
- 43 Las metodologías utilizadas para estimar las coberturas se revisarán periódicamente, de manera que:
- se reduzca cualquier diferencia entre las pérdidas crediticias estimadas y la experiencia de pérdidas reales, y
  - se introduzcan las mejoras necesarias para corregir las debilidades puestas de manifiesto en los ejercicios de comparación y referencia y en las pruebas de contraste, así como en los análisis de sensibilidad.

La entidad comunicará al Banco de España las modificaciones en sus metodologías de estimación de las coberturas que sean significativas tras su aprobación y previamente a su implementación. El Consejo de Administración de la entidad será el responsable de aprobar los procedimientos necesarios para decidir sobre la realización de estas modificaciones significativas y de asegurar que se comunican oportunamente al Banco de España. A estos efectos, las políticas de la entidad deberán incluir una definición de modificación significativa, en términos absolutos y relativos, a nivel de grupos homogéneos o segmentos de riesgo de crédito y a nivel del total de riesgos.

La entidad comunicará anualmente al Banco de España las modificaciones que no sean significativas de manera conjunta. El Consejo de Administración de la entidad será el responsable de asegurar que estas modificaciones se comunican oportunamente al Banco de España.

Asimismo, la entidad informará al Banco de España sobre los resultados de las pruebas periódicas de contraste retrospectivo, conteniendo las medidas adoptadas para corregir las diferencias significativas observadas, y sobre los resultados de los ejercicios periódicos de comparación y referencia, incluyendo las causas de cualquier desviación significativa puesta de manifiesto. El Consejo de Administración de la entidad aprobará los procedimientos necesarios, incluido el plazo, para comunicar esta información al Banco de España.

### 2.3 Documentación y rastreabilidad

- 44 La entidad deberá contar con documentación detallada y actualizada de todas sus metodologías, procedimientos y criterios de evaluación, seguimiento y control de riesgo de crédito; incluidos los relativos a las estimaciones de coberturas, de forma que un tercero pueda comprender y replicar los cálculos realizados.

Asimismo, las operaciones deberán quedar perfectamente documentadas e identificadas en la base contable de la entidad, de acuerdo con lo establecido en la norma 70. En particular, deberá mantenerse toda la información necesaria para conocer el origen y la evolución de las operaciones.

- 45 La información deberá ser rastreable, de forma que en todo momento se puedan identificar su fuente y las distintas etapas.

### 3 Requisitos para las estimaciones individualizadas de las coberturas

- 46 Las entidades deberán desarrollar metodologías para la estimación de todas las coberturas de las operaciones dudosas o normales en vigilancia especial objeto de estimación individualizada. Estas metodologías de estimación individualizada deberán cumplir con los principios generales para la estimación de las coberturas expuestos en los puntos 32 a 45, que son comunes para las estimaciones individualizadas y colectivas.

- 47 Deberán ser objeto de estimación individualizada las coberturas de las siguientes operaciones dudosas:

- a) Las coberturas de las operaciones dudosas por razón de la morosidad que la entidad considere significativas.

Con este fin, las entidades deberán contar con políticas, procedimientos y prácticas debidamente documentados, en los que se establezcan, entre otros criterios, los umbrales cuantitativos –absolutos y relativos– para considerar una operación como significativa.

Como referencia, se considerará que una operación es significativa cuando su importe en libros bruto supere uno de los siguientes umbrales:

- i) Tres millones de euros, o
- ii) el 5 % de los fondos propios de la entidad, según se definen en el Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012.

No obstante, las entidades podrán establecer umbrales distintos a los anteriores cuando sea necesario para que las estimaciones individualizadas cumplan con los principios generales para la estimación de las coberturas expuestos en los puntos 32 a 45. Las entidades podrán considerar como significativas todas las operaciones con un titular cuando la suma de todas las operaciones con este supere los mencionados umbrales.

- b) Las coberturas de las operaciones dudosas por razones distintas de la morosidad. Como excepción, serán objeto de estimación colectiva las coberturas de las operaciones, distintas de aquellas que estaban identificadas como con riesgo de crédito bajo, que se clasifiquen como dudosas por razones distintas de la morosidad considerando exclusivamente factores automáticos de clasificación, como las operaciones que se enumeran en la letra b) del punto 58.
- c) Las coberturas de las operaciones dudosas, tanto por razón de la morosidad como por razones distintas de esta, que estaban identificadas como con riesgo de crédito bajo, de acuerdo con los puntos 88 y 89.
- d) Las coberturas de las operaciones dudosas que no pertenezcan a un grupo homogéneo de riesgo y, por tanto, para las que la entidad no pueda desarrollar metodologías internas para la estimación colectiva de las pérdidas crediticias de estas operaciones.
- 48 Deberán ser objeto de estimación individualizada las coberturas de las siguientes operaciones normales en vigilancia especial:
- a) Las coberturas de las operaciones normales en vigilancia especial que la entidad considere significativas. Con este fin, las entidades deberán contar con políticas, procedimientos y prácticas debidamente documentados, en los que se establezcan, entre otros criterios, los umbrales cuantitativos –absolutos y relativos– para considerar una operación como significativa. Los umbrales establecidos para las operaciones normales en vigilancia especial podrán ser superiores a los establecidos para las operaciones dudosas.
- Como referencia, se considerará que una operación es significativa cuando su importe en libros bruto supere uno de los umbrales referidos en el tercer párrafo de la letra a) del punto anterior. No obstante, las entidades podrán establecer umbrales distintos a los referidos cuando sea necesario para que las estimaciones individualizadas cumplan con los principios generales para la estimación de las coberturas expuestos en los puntos 32 a 45.
- Las entidades podrán considerar como significativas todas las operaciones con un titular cuando la suma de todas las operaciones con este supere los mencionados umbrales.
- b) Las coberturas de las operaciones clasificadas como normales en vigilancia especial como consecuencia de un análisis individual de la operación en el que algún factor distinto de los automáticos haya tenido una influencia decisiva. Con este fin, y teniendo en cuenta el principio de proporcionalidad, las entidades deberán contar con políticas, procedimientos y prácticas en las que se establezcan los criterios cualitativos para que una operación sea objeto de análisis individual para su clasificación como riesgo normal en vigilancia especial, los factores que se deban considerar en este análisis y su relevancia para la determinación de la clasificación.
- c) Las coberturas de las operaciones normales en vigilancia especial que no pertenezcan a un grupo homogéneo de riesgo y, por tanto, para las que la entidad no pueda desarrollar metodologías internas para la estimación colectiva de las pérdidas crediticias de estas operaciones.
- 49 Las entidades podrán extender la estimación individualizada de las coberturas a las operaciones dudosas o normales en vigilancia especial con garantías personales eficaces (totales o parciales) de garantes con riesgo de crédito bajo, así como a las operaciones con garantías personales eficaces (totales) de garantes con operaciones significativas o con otras operaciones cuyas coberturas se estimen de forma individualizada, según se describen en los puntos 47 y 48.
- 50 La cobertura será igual a la diferencia entre el importe en libros bruto de la operación y el valor actualizado de la estimación de los flujos de efectivo que se espera cobrar, descontados, conforme a lo establecido en el apartado 9 de la norma 29, utilizando el tipo de interés efectivo original de la operación o, cuando se trate de los activos financieros

comprados u originados con deterioro crediticio, al tipo de interés efectivo ajustado por la calidad crediticia. Para ello se tendrán en cuenta las garantías eficaces recibidas, de acuerdo con lo establecido en el apartado I.D), «Garantías y tasaciones».

En el caso de las operaciones concedidas por debajo de su coste, según lo indicado en la letra c) del punto 11, la entidad tendrá en cuenta el tipo de interés efectivo original calculado a partir del importe de la operación en el reconocimiento inicial.

- 51 La estimación individualizada de las coberturas se realizará utilizando técnicas de descuento de flujos de efectivo futuros. Para ello la entidad deberá contar con información actualizada y fiable sobre la solvencia y capacidad de pago de los titulares o garantes.

En las estimaciones individualizadas de las coberturas de las operaciones normales en vigilancia especial será necesario tener en cuenta no solo las pérdidas crediticias, como en caso de las operaciones dudosas, sino también las probabilidades de incumplimiento. Para incorporar el riesgo de incumplimiento en la estimación individualizada de las coberturas de estas operaciones, la entidad podrá optar por utilizar la probabilidad de incumplimiento estimada para la operación en concreto o por utilizar la estimada para un grupo de operaciones con características de riesgo similares.

- 52 Cuando las operaciones se clasifiquen como riesgo dudoso, la entidad deberá evaluar si la estimación de los flujos contractuales a cobrar de los titulares o garantes reviste una alta incertidumbre y, en caso afirmativo, realizar la estimación individualizada de las coberturas de acuerdo con lo establecido en el punto siguiente.

En todo caso, la entidad deberá considerar que la estimación de los flujos contractuales a cobrar de los titulares o garantes reviste una alta incertidumbre para aquellas operaciones con importes vencidos con antigüedades superiores a dieciocho meses.

- 53 Cuando la estimación de los flujos contractuales a cobrar de los titulares o garantes revista una alta incertidumbre, la estimación individualizada de las coberturas de las operaciones dudosas deberá realizarse mediante la estimación de los importes a recuperar de las garantías reales eficaces recibidas.

El importe a recuperar de las garantías reales eficaces se estimará aplicando sobre su valor de referencia, determinado según se establece en los puntos 72 a 85, los ajustes necesarios para recoger adecuadamente la incertidumbre de la estimación y su reflejo en potenciales caídas de valor hasta su ejecución y venta, así como los costes de ejecución, los costes de mantenimiento y los costes de venta.

- 54 En cumplimiento del principio de coherencia descrito en el punto 40, salvo casos excepcionales debidamente justificados, la cobertura estimada de forma individualizada para un riesgo normal en vigilancia especial debería ser superior a la cobertura estimada de forma colectiva que le correspondería a la operación de estar clasificada como riesgo normal. De modo similar, la cobertura estimada de forma individualizada para un riesgo dudoso debería ser superior a la cobertura estimada de forma colectiva que le correspondería a la operación de estar clasificada como riesgo normal en vigilancia especial.

En todo caso, la cobertura estimada de forma individualizada para un riesgo dudoso debe ser superior a la cobertura estimada de forma individualizada que le correspondería a la operación de estar clasificada como riesgo normal en vigilancia especial.

- 55 En cumplimiento del principio de documentación y rastreabilidad, descrito en los puntos 44 y 45, las entidades deberán incluir en el expediente de las operaciones la documentación necesaria para que un tercero pueda replicar el cálculo de las estimaciones individualizadas de las coberturas realizadas a lo largo del tiempo. Esta documentación debe incluir, entre otra, información sobre: el enfoque seguido para estimar los flujos de efectivo que se espera cobrar, su importe, los plazos y el tipo de interés efectivo utilizado para descontarlos.

- 56 Las entidades deberán utilizar las soluciones alternativas para las estimaciones colectivas desarrolladas en el apartado III, «Cobertura de la pérdida por riesgo de crédito por

insolvencia», en sus ejercicios periódicos de comparación y referencia de las estimaciones individualizadas.

- 57 La entidad deberá modificar sus metodologías para las estimaciones individualizadas si existen, de forma recurrente, incumplimientos significativos de los requisitos para la estimación de las coberturas expuestos en este apartado. En particular, la entidad deberá modificar estas metodologías cuando, de forma recurrente, el contraste periódico mediante pruebas retrospectivas muestre diferencias significativas entre las pérdidas crediticias estimadas y la experiencia de pérdidas reales.

En estos casos, la entidad deberá elaborar un plan detallando las medidas que deberá adoptar para corregir las diferencias o incumplimientos y su calendario de implementación.

La auditoría interna de la entidad deberá realizar el seguimiento de la implementación del mencionado plan, verificando que las medidas correctoras se adoptan y el calendario se cumple de forma adecuada.

La entidad comunicará al Banco de España el inicio del período de implementación del plan de modificación de sus metodologías de estimación individualizada. El Consejo de Administración de la entidad aprobará los procedimientos necesarios para decidir y comunicar al Banco de España el inicio del mencionado período de implementación del citado plan. Mientras implementa este plan, la entidad recurrirá para sus estimaciones individualizadas a las soluciones alternativas para las estimaciones colectivas del apartado III, «Cobertura de la pérdida por riesgo de crédito por insolvencia».

#### **4 Requisitos para las estimaciones colectivas de las coberturas**

##### **4.1 Requisitos comunes para las estimaciones colectivas de las coberturas**

- 58 Las coberturas de todas las operaciones para las que no tenga que realizarse una estimación individualizada serán objeto de estimación colectiva. Por tanto, serán objeto de estimación colectiva las coberturas de las siguientes operaciones:
- a) Las clasificadas como dudosas por razón de la morosidad (distintas de aquellas que estaban identificadas como con riesgo de crédito bajo) que no se consideren significativas, incluyendo aquellas clasificadas como riesgo dudoso por razón de la morosidad por acumulación de importes vencidos en otras operaciones con el mismo titular.
  - b) Las operaciones clasificadas como dudosas por razones distintas de la morosidad (distintas de aquellas que estaban identificadas como con riesgo de crédito bajo) considerando exclusivamente factores automáticos de clasificación, como en los casos de:
    - i) Las operaciones de refinanciación, refinanciadas o reestructuradas que no tienen importes vencidos con antigüedad superior a los noventa días pero no se reclasifican como riesgo normal en vigilancia especial porque no se verifican los restantes requisitos para esta reclasificación, de acuerdo con lo establecido en el punto 120.
    - ii) Las operaciones de refinanciación, refinanciadas o reestructuradas en período de prueba reclasificadas a dudosos por ser objeto de la segunda o posteriores refinanciaciones o reestructuraciones, o por llegar a tener importes vencidos con una antigüedad superior a los treinta días, de acuerdo con lo establecido en el punto 102.
  - c) Las clasificadas como normales en vigilancia especial que no se consideren significativas.
  - d) Las clasificadas como normales en vigilancia especial como consecuencia de un análisis individual de la operación en el que se hayan considerado exclusivamente factores automáticos o en el que ningún factor distinto de los automáticos haya tenido



una influencia decisiva. Este es el caso, entre otros, de las operaciones clasificadas en esta categoría porque el titular tenga importes vencidos con más de treinta días de antigüedad de acuerdo con establecido en el punto 95.

- e) Las clasificadas como normales en vigilancia especial por su pertenencia a un grupo de operaciones con características de riesgo de crédito similares («grupo homogéneo de riesgo»). Este es el caso, entre otros, de los grupos de operaciones clasificados en esta categoría por la pertenencia del titular a colectivos, tales como áreas geográficas o sectores de actividad económica, en los que se observan debilidades.
- f) Las clasificadas como riesgo normal.

- 59 Las entidades que no hayan desarrollado metodologías internas que cumplan con los requisitos de los puntos 60 a 67 siguientes recurrirán para sus estimaciones colectivas de coberturas a las soluciones alternativas proporcionadas en el apartado III, «Cobertura de la pérdida por riesgo de crédito por insolvencia».

El Banco de España actualizará periódicamente dichas soluciones alternativas de acuerdo con la evolución de los datos del sector y de las previsiones sobre condiciones futuras.

#### 4.2 Metodologías internas para las estimaciones colectivas de las coberturas

- 60 Las metodologías internas deberán cumplir con los principios generales expuestos en los puntos 32 a 45, que son comunes para las estimaciones individualizadas y colectivas, así como con todos los requisitos específicos para las estimaciones colectivas que se recogen a continuación:

- a) La entidad deberá tener un historial de fiabilidad y consistencia en la estimación de coberturas individualizadas, demostrado mediante el contraste periódico de sus resultados, utilizando pruebas retrospectivas.
- b) La entidad contará con procedimientos escritos que describirán los criterios utilizados para la identificación y agrupación de operaciones con características de riesgo similares (a cuyo nivel se realizarán las estimaciones colectivas), así como los factores y parámetros que, en cada caso, determinan esta estimación. La entidad deberá documentar cómo se realiza la reconciliación entre estos grupos homogéneos de riesgo y los segmentos de riesgo del apartado III, «Cobertura de la pérdida por riesgo de crédito por insolvencia», en términos de operaciones y coberturas. De forma periódica, la entidad deberá revisar la adecuación de los grupos homogéneos de riesgo utilizados a la realidad de la operativa de la entidad y al contexto económico.
- c) De acuerdo con lo previsto en el punto 40, las metodologías internas deberán ser coherentes entre sí y con las calificaciones de las operaciones en función de su riesgo de crédito. En todo caso, la cobertura estimada colectivamente para un riesgo dudoso deberá ser superior a la cobertura estimada colectivamente que le correspondería a la operación de estar clasificada como riesgo normal en vigilancia especial. Del mismo modo, la cobertura estimada colectivamente para un riesgo normal en vigilancia especial deberá ser superior a la cobertura estimada colectivamente que le correspondería a la operación si estuviese clasificada como riesgo normal.
- d) Las estimaciones deberán basarse en la experiencia histórica de pérdidas observadas de cada entidad, que, en caso de ser necesario, se ajustará teniendo en cuenta las condiciones económicas vigentes y demás circunstancias conocidas en el momento de la estimación. La experiencia histórica de pérdidas se ajustará, sobre la base de datos observables, para reflejar el efecto de las condiciones actuales que no afectaron al período histórico de referencia, suprimir el efecto de condiciones pasadas que no se dan en la actualidad e incorporar las posibles diferencias en la composición y calidad de la cartera actual respecto al período histórico de referencia, así como para reflejar el efecto de las previsiones sobre condiciones futuras. La entidad deberá contar con políticas, procedimientos y prácticas, debidamente documentados sobre el uso de previsiones sobre las condiciones futuras, en los que se establezcan, entre

otros, las variables que se tendrán en cuenta (como indicadores relativos a la evolución de la economía) y el horizonte temporal de predicción (que deberá ceñirse a aquellos períodos futuros predecibles sin un alto nivel de incertidumbre).

- e) Para las operaciones calificadas como riesgo normal, se realizará una estimación de las pérdidas crediticias esperadas en doce meses, según se definen en el numeral ii) de la letra b) del apartado 4 de la norma 29, y para las operaciones calificadas como riesgo normal en vigilancia especial se realizará una estimación de las pérdidas crediticias esperadas en la vida de la operación, según se definen en el numeral i) de la letra b) del apartado 4 de la norma 29.
- f) Para las operaciones calificadas como dudosas se realizará una estimación de las pérdidas crediticias, entendidas como la diferencia entre el importe del riesgo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados. Las estimaciones de los cambios en los flujos de efectivo futuros reflejarán de forma coherente los indicios de pérdidas derivados de la evolución, período a período, de los datos observables; en particular, dichas estimaciones tendrán en cuenta la evolución de los pagos y otros factores que sean indicativos de la existencia y magnitud de pérdidas en que se ha incurrido en el grupo homogéneo de riesgo, como, por ejemplo, cambios en las tasas de desempleo y en los precios de las garantías inmobiliarias. Entre estos flujos se deberán considerar tanto las recuperaciones futuras estimadas como posibles incrementos del principal dispuesto y gastos asociados al proceso recuperatorio de cada operación.
- g) Las entidades deberán contar con metodologías que les permitan analizar la eficacia de las garantías y estimar los descuentos necesarios para la estimación del importe a recuperar a efectos del cálculo de las coberturas. El importe a recuperar de las garantías reales eficaces se estimará partiendo del valor de referencia aplicable, de acuerdo con los puntos 72 a 85, y descontando los ajustes necesarios para recoger adecuadamente la incertidumbre de la estimación y su reflejo en la potencial caída de valor hasta su ejecución y venta, así como los costes de ejecución, los costes de mantenimiento y los costes de venta, de acuerdo con el punto 138. En la estimación del importe a recuperar de las garantías reales se tendrá en cuenta la capacidad de la entidad de realizar la garantía, una vez se haya producido su ejecución.
- h) La entidad podrá utilizar metodologías internas para la estimación de coberturas aunque no haya desarrollado modelos internos para determinar los requerimientos de capital. Si la entidad ha desarrollado modelos internos para determinar los requerimientos de capital, y sin perjuicio de que las metodologías internas para la estimación de coberturas sean diferentes a las empleadas en dichos modelos internos, los elementos esenciales de ambos sistemas deberán guardar un alto grado de alineación:
  - i) Ambos sistemas deberían basarse, por un lado, en las estimaciones de flujos de entrada de operaciones en la categoría de riesgo dudoso (mediante la estimación de las probabilidades de que ocurra un evento de incumplimiento) y, por otro, en las estimaciones de flujos de recuperación (mediante la consideración de las posibles terminaciones de los procesos recuperatorios y la estimación de las pérdidas producidas para cada una de ellas).
  - ii) Los restantes elementos esenciales de los sistemas, relacionados con su implantación práctica, deberán estar alineados. Estos otros elementos incluyen, entre otros, la definición de grupos homogéneos de riesgo, las bases de datos utilizadas, los factores de riesgo relevantes y los controles.
  - iii) Las entidades deberán ser capaces de explicar y justificar las diferencias existentes entre ambos sistemas de cálculo.
- i) Las entidades que utilicen las probabilidades de incumplimiento estimadas utilizando metodologías internas para clasificar las operaciones como riesgo normal en vigilancia especial deberán contar con políticas, procedimientos y prácticas debidamente documentados, en los que se establezcan, entre otros, los umbrales

cuantitativos de cambio en las probabilidades de incumplimiento necesarios para considerar un aumento del riesgo de crédito como significativo.

- 61 Las entidades que utilicen metodologías internas para las estimaciones colectivas de las coberturas deberán contar con metodologías propias que les permitan estimar el valor razonable y los costes de venta de los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Las metodologías propias para estimar el valor razonable de los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas cumplirán con lo establecido en los puntos 166 a 173.
- 62 Las entidades que pretendan utilizar metodologías internas de estimación colectiva de coberturas deberán realizar una validación previa, con el objetivo de demostrar el cumplimiento de los principios y requisitos expuestos en los puntos 60 y 61. Con este propósito, antes de empezar a utilizar dichas metodologías internas en el cálculo de las coberturas, las entidades deberán, durante un período de al menos seis meses:
  - a) Comparar las coberturas obtenidas con las soluciones alternativas del apartado III, «Cobertura de la pérdida por riesgo de crédito por insolvencia», con las que se obtendrían de aplicar sus metodologías internas y con las que se desprenden de la información comparativa publicada por el Banco de España, según se indica en el punto 68. La entidad deberá analizar las posibles causas de las desviaciones significativas resultantes de esta comparación.
  - b) Contrastar satisfactoriamente, mediante pruebas retrospectivas, las pérdidas crediticias que se obtendrían si se utilizaran las metodologías internas con las pérdidas reales observadas.
- 63 La entidad comunicará al Banco de España el inicio del período de comparación y contraste descrito en el punto anterior, y le informará sobre las causas de cualquier desviación significativa observada en los ejercicios de comparación y referencia y sobre los resultados de las pruebas de contraste retrospectivo. El Consejo de Administración de la entidad aprobará los procedimientos necesarios para decidir y comunicar al Banco de España el inicio del período de comparación y contraste descrito, así como para informarle sobre los resultados de los ejercicios de comparación y referencia y de las pruebas de contraste retrospectivo.
- 64 Las entidades utilizarán para sus ejercicios periódicos de comparación y referencia de las coberturas estimadas mediante metodologías internas las soluciones alternativas desarrolladas en el apartado III, «Cobertura de la pérdida por riesgo de crédito por insolvencia», para las estimaciones colectivas y la información comparativa publicada por el Banco de España, según se indica en el punto 68. Las desviaciones para carteras comparables deberán quedar justificadas.
- 65 Las entidades que utilicen metodologías internas para las estimaciones colectivas deberán remitir el estado individual reservado FI 131-5, «Comparativa de las estimaciones con metodologías internas y con soluciones alternativas (negocios en España)», para cada uno de los segmentos de riesgo del apartado III, «Cobertura de la pérdida por riesgo de crédito por insolvencia», en el que se detallan las diferencias entre los resultados obtenidos con las metodologías internas de estimación colectiva (y con las metodologías de estimación individualizada) y los que se obtendrían de aplicarse las citadas soluciones alternativas.
- 66 Las entidades que hayan desarrollado metodologías internas que cumplan con lo establecido en el punto 60 las aplicarán a todas las operaciones objeto de estimación colectiva de coberturas. No obstante lo anterior, estas entidades podrán continuar aplicando las soluciones alternativas del apartado III, «Cobertura de la pérdida por riesgo de crédito para insolvencia», para:
  - a) Las estimaciones colectivas de las coberturas de las operaciones clasificadas como riesgo normal correspondientes a segmentos de riesgo de crédito que no tengan las suficientes operaciones para considerarse como un grupo homogéneo de riesgo y, por tanto, la entidad no pueda desarrollar metodologías internas para él.

- b) Las estimaciones colectivas de las coberturas de las operaciones correspondientes a los grupos homogéneos de riesgo en los que, en aplicación del principio de simplicidad enunciado en el punto 39, el aumento en la complejidad y costes derivados del desarrollo y utilización de metodologías internas sea sustancialmente superior a las mejoras que se obtendrían en las estimaciones.

La justificación de la utilización de las soluciones alternativas en los casos descritos en las letras a) y b) anteriores deberá quedar adecuadamente documentada. Cuando la entidad haya desarrollado modelos internos para calcular los requerimientos de capital, no estará justificado el amparo a los casos descritos en las letras anteriores para las carteras sujetas a dichos modelos de capital y, en consecuencia, la entidad deberá ser capaz de desarrollar metodologías internas para la estimación de coberturas de las operaciones en dichas carteras.

- 67 La entidad deberá modificar sus metodologías internas para las estimaciones colectivas si los resultados de las pruebas periódicas de contraste retrospectivo, realizadas de acuerdo con lo establecido en el punto 41, arrojan, de forma recurrente, diferencias significativas entre las pérdidas crediticias estimadas y la experiencia de pérdidas reales, o existen incumplimientos significativos de los principios y requisitos para la estimación de las coberturas de este apartado.

En estos casos, la entidad deberá elaborar un plan detallando las medidas que se deben adoptar para corregir las diferencias o incumplimientos y su calendario de implementación.

La auditoría interna de la entidad deberá realizar el seguimiento de la implementación del mencionado plan, verificando que las medidas correctoras se adoptan y el calendario se cumple de forma adecuada.

La entidad comunicará al Banco de España, el inicio del período de implementación del plan de modificación de sus metodologías de estimación colectiva. El Consejo de Administración de la entidad aprobará los procedimientos necesarios para decidir y comunicar al Banco de España el inicio del período de implementación del mencionado plan. Mientras implementa este plan, la entidad recurrirá para sus estimaciones colectivas a las soluciones alternativas para las estimaciones colectivas del apartado III, «Cobertura de la pérdida por riesgo de crédito por insolvencia».

## 5 Ejercicios de comparación y referencia por el Banco de España

- 68 El Banco de España publicará anualmente un informe con una comparativa en términos agregados a escala del sector bancario de las coberturas por riesgo de crédito de los negocios en España realizadas por las entidades de crédito, con el objetivo de facilitar la aplicación homogénea y coherente de este anejo.

## D) GARANTÍAS Y TASACIONES

### 1 Definición y tipos de garantías eficaces

- 69 A los efectos de este anejo, se considerarán garantías eficaces aquellas garantías reales y personales para las que la entidad demuestre su validez como mitigante del riesgo de crédito y cuya valoración cumpla con las políticas y procedimientos establecidos en los puntos 72 a 85.

El análisis de la eficacia de las garantías deberá tener en cuenta, entre otros aspectos, el tiempo necesario para su ejecución y la capacidad y experiencia de realización de estas por parte de la entidad. Dicho análisis deberá ser más riguroso en caso de aportación de nuevas garantías en operaciones clasificadas como riesgo normal en vigilancia especial y riesgo dudoso en las que, con mayor probabilidad, su posterior ejecución pueda convertirse en la principal vía de recuperación del crédito.

- 70 En ningún caso serán admisibles como garantías eficaces, a efectos de este anejo, aquellas cuya eficacia dependa sustancialmente de la calidad crediticia del deudor o del grupo del que, en su caso, forme parte. Al menos en los siguientes supuestos, se da una correlación entre la eficacia de la garantía y la calidad crediticia del deudor adversa para la entidad:
- Cuando se pignoren acciones u otro tipo de valores negociables del propio titular de la operación o del grupo del que, en su caso, forme parte.
  - Cuando el valor de la garantía real dependa en un grado muy elevado de que el titular que otorga la garantía siga operando, como en el caso de algunas naves o elementos no polivalentes.
  - Cuando se trata de garantías cruzadas, de forma que el avalista de una operación es, a su vez, avalado por el segundo en otra operación.
- 71 Cumpliendo lo anterior, podrán considerarse eficaces los siguientes tipos de garantías, definidos de acuerdo con las instrucciones para elaborar los módulos de datos de la Central de Información de Riesgos recogidas en el anejo 2 de la Circular 1/2013, de 24 de mayo, del Banco de España:
- Garantías inmobiliarias instrumentadas como hipotecas inmobiliarias con primera carga, siempre que se encuentren debidamente constituidas y registradas a favor de la entidad. Los bienes inmuebles se desglosan en:
    - Edificios y elementos de edificios terminados, distinguiendo entre:
      - Viviendas.
      - Oficinas y locales comerciales y naves polivalentes.
      - Resto de edificios, como naves no polivalentes y hoteles.
    - Suelo urbano y urbanizable ordenado; esto es, el suelo de nivel I según se define la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
    - Resto de bienes inmuebles, donde se clasificarían, entre otros, los edificios y elementos de edificios en construcción, como las promociones en curso y las promociones paradas, y el resto de terrenos, como fincas rústicas.
  - Garantías pignoraticias sobre instrumentos financieros, como depósitos dinerarios y valores representativos de deuda o instrumentos de patrimonio neto de emisores de reconocida solvencia.
  - Otras garantías reales, incluyendo bienes muebles recibidos en garantía y segundas y sucesivas hipotecas sobre inmuebles, siempre que la entidad demuestre su eficacia. Para evaluar la eficacia de las segundas y sucesivas hipotecas sobre inmuebles, la entidad aplicará criterios especialmente restrictivos. Tendrá en cuenta, entre otros, si las cargas anteriores están o no a favor de la propia entidad, y la relación entre el riesgo garantizado por estas y el valor del inmueble.
  - Garantías personales, así como la incorporación de nuevos titulares, que cubran la totalidad del importe de la operación y que impliquen la responsabilidad directa y solidaria ante la entidad de personas o entidades cuya solvencia patrimonial esté lo suficientemente contrastada como para asegurar el reembolso de la operación en los términos acordados. Además, se entenderá que son eficaces las garantías personales parciales (esto es, aquellas que solo cubren una parte del importe de la operación) que implique la responsabilidad directa y solidaria de garantes identificados como con riesgo de crédito bajo, de acuerdo con lo establecido en los puntos 88 y 89. Las garantías personales –como avales y seguros de crédito o caución– se definen en la letra b) del apartado 16 de la norma 64.

Los arrendamientos financieros se tratarán como garantías hipotecarias, y los préstamos de recompra inversa, como garantías pignoraticias sobre instrumentos financieros, a los efectos de la estimación de coberturas de acuerdo con este anejo.

## **2 Valoración de las garantías reales**

### **2.1 Políticas y procedimientos generales de valoración de garantías reales**

72 La entidad deberá contar con políticas y procedimientos escritos, aprobados por el Consejo de Administración, sobre la valoración de las garantías reales que cumplan con los criterios establecidos en este anejo. Estas políticas y procedimientos escritos deberán incluir:

- a) las frecuencias y procedimientos tanto para verificar la existencia de indicios de caídas significativas de las valoraciones como para actualizar el valor de las garantías reales;
- b) los criterios para considerar que se han producido caídas significativas en las valoraciones. Estos incluirán umbrales cuantitativos para cada tipo de garantía real fijados sobre la base de la experiencia de la entidad y teniendo en cuenta factores relevantes, como la tendencia de los precios de mercado o la opinión de valoradores independientes, y
- c) los criterios de selección de los valoradores.

73 La entidad dispondrá de bases de datos con toda la información relevante sobre los inmuebles y otras garantías reales de sus operaciones, así como sobre la vinculación de las garantías a las operaciones concretas. Dichas bases de datos deberán cumplir con los requisitos del punto 27 para poder sustentar adecuadamente un análisis de eficacia de las garantías.

A su vez, la entidad dispondrá de un libro registro con todas las valoraciones, incluidas las tasaciones individuales completas, tanto de garantías reales eficaces como de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas, donde se anoten, por orden cronológico, todas las solicitudes o encargos de tasación, y las tasaciones y valoraciones realizadas como consecuencia de dichos encargos, de forma que se asegure que todas las tasaciones y valoraciones realizadas están incluidas en los sistemas o bases de datos de la entidad.

74 La entidad utilizará criterios de selección y contratación de proveedores de valoraciones orientados a garantizar la independencia de los valoradores y la calidad de las valoraciones. Para ello, estos criterios incluirán al menos factores como la idoneidad de medios humanos y técnicos, en términos de experiencia y conocimiento de los mercados de los bienes objeto de valoración; la solidez de las metodologías empleadas; así como la profundidad, relevancia y calidad de las bases de datos utilizadas. Asimismo, la entidad deberá efectuar un seguimiento de las valoraciones realizadas por estos proveedores. La función de control de riesgos de la entidad deberá verificar el cumplimiento de los criterios de selección anteriores.

75 La auditoría interna revisará regularmente la aplicación de las políticas y procedimientos de valoración de las garantías reales. En particular, someterá a auditoría periódica la coherencia y calidad de las bases de datos de las garantías reales y sus valoraciones.

76 En el momento de la concesión, las entidades deberán determinar el valor de referencia de las garantías reales recibidas y, con posterioridad, deberán actualizar dicho valor cumpliendo con las frecuencias mínimas y procedimientos establecidos por la entidad. Estas valoraciones de referencia de las garantías reales servirán como punto de partida para la estimación de su importe a recuperar, según se establece en los puntos 53 y 138.

En todo caso, las entidades deberán observar los siguientes criterios, según el tipo de garantía real:

- a) Para la valoración de las garantías inmobiliarias se observarán los criterios de los puntos 78 a 85 siguientes, dependiendo del tipo de inmueble y de la clasificación contable de las operaciones en función de su riesgo de crédito.
  - b) Las garantías pignoraticias sobre instrumentos financieros se valorarán al menos trimestralmente, tomando como valor de referencia su valor razonable.
  - c) La valoración de referencia de las otras garantías reales deberá realizarla un valorador independiente y estas valoraciones se actualizarán al menos anualmente.
- 77 No obstante, en caso de que se observen caídas significativas en la valoración de referencia de los bienes recibidos en garantía, las entidades deberán proceder a actualizar esta valoración a fin de recoger dichas caídas sin esperar a que transcurra el período fijado para su actualización. Los procedimientos de actualización de las valoraciones serán más rigurosos en aquellas operaciones cuyo importe del riesgo remanente pueda superar el valor de la garantía, tras su pérdida de valor.

## 2.2 Procedimientos y frecuencias mínimas de valoración de las garantías inmobiliarias

### 2.2.1 Procedimientos generales de valoración de las garantías inmobiliarias

78 A los efectos de este anejo, las entidades deberán utilizar los siguientes procedimientos para determinar la valoración de referencia de los bienes inmuebles radicados en España que constituyan garantía de operaciones:

- a) Tasaciones individuales completas realizadas por sociedades de tasación o servicios de tasación homologados, inscritos en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación del Banco de España, e independientes, aplicando la metodología prevista para la finalidad indicada en el artículo 2.a) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.

A los efectos de esta circular, la independencia de la sociedad o servicio de tasación homologado se entenderá cumplida cuando no sea parte vinculada con la entidad, en el sentido del apartado 1 de la norma 62, y se cumplan los requisitos exigidos por la Ley del Mercado Hipotecario y los desarrollos normativos aplicables a las sociedades de tasación.

Para utilizar estas tasaciones se tendrán en cuenta los siguientes requisitos:

- i) El valor de referencia será el valor hipotecario.
- ii) Cuando al realizar la inspección ocular no resulte posible la visita al interior del inmueble, bastará el cumplimiento de los restantes requisitos exigidos en la citada orden para que la garantía no pierda su eficacia. Esta excepción no será de aplicación a los informes de tasación efectuados para la concesión de riesgos con garantía hipotecaria de bienes inmuebles, que deberán contar con visita interior según lo establecido en la citada orden.
- iii) Las advertencias y condicionantes puestos de manifiesto por el tasador en los informes de tasación, particularmente los derivados de la falta de visita al interior del inmueble, serán evaluados por la entidad para establecer los posibles descuentos en el valor de referencia de las garantías, cuando el tasador no los haya tenido en cuenta.

- b) Métodos automatizados de valoración desarrollados por sociedades o servicios de tasación homologados, inscritos en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación del Banco de España, que sean independientes.

Para utilizar estas valoraciones se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- i) Los inmuebles que se han de valorar deberán presentar características susceptibles de producción repetida.
  - ii) Los modelos automatizados deberán seguir las prácticas de valoración generalmente aceptadas.
  - iii) Los mencionados valoradores deberán contrastar los resultados obtenidos de los modelos automatizados con tasaciones individuales completas, conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, para una muestra de los inmuebles valorados. La auditoría interna deberá revisar la calidad de las bases de datos de inmuebles aportadas a las sociedades o servicios de tasación mencionados para que valoren estos bienes por dichos modelos masivos.
- 79 Para los inmuebles localizados en algún otro país perteneciente a la Unión Europea, se utilizarán los criterios de equivalencia establecidos en el artículo 6 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo. Para los bienes inmuebles localizados en terceros países, que no pertenezcan a la Unión Europea, las entidades deberán disponer de un procedimiento escrito, aprobado por el máximo órgano de gobierno, que persiga la realización de valoraciones prudentes e independientes realizadas por profesionales autorizados en el país donde radique el inmueble o, en su caso, por sociedades o servicios de tasación homologados en España, y de acuerdo con las normas de valoración aplicables en dicho país en lo que sean compatibles con las prácticas de valoración generalmente aceptadas.

#### **2.2.2 Garantías inmobiliarias de las operaciones clasificadas como riesgo normal o riesgo normal en vigilancia especial**

- 80 En el momento de la concesión de la operación, las entidades deberán contar con tasaciones individuales completas. A estos efectos, se considerarán válidas las tasaciones anteriores en menos de seis meses a la fecha de concesión de las operaciones. Cuando el valor de tasación sea significativamente superior al que consta en la escritura, la entidad deberá analizar las causas que originan esta diferencia y su posible impacto en el valor de la garantía y en su relación con el titular.
- 81 Para operaciones clasificadas como riesgo normal con garantías inmobiliarias, la entidad deberá verificar la existencia de indicios de caídas significativas en sus valoraciones de referencia con una frecuencia mínima de un año.

La verificación de la existencia de indicios de caídas significativas en las valoraciones de las garantías inmobiliarias, que deberá estar adecuadamente documentada, se podrá realizar por la propia entidad teniendo en cuenta los factores relevantes, como la evolución de los índices publicados de los precios del mercado hipotecarios o la opinión de un valorador independiente.

Si como consecuencia de esa verificación se evidenciara una caída significativa en la valoración de referencia, se deberá proceder a su actualización por sociedades o servicios de tasación homologados independientes siguiendo los procedimientos descritos en los dos puntos siguientes. Si se evidenciara una subida significativa en la valoración, la entidad podrá tener en cuenta esta subida en la estimación de las coberturas siempre que proceda a su actualización por sociedades o servicios de tasación homologados independientes aplicando los procedimientos citados.

- 82 La actualización de la valoración de las garantías inmobiliarias de edificios y elementos de edificios terminados podrá realizarse mediante tasaciones individuales completas o



métodos automatizados de valoración, en los casos en los que se cumplan los requisitos de la letra b) del punto 78 para la utilización de dichos modelos masivos.

- 83 La actualización de las valoraciones de las garantías inmobiliarias distintas de edificios y elementos de edificios terminados y de aquellas que, con independencia del tipo de garantía inmobiliaria, correspondan a operaciones con un importe en libros bruto superior a los 3 millones de euros o al 5 % de los fondos propios de la entidad, según se definen en el Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, deberá realizarse mediante tasaciones individuales completas cuando se evidencien caídas significativas en ellas o, en todo caso, con una frecuencia mínima de tres años.
- 84 En el caso de riesgo normal en vigilancia especial, la verificación de la existencia de indicios de caídas significativas en las valoraciones de referencia de las garantías y la actualización de estas valoraciones deberá hacerse siguiendo lo establecido en los puntos 81 a 83 para las operaciones clasificadas como riesgo normal.

No obstante lo anterior, la actualización del valor de referencia deberá realizarse con frecuencia mínima anual en los siguientes casos:

- a) Cuando en alguno de los segmentos de riesgo del apartado III, «Cobertura de la pérdida por riesgo de crédito por insolvencia», el agregado total de las operaciones con garantías de edificios y elementos de edificios terminados identificadas como en vigilancia especial tenga un importe en libros bruto superior a 300 millones de euros o al 10 % de los fondos propios de la entidad. Esta actualización podrá realizarse mediante tasación individual completa o métodos automatizados de valoración, según lo establecido en el punto 78.
- b) Operaciones con garantías de edificios y elementos de edificios terminados con un importe en libros bruto superior a un millón de euros y con una relación entre el importe de la operación y la última valoración disponible de la garantía superior a un 70 %. Esta actualización deberá realizarse mediante tasación individual completa; excepcionalmente, la actualización podrá realizarse mediante métodos automatizados de valoración siempre que las entidades justifiquen la idoneidad de la utilización de dichos modelos masivos.
- c) Operaciones con garantía inmobiliaria distinta de edificios y elementos de edificios terminados y operaciones cuyo importe en libros bruto supere los 3 millones de euros o el 5 % de los fondos propios de la entidad. Las valoraciones de referencia de las garantías deberán actualizarse mediante tasaciones individuales completas.

### 2.2.3 Garantías inmobiliarias de las operaciones clasificadas como riesgo dudoso

- 85 La actualización de la valoración de referencia de la garantía deberá hacerse en el momento de la clasificación de la operación como riesgo dudoso y, mientras mantenga esta clasificación, con una frecuencia mínima anual.

Respecto a los procedimientos admisibles para determinar esta valoración:

- a) Cuando la operación tenga garantías de edificios y elementos de edificios terminados y un importe bruto inferior o igual a 300.000 euros, podrán utilizarse para la actualización métodos automatizados de valoración siempre que los inmuebles en garantía sean susceptibles de valoración por estos modelos masivos y las entidades justifiquen la idoneidad de su utilización. No obstante lo anterior, la actualización deberá realizarse mediante tasación individual completa cuando la operación tenga una antigüedad en la categoría de riesgo dudoso superior a tres años. A partir de que se alcance esta antigüedad en la categoría, se podrán combinar actualizaciones por

métodos automatizados de valoración y tasaciones individuales completas, de forma que estas últimas se realicen, al menos, cada tres años.

- b) En los casos distintos a los incluidos en la letra anterior, se deberá disponer de una tasación individual completa de la garantía inmobiliaria.

En todo caso, la sociedad o servicio de tasación, al igual que el profesional encargado, que realice la actualización de la valoración de referencia mediante tasación individual completa deberá cambiar después de dos valoraciones consecutivas mediante tasación individual completa realizadas por la misma sociedad o servicio de tasación.

## II CLASIFICACIÓN DE LAS OPERACIONES EN FUNCIÓN DEL RIESGO DE CRÉDITO POR INSOLVENCIA

- 86 Los instrumentos de deuda distintos de los activos financieros mantenidos para negociar, así como las exposiciones fuera de balance, se clasificarán, en función del riesgo de crédito por insolvencia, en alguna de las categorías recogidas en las siguientes secciones.

Teniendo en cuenta el marco general de gestión del riesgo de crédito expuesto en el apartado I, «Marco general de gestión del riesgo de crédito», las entidades establecerán unos criterios para el análisis y la clasificación de sus operaciones en sus estados financieros en función de su riesgo de crédito, aplicando lo dispuesto en este anejo, sin perjuicio del mayor detalle que puedan establecer para su control interno y, en el supuesto de entidades dependientes extranjeras, de que se tengan en cuenta las características particulares del mercado en el que operen.

- 87 Como se establece en los apartados 13 a 16 de la de la norma 29, la entidad, para la clasificación de las operaciones en función de su riesgo de crédito, evaluará si ha habido un incremento significativo del riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial.

No obstante, para las operaciones identificadas como con riesgo de crédito bajo en la fecha de referencia, la entidad podrá considerar que no ha habido un incremento significativo del riesgo de crédito. De acuerdo con el principio de proporcionalidad, el uso que haga la entidad de este enfoque simplificado para la evaluación del aumento significativo del riesgo de crédito deberá estar en consonancia con el tamaño y el grado de sofisticación de la línea de actividad o grupo homogéneo de operaciones donde se utiliza.

- 88 Para identificar una operación como con riesgo de crédito bajo, la entidad podrá utilizar sus calificaciones de riesgo internas u otras prácticas que sean coherentes con el concepto habitualmente utilizado de riesgo de crédito bajo y que tengan en cuenta el tipo de instrumento y las características de riesgo que se están evaluando.

La existencia de una calificación externa de «grado de inversión» podrá considerarse como un indicio de que la operación presenta un riesgo de crédito bajo, pero no como un factor automático para su identificación como tal, debiéndose además evaluar el resto de información disponible.

Cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias, no se podrá considerar que el riesgo de crédito es bajo:

- a) Cuando la existencia de una garantía real constituya la única justificación para tal consideración.
- b) Cuando la operación tenga un riesgo de crédito bajo solamente en términos relativos, al compararlo con el riesgo de incumplimiento de otras operaciones de la entidad o del país en el que opere la entidad.
- 89 Cuando la entidad utilice las soluciones alternativas del apartado III, «Cobertura de la pérdida por riesgo de crédito por insolvencia», para la estimación de las coberturas, las

operaciones identificadas con riesgo de crédito bajo en la fecha de referencia serán aquellas operaciones sin riesgo apreciable para las que no proceda la clasificación como riesgo dudoso.

A los efectos de este anejo, son operaciones sin riesgo apreciable:

- a) las operaciones con los bancos centrales;
  - b) las operaciones con Administraciones Públicas de países de la Unión Europea, incluidas las derivadas de préstamos de recompra inversa de valores representativos de deuda pública;
  - c) las operaciones con Administraciones Centrales de países clasificados en el grupo 1 a efectos de riesgo-país;
  - d) las operaciones a nombre de fondos de garantía de depósitos y fondos de resolución, siempre que sean homologables por su calidad crediticia a los de la Unión Europea;
  - e) las operaciones que estén a nombre de las entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito de países de la Unión Europea y, en general, de países clasificados en el grupo 1 a efectos de riesgo-país;
  - f) las operaciones con sociedades de garantía recíproca españolas y con organismos o empresas públicas de otros países clasificadas en el grupo 1 a efectos de riesgo-país cuya actividad principal sea el aseguramiento o aval de crédito;
  - g) las operaciones con sociedades no financieras que tengan la consideración de sector público a que se refiere el apartado 5 de la norma 66;
  - h) los anticipos sobre pensiones y nóminas correspondientes al mes siguiente, siempre que la entidad pagadora sea una administración pública y estén domiciliadas en la entidad, y
  - i) los anticipos distintos de préstamos.
- 90 Los activos financieros comprados u originados con deterioro crediticio permanecerán identificados como tales hasta su baja del balance. Entre otros, los instrumentos de deuda comprados con un descuento importante que refleja pérdidas crediticias quedarán identificados como activos financieros comprados u originados con deterioro crediticio.

#### **A) RIESGO NORMAL**

- 91 Comprende todas las operaciones que no cumplan los requisitos para clasificarlas en otras categorías.

#### **B) RIESGO NORMAL EN VIGILANCIA ESPECIAL**

##### **1 Criterios generales para la clasificación de las operaciones como riesgo normal en vigilancia especial**

- 92 Esta categoría comprende todas las operaciones que, sin cumplir los criterios para clasificarlas individualmente como riesgo dudoso o fallido, presentan aumentos significativos del riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial.

La clasificación de las operaciones como riesgo normal en vigilancia especial se hará por el importe del riesgo en su totalidad.

- 93 Para la evaluación del aumento significativo del riesgo de crédito se considerará que el análisis del riesgo de crédito es un análisis multifactorial e integral. La pertinencia o no de un indicador específico, y su importancia en comparación con otros indicadores, dependerá del tipo de producto, así como de las características de riesgo de las

operaciones y del prestatario. La entidad considerará la información razonable y fundamentada que esté disponible sin esfuerzo ni coste desproporcionado y que sea pertinente para el instrumento financiero concreto que se esté evaluando.

No obstante, puede haber indicadores que no sea posible analizar al considerar una operación individual. En este caso, deben analizarse los indicadores considerando grupos homogéneos de operaciones.

La entidad deberá contar con políticas en las que se describan los indicadores que se deben analizar según las características de la operación o grupo de operaciones.

94 Para la determinación del aumento significativo del riesgo de crédito de las operaciones desde su reconocimiento inicial, las entidades analizarán, al menos, si se da alguno de los siguientes indicadores:

- a) Cambios adversos en la situación financiera, como un aumento significativo de los niveles de endeudamiento, así como incrementos significativos de las ratios de servicio de la deuda, entendiéndose por tal la relación entre deuda y flujos de efectivo de explotación.
- b) Caídas significativas de la cifra de negocios o, en general, de los flujos de efectivo recurrentes.
- c) Estrechamiento significativo de los márgenes de explotación o de la renta recurrente disponible.
- d) Los cambios significativos en el coste del riesgo de crédito, estimado de acuerdo con lo establecido en la letra c) del punto 11, debidos a cambios en este riesgo con posterioridad al reconocimiento inicial; incluidos, entre otros, los cambios en la prima de riesgo de crédito que se aplicaría si una determinada operación o una operación similar con las mismas condiciones y la misma contraparte se emitieran u originaran en la fecha de referencia.
- e) Otros cambios en el riesgo de crédito de la operación que llevarían a que las condiciones fueran significativamente diferentes si la operación se originara o emitiera nuevamente en la fecha de referencia (por ejemplo, aumento de los importes de garantías exigidos o mayor cobertura con los ingresos recurrentes del titular).
- f) Una rebaja real o esperada de la calificación crediticia interna de la operación o del titular o una disminución de la puntuación de comportamiento atribuida para evaluar el riesgo de crédito internamente.
- g) Descenso significativo real o esperado en el precio o la calificación crediticia externa de la operación principal, así como en otros indicadores de mercado externos del riesgo de crédito de la operación o de operaciones similares con la misma vida esperada.
- h) Cambios adversos en la economía o en las condiciones de mercado, como incrementos significativos en los tipos de interés o tasa de desempleo, que puedan causar un cambio significativo en la capacidad de un titular para cumplir sus obligaciones de pago.
- i) Cambios en las condiciones de acceso a los mercados, o empeoramiento de las condiciones de financiación, o reducción del apoyo financiero otorgado por terceros al titular, que serían significativamente diferentes si la operación se originara o emitiera nuevamente.
- j) Ralentización en el negocio o tendencias desfavorables en la operativa del titular, que puedan causar un cambio significativo en la capacidad del titular para cumplir sus obligaciones de pago.
- k) Aumento significativo de la volatilidad en el entorno económico o de mercado que pudiera afectar negativamente al titular.

- l) Para operaciones con garantía real, empeoramiento significativo de la relación entre su importe y el valor de la garantía, debido a la evolución desfavorable del valor de la garantía, o al mantenimiento o aumento del importe pendiente de amortización debido a las condiciones de pago fijadas (como períodos prolongados de carencia de pago de principal, cuotas crecientes o flexibles, o plazos más dilatados).
  - m) Aumentos significativos del riesgo de crédito de otras operaciones del mismo titular, o cambios significativos en el comportamiento de pago esperados del titular.
  - n) Aumento significativo del riesgo de crédito debido al incremento de las dificultades en los colectivos a los que pertenece el titular, tales como los residentes en una determinada área geográfica con un ámbito inferior al país, o a una variación desfavorable significativa en el comportamiento del sector de actividad económica al que pertenezca el titular.
  - o) Aumento significativo del riesgo de crédito debido al incremento de las dificultades en las entidades relacionadas con el titular, incluyendo tanto las entidades del mismo grupo que el titular como aquellas otras con las que exista una relación de dependencia económica o financiera.
  - p) Cambios adversos en el entorno regulatorio o tecnológico en el que opera el titular.
  - q) Litigios pendientes del titular que pudieran afectar significativamente a su posición financiera.
- 95 Salvo prueba en contrario, se clasificarán como riesgo normal en vigilancia especial las operaciones en las que existan importes vencidos con más de treinta días de antigüedad. Las entidades podrán considerar un período mayor solo cuando justifiquen que para las operaciones afectadas no se ha producido un incremento significativo del riesgo de crédito.
- 96 Las operaciones concedidas por debajo de su coste, de acuerdo con lo establecido en la letra c) del punto 11, serán objeto de un seguimiento separado para identificar si se ha producido un aumento significativo del riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, en cuyo caso se reclasificarán desde la categoría de riesgo normal a la de riesgo normal en vigilancia especial.
- 97 Se clasificarán como normal en vigilancia especial las operaciones incluidas en un acuerdo especial de sostenibilidad de la deuda, entendiéndose por tal aquel acuerdo celebrado entre el deudor y un grupo mayoritario de acreedores que tenga como objetivo y como efecto razonablemente previsible asegurar la viabilidad de la empresa y cumpla todas las siguientes condiciones:
- a) Que se base en un plan de viabilidad de la empresa cuya razonabilidad sea avalada por un experto independiente.
  - b) Que sea precedido de un ejercicio prudente de identificación de la deuda sostenible de la empresa. A estos efectos se considerará como deuda sostenible aquel importe que, de acuerdo con el plan, sea recuperable en las nuevas condiciones pactadas. Para apreciar la recuperabilidad se considerará un margen suficiente para absorber posibles desviaciones en las estimaciones realizadas.
  - c) Que sea precedido de un análisis de la calidad de la gestión realizada. En caso de que las dificultades por las que haya atravesado la empresa no puedan razonablemente atribuirse a factores ajenos a la gestión ordinaria de la empresa, será preciso que el acuerdo conlleve cambios en los gestores de la empresa.
  - d) Que sea precedido de un análisis de la posible existencia de líneas de negocio deficitarias y, si se identifican, que la empresa sea sometida a un proceso de reestructuración empresarial en el que solo se mantengan los negocios rentables.
  - e) Que suponga la aceptación por los acreedores de una quita completa de la parte no sostenible de la deuda, o su transformación en participaciones en el capital.

- f) Que no existan cláusulas referidas al reembolso de la deuda sostenible que impidan contrastar a lo largo del tiempo la capacidad de pago del deudor.
- g) Que no exista ningún otro factor que debilite la conclusión de que la empresa reestructurada en las condiciones antes señaladas, con nuevos accionistas y, en su caso, gestores, sea capaz de cumplir con sus obligaciones en las nuevas condiciones pactadas.

Las operaciones incluidas en un acuerdo especial de sostenibilidad de la deuda que cumpla con las condiciones descritas anteriormente se consideran, a los efectos de su clasificación, como operaciones de renovación o renegociadas conforme a lo señalado en las letras d) y e) del punto 18.

- 98 También se incluirán en esta categoría los riesgos de titulares declarados en concurso de acreedores para los que proceda su reclasificación desde riesgo dudoso según se establece en el primer párrafo del punto 110.
- 99 Salvo que estén identificadas como operaciones de refinanciación, refinanciadas o reestructuradas, las operaciones clasificadas en esta categoría se podrán reclasificar a riesgo normal si desaparecen las causas que motivaron su clasificación como riesgo normal en vigilancia especial. Con carácter general, los criterios de reclasificación de normal en vigilancia especial a normal al producirse una evolución favorable del riesgo de crédito deben ser coherentes con los que determinan la reclasificación inversa al producirse una evolución desfavorable. Ahora bien, esta coherencia debe aplicarse solo en la medida en que el criterio analizado represente una reversión del incremento significativo del riesgo de crédito.

Los riesgos de titulares declarados en concurso clasificados como riesgo normal en vigilancia especial permanecerán en esta categoría mientras se mantenga la situación concursal del titular.

En el caso de las operaciones incluidas en un acuerdo especial de sostenibilidad de deuda de los descritos en el punto 97, será necesario que haya transcurrido un plazo mínimo de dos años desde la fecha de clasificación en esta categoría y que la entidad haya comprobado que la deuda renovada o renegociada es sostenible mediante un análisis individual que incluya, entre otros aspectos, la verificación de criterios objetivos que demuestren la capacidad de pago del titular.

En el caso de las operaciones compradas u originadas con deterioro crediticio, las operaciones clasificadas en esta categoría (sin estar identificadas como operaciones de refinanciación, refinanciadas o reestructuradas) se podrán reclasificar a riesgo normal si desaparecen las debilidades que motivaron su clasificación como riesgo normal en vigilancia especial. En este caso particular, los criterios de reclasificación a riesgo normal deberán ser representativos de una evolución favorable de la calidad crediticia de estas operaciones, de forma que dejen de considerarse como operaciones con riesgo de crédito alto.

Las operaciones clasificadas en esta categoría e identificadas como operaciones de refinanciación, refinanciadas o reestructuradas se podrán reclasificar a riesgo normal si se verifican los criterios específicos recogidos a continuación.

## **2 Operaciones de refinanciación, refinanciadas o reestructuradas clasificadas como riesgo normal en vigilancia especial**

- 100 Las operaciones de refinanciación, refinanciadas o reestructuradas que se clasifiquen dentro de la categoría de riesgo normal en vigilancia especial por no proceder su clasificación como dudosas en la fecha de refinanciación o reestructuración, de acuerdo con lo establecido en los puntos 115 y 116, o por haber sido reclasificadas desde la categoría de riesgo dudoso, al cumplir lo establecido en el punto 120 para su

reclasificación, permanecerán en esta categoría, durante un período de prueba, hasta que se cumplan todos los siguientes requisitos:

- a) Que se haya concluido, después de una revisión exhaustiva de la situación patrimonial y financiera del titular, que no es previsible que pueda tener dificultades financieras.
- b) Que haya transcurrido un plazo mínimo de dos años desde la fecha de formalización de la operación de reestructuración o refinanciación o, si fuese posterior, desde la fecha de reclasificación desde la categoría de riesgo dudoso.
- c) Que el titular haya pagado las cuotas devengadas de principal e intereses desde la fecha en la que se formalizó la operación de reestructuración o refinanciación o, si fuese posterior, desde la fecha de reclasificación desde la categoría de dudoso. Adicionalmente, será necesario:
  - i) que el titular haya satisfecho mediante pagos regulares un importe equivalente a todos los importes (principal e intereses) que se hallasen vencidos en la fecha de la operación de reestructuración o refinanciación, o que se dieron de baja como consecuencia de ella, o
  - ii) cuando resulte más adecuado atendiendo a las características de las operaciones, que se hayan verificado otros criterios objetivos que demuestren la capacidad de pago del titular.

Por tanto, la existencia de cláusulas contractuales que dilaten el reembolso, como períodos de carencia para el principal, implicará que la operación permanezca identificada como riesgo normal en vigilancia especial hasta que se cumplan los criterios descritos en esta letra.

- d) Que el titular no tenga ninguna otra operación con importes vencidos más de treinta días al final del período de prueba.

Por tanto, cuando se cumplan todos los requisitos anteriores, las operaciones dejarán de estar identificadas en los estados financieros como operaciones de refinanciación, refinanciadas o reestructuradas, sin perjuicio de que la información sobre las modificaciones realizadas en las operaciones quede debidamente recogida en las bases de datos de la entidad, según lo expuesto en el punto 24, en aplicación del principio de rastreabilidad, y se declare a la Central de Información de Riesgos.

- 101 El análisis de la situación patrimonial y financiera del titular, descrito en la letra a) del punto anterior, se sustentará en evidencias objetivas, como:
  - a) La existencia de un plan de pagos acompasados a la corriente de fondos recurrentes del titular.
  - b) La adición de nuevos garantes o de nuevas garantías reales eficaces.
- 102 Durante el período de prueba descrito, una nueva refinanciación o reestructuración de las operaciones de refinanciación, refinanciadas o reestructuradas, o la existencia de importes vencidos en dichas operaciones con una antigüedad superior a los treinta días, supondrá la reclasificación de estas operaciones a la categoría de riesgo dudoso por razones distintas de la morosidad, siempre que estuvieran clasificadas en la categoría de riesgo dudoso antes del inicio del período de prueba.

## C) RIESGO DUDOSO

### 1 Criterios generales para la clasificación de las operaciones como riesgo dudoso

- 103 Comprende los instrumentos de deuda, vencidos o no, en los que, sin concurrir las circunstancias para clasificarlos en la categoría de riesgo fallido, se presenten dudas razonables sobre su reembolso total (principal e intereses) por el titular en los términos

pactados contractualmente, así como las exposiciones fuera de balance cuyo pago por la entidad sea probable y su recuperación dudosa.

- 104 La clasificación de las operaciones como riesgo dudoso se hará por el importe del riesgo en su totalidad. El análisis de una operación para determinar si corresponde clasificarla como riesgo dudoso se hará sin considerar las garantías asociadas a dichas operaciones.
- 105 Las operaciones dudosas por razón de la morosidad en las que simultáneamente concurren otras circunstancias para calificarlas como dudosas se clasificarán como dudosas por razón de la morosidad.

## 2 Operaciones dudosas por razones distintas de la morosidad

- 106 En esta categoría se incluirán, entre otras, las operaciones cuya recuperación íntegra sea dudosa y que no presenten algún importe vencido con más de noventa días de antigüedad.
- 107 Una operación se incluirá en esta categoría cuando haya ocurrido un evento, o varios eventos combinados, con un impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros estimados de la operación. Se considerarán, entre otros, los siguientes indicadores de que ha acaecido el evento o eventos descritos:
- Patrimonio neto negativo o disminución como consecuencia de pérdidas del patrimonio neto del titular en al menos un 50 % durante el último ejercicio.
  - Pérdidas continuadas o descenso significativo de la cifra de negocios o, en general, de los flujos de efectivo recurrentes del titular.
  - Retraso generalizado en los pagos o flujos de efectivo insuficientes para atender las deudas.
  - Estructura económica o financiera significativamente inadecuada, o imposibilidad de obtener financiaciones adicionales del titular.
  - Existencia de calificación crediticia, interna o externa, que ponga de manifiesto que el titular se encuentra en situación de impago.
  - Existencia de compromisos vencidos del titular de importe significativo frente a organismos públicos o a empleados.

También se incluirá en esta categoría el conjunto de las operaciones de los titulares con algún saldo calificado como dudoso por razón de su morosidad, que no alcancen el porcentaje señalado en el segundo párrafo del punto 112, si después de su estudio individualizado se concluyese que existen dudas razonables sobre su reembolso total (principal e intereses).

Cuando entren en la categoría de riesgo dudoso operaciones de entidades relacionadas con el titular, incluyendo tanto las entidades del mismo grupo como aquellas otras con las que exista una relación de dependencia económica o financiera, la entidad deberá analizar las operaciones del titular y clasificarlas asimismo como riesgo dudoso si después del estudio individualizado de cada operación concluye que existen dudas razonables sobre su reembolso total.

- 108 Además, por observarse alguno de los siguientes factores automáticos de clasificación, se incluirán necesariamente en esta categoría:
- Las operaciones con saldos reclamados o sobre los que se haya decidido reclamar judicialmente su reembolso por la entidad, aunque estén garantizados, así como las operaciones sobre las que el deudor haya suscitado litigio de cuya resolución dependa su cobro.
  - Las operaciones en las que se ha iniciado el proceso de ejecución de la garantía real, incluyendo las operaciones de arrendamiento financiero en las que la entidad haya decidido rescindir el contrato para recuperar la posesión del bien.



- c) Las operaciones de los titulares que estén declarados o conste que se van a declarar en concurso de acreedores sin petición de liquidación.
  - d) Las garantías concedidas a avalados declarados en concurso de acreedores para los que conste que se haya declarado o se vaya a declarar la fase de liquidación, o sufran un deterioro notorio e irrecuperable de su solvencia, aunque el beneficiario del aval no haya reclamado su pago.
  - e) Las operaciones de refinanciación, refinanciadas o reestructuradas que durante el período de prueba sean refinanciadas o reestructuradas o lleguen a tener importes vencidos con una antigüedad superior a los treinta días, según se establece en el punto 102.
- 109 Las operaciones compradas u originadas con deterioro crediticio se clasificarán en su reconocimiento inicial como riesgo dudoso por razones distintas de la morosidad, salvo que se trate de operaciones refinanciadas o reestructuradas que proceda clasificar como riesgo dudoso por razón de la morosidad de acuerdo con lo establecido en el párrafo tercero del punto 113.
- 110 Los riesgos de titulares declarados en concurso de acreedores sin petición de liquidación se reclasificarán a la categoría de riesgo normal en vigilancia especial cuando el acreditado haya pagado, al menos, el 25 % de los créditos de la entidad afectados por el concurso – una vez descontada, en su caso, la quita acordada–, o hayan transcurrido dos años desde la inscripción en el Registro Mercantil del auto de aprobación del convenio de acreedores, siempre que dicho convenio se esté cumpliendo fielmente y la evolución de la situación patrimonial y financiera de la empresa elimine las dudas sobre el reembolso total de los débitos, todo ello salvo que se hayan pactado intereses notoriamente inferiores a los de mercado.
- Los riesgos en los que se incurra con posterioridad a la aprobación del convenio de acreedores no necesitarán calificarse como dudosos en tanto se cumpla el convenio y no se tengan dudas razonables sobre su cobro.
- 111 Salvo que estén identificadas como operaciones de refinanciación, refinanciadas o reestructuradas, las operaciones clasificadas en esta categoría (incluidas las compradas u originadas con deterioro crediticio) se podrán reclasificar a riesgo normal o riesgo normal en vigilancia especial si, como consecuencia de un estudio individualizado, desaparecen las dudas razonables sobre su reembolso total por el titular en los términos pactados contractualmente y no existen importes vencidos con más de noventa días de antigüedad en la fecha de reclasificación a la categoría de riesgo normal o a la de riesgo normal en vigilancia especial.

Las operaciones clasificadas en esta categoría (incluidas las compradas u originadas con deterioro crediticio) e identificadas como operaciones de refinanciación, refinanciadas o reestructuradas se podrán reclasificar a riesgo normal en vigilancia especial si se verifican los criterios generales establecidos en el párrafo anterior y los específicos recogidos en el punto 120.

### **3 Operaciones dudosas por razón de la morosidad**

- 112 Comprende el importe de los instrumentos de deuda, cualesquiera que sean su titular y garantía, que tengan algún importe vencido por principal, intereses o gastos pactados contractualmente, con más de noventa días de antigüedad, salvo que proceda clasificarlos como fallidos. También se incluirán en esta categoría las garantías financieras concedidas cuando el avalado haya incurrido en morosidad en la operación avalada.

Se considerarán operaciones dudosas por razón de la morosidad del titular los importes de todas las operaciones de un titular cuando las operaciones con importes vencidos con más de noventa días de antigüedad sean superiores al 20 % de los importes pendientes de cobro. A los solos efectos de la determinación del porcentaje señalado, se considerarán, en el numerador, el importe en libros bruto de las operaciones con importes

vencidos con más de noventa días de antigüedad y, en el denominador, el importe en libros bruto de la totalidad de los instrumentos de deuda concedidos al titular. Si el porcentaje así calculado supera el 20 %, se traspasarán a dudosos por razón de la morosidad tanto los instrumentos de deuda como las exposiciones fuera de balance que comportan riesgo de crédito.

- 113 En los descubiertos y demás saldos deudores a la vista sin vencimiento pactado, el plazo para computar la antigüedad de los importes vencidos se contará desde la fecha de inicio del saldo deudor.

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

En las operaciones refinanciadas o reestructuradas con la finalidad de evitar su clasificación como riesgo dudoso por razón de la morosidad o que permanezcan en esta categoría, se considerará como fecha para el cálculo de su antigüedad, a los efectos de determinar si procede su clasificación como riesgo dudoso por razón de la morosidad, la del importe vencido más antiguo que se haya refinanciado o reestructurado que permanezca pendiente de pago, con independencia de que, como consecuencia de la refinanciación o reestructuración, las operaciones refinanciadas no tengan importes vencidos. A estos efectos, se consideran como importes vencidos aquellos importes que estuviesen vencidos a la fecha de la refinanciación, y como fecha de vencimiento, la fecha en la que hubiesen vencido.

Para las operaciones clasificadas como dudosas por razón de la morosidad, porque el titular excede el porcentaje de operaciones con importes vencidos con más de noventa días de antigüedad señalado en el punto anterior, la antigüedad como riesgo dudoso por razón de la morosidad comenzará a computarse en su fecha de clasificación a riesgo dudoso, con el máximo de la antigüedad de la operación dudosa por razón de la morosidad con el mismo titular que presente importes vencidos con mayor número de días de antigüedad.

La entidad computará la antigüedad de los importes vencidos de la operación en número de días y clasificará las operaciones teniendo en cuenta que para transformar en días los plazos en meses de este anejo todos los meses se computan como si tuvieran treinta días.

- 114 Salvo que estén identificadas como operaciones de refinanciación, refinanciadas o reestructuradas, las operaciones clasificadas en esta categoría se podrán reclasificar a riesgo normal o riesgo normal en vigilancia especial si, como consecuencia del cobro de parte de los importes vencidos, desaparecen las causas que motivaron su clasificación como riesgo dudoso por razón de la morosidad de acuerdo con lo indicado en los puntos anteriores y no subsisten dudas razonables sobre su reembolso total por el titular por otras razones en la fecha de reclasificación a la categoría de riesgo normal o normal en vigilancia especial.

Las operaciones clasificadas en esta categoría (incluidas las compradas u originadas con deterioro crediticio) e identificadas como operaciones de refinanciación, refinanciadas o reestructuradas se podrán reclasificar a riesgo normal en vigilancia especial si se verifican los criterios generales establecidos en el párrafo anterior y los específicos recogidos en el punto 120.

#### **4 Operaciones de refinanciación, refinanciadas o reestructuradas clasificadas como riesgo dudoso**

- 115 En la fecha de la operación de refinanciación o reestructuración, las operaciones de refinanciación, refinanciadas o reestructuradas clasificadas como riesgo normal o normal en vigilancia especial se analizarán para determinar si procede su reclasificación a la categoría de riesgo dudoso. En este análisis se tendrán en cuenta los criterios generales

que determinan la clasificación de las operaciones como riesgo dudoso, así como los criterios específicos que se recogen a continuación.

- 116 Salvo prueba en contrario, se reclasificarán a la categoría de riesgo dudoso las operaciones de refinanciación, refinanciadas o reestructuradas que cumplan con alguno de los siguientes criterios:
- Se sustenten en un plan de pagos inadecuado. Entre otros supuestos, se considerará que no existe un plan de pagos adecuado cuando este se haya incumplido reiteradamente, se haya modificado para evitar incumplimientos o se sustente en expectativas no refrendadas por las previsiones macroeconómicas.
  - Incluyan cláusulas contractuales que dilaten el reembolso de la operación mediante pagos regulares. Entre otras, los períodos de carencia superiores a dos años para la amortización del principal se considerarán cláusulas con estas características.
  - Presenten importes dados de baja del balance por considerarse irre recuperables o por extinción de los derechos de la entidad que superen las coberturas que resultasen de aplicar los porcentajes establecidos para el segmento de riesgo correspondiente en las soluciones alternativas del apartado III, «Cobertura de la pérdida por riesgo de crédito por insolvencia», para riesgo normal en vigilancia especial.
- 117 Cuando se produzca la refinanciación o reestructuración de una operación que estuviera clasificada previamente como riesgo normal o normal en vigilancia especial, la entidad deberá realizar el análisis descrito en los puntos 115 y 116 para determinar si procede o no la reclasificación a riesgo dudoso de la operación:
- Cuando este análisis tenga como resultado que no procede la reclasificación a riesgo dudoso de la operación, la entidad no dará de baja del balance el activo financiero existente en su totalidad, al no haberse puesto de manifiesto una modificación sustancial en los importes que espera recuperar antes y después de la refinanciación o reestructuración; únicamente procederá, en su caso, a la baja parcial de los importes sobre los que haya dejado de tener derechos o de los importes fallidos. El activo financiero existente se clasificará como riesgo normal en vigilancia especial, de acuerdo con lo establecido en el punto 100.
  - Cuando el análisis tenga como resultado que procede la reclasificación a riesgo dudoso de la operación, la entidad determinará si procede o no la baja del balance del activo financiero existente en su totalidad siguiendo las políticas establecidas al efecto. Cuando proceda la baja del balance, el nuevo activo reconocido será un activo financiero comprado u originado con deterioro crediticio. Cuando no proceda la baja del balance, la entidad clasificará el activo financiero existente como riesgo dudoso y procederá, en su caso, a la baja parcial de los importes sobre los que haya dejado de tener derechos o de los importes fallidos.
- 118 La refinanciación o reestructuración de una operación que estuviera clasificada previamente como riesgo dudoso no producirá su reclasificación a la categoría de riesgo normal en vigilancia especial o de riesgo normal. Para considerar que la calidad crediticia de la operación ha mejorado, el titular debe demostrar consistentemente durante un período de tiempo su capacidad de atender a los pagos con las nuevas condiciones contractuales, en los términos establecidos en el punto 120.
- La entidad determinará si procede la baja del balance del activo financiero existente en su totalidad siguiendo las políticas establecidas al efecto. Cuando proceda la baja, el nuevo activo reconocido será un activo financiero comprado u originado con deterioro crediticio; cuando no se dé de baja el activo existente, la entidad continuará clasificándolo como riesgo dudoso procediendo, en su caso, a la baja parcial de los importes sobre los que haya dejado de tener derechos o de los importes fallidos.
- 119 Cuando el titular ejerza el uso de cláusulas implícitas de modificación, la entidad deberá analizar las causas por las cuales el titular ha ejercido esas cláusulas y determinar si la operación debe clasificarse como riesgo dudoso.

- 120 Para proceder a la reclasificación a riesgo normal en vigilancia especial, será necesario que se verifiquen todos los criterios que, con carácter general, determinan la reclasificación de las operaciones fuera de la categoría de riesgo dudoso, y los criterios específicos que se recogen a continuación:
- a) Que se haya concluido, después de una revisión exhaustiva de la situación patrimonial y financiera del titular, que no es previsible que pueda tener dificultades financieras.
  - b) Que haya transcurrido un período mínimo de un año desde la fecha de refinanciación o reestructuración.
  - c) Que el titular haya pagado las cuotas devengadas de principal e intereses, reduciendo el principal renegociado, desde la fecha en la que se formalizó la operación de reestructuración o refinanciación o, si fuese posterior, desde la fecha de reclasificación de aquella a las categorías de dudosos. En consecuencia, la operación no podrá presentar importes vencidos. Adicionalmente, será necesario:
    - i) que el titular haya satisfecho mediante pagos regulares un importe equivalente a todos los importes, principal e intereses, que se hallasen vencidos a la fecha de la operación de reestructuración o refinanciación, o que se dieron de baja como consecuencia de ella, o
    - ii) cuando resulte más adecuado atendiendo a las características de las operaciones, que se hayan verificado otros criterios objetivos que demuestren la capacidad de pago del titular.
- Por tanto, la existencia de cláusulas contractuales que dilaten el reembolso, como períodos de carencia para el principal, implicará que la operación permanezca identificada como riesgo dudoso hasta que se cumplan los criterios descritos en esta letra.
- d) Que el titular no tenga ninguna otra operación con importes vencidos en más de noventa días en la fecha de reclasificación a la categoría de riesgo normal en vigilancia especial de la operación de refinanciación, refinanciada o reestructurada.

## **5 Devengo de intereses en las operaciones clasificadas como riesgo dudoso**

- 121 En los riesgos dudosos, distintos de los comprados u originados con deterioro crediticio, los intereses que se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias serán el resultado de aplicar el tipo de interés efectivo sobre su coste amortizado; esto es, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas por deterioro.
- 122 Si la entidad calcula los ingresos por intereses aplicando el tipo de interés efectivo sobre el importe en libros bruto y utiliza una partida correctora para ajustar el exceso sobre el importe que se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias, de acuerdo con el punto anterior, esta partida correctora deberá dotarse contra gastos por intereses. De este modo, el rendimiento de la operación reconocido en el margen de intereses de la cuenta de pérdidas y ganancias será igual al resultado de aplicar el tipo de interés efectivo al coste amortizado.
- 123 En cualquier caso, el coste amortizado de una operación, una vez reconocidos los intereses que correspondan de acuerdo con el punto 121, no podrá superar el valor actual de los flujos de efectivo que la entidad espera recibir, descontado al tipo de interés efectivo original. Si el primero es mayor, el exceso se reconocerá como pérdida por deterioro en la cuenta de resultados, incrementando el importe acumulado de las correcciones de valor por deterioro previamente constituidas.
- 124 Por lo que se refiere a los riesgos comprados u originados con deterioro crediticio, los ingresos por intereses se calcularán aplicando el tipo de interés efectivo ajustado por calidad crediticia al coste amortizado del activo financiero.

- 125 Los intereses de demora no se tienen en cuenta en el cálculo del tipo de interés efectivo, o el tipo de interés efectivo ajustado por calidad crediticia, por lo que no se reconocerán ingresos por intereses de demora en tanto no se hayan recibido pagos en efectivo del titular.

#### D) RIESGO FALLIDO

- 126 En esta categoría se incluirán los instrumentos de deuda, vencidos o no, para los que después de un análisis individualizado se considere remota su recuperación debido a un deterioro notorio e irrecuperable de la solvencia de la operación o del titular. La clasificación en esta categoría llevará aparejados el reconocimiento en resultados de pérdidas por el importe en libros de la operación y su baja total del activo.
- 127 El importe remanente de las operaciones con importes dados de baja (baja parcial), bien por extinción de los derechos de la entidad («pérdida definitiva») –por motivos como condonaciones o quitas–, o bien por considerarlos irrecuperables sin que se produzca la extinción de los derechos («fallidos parciales»), se clasificará íntegramente en la categoría que le corresponda en función del riesgo de crédito; frecuentemente –pero no exclusivamente–, riesgo dudoso. Para las operaciones con bajas parciales que permanecen en el activo, las entidades deberán mantener registros separados de los importes de las pérdidas definitivas por extinción de los derechos y de los importes fallidos o considerados irrecuperables.
- 128 Se considerarán, en todo caso, como de recuperación remota:
- Las operaciones dudosas por razón de morosidad cuando tengan una antigüedad en la categoría superior a cuatro años o, antes de alcanzar esta antigüedad, cuando el importe no cubierto con garantías eficaces se haya mantenido con una cobertura por riesgo de crédito del 100 % durante más de dos años, salvo que cuenten con garantías reales eficaces que cubran al menos el 10 % del importe en libros bruto de la operación.
  - Las operaciones de titulares que estén declarados en concurso de acreedores para los que conste que se haya declarado o se vaya declarar la fase de liquidación, salvo aquellas que cuenten con garantías reales eficaces que cubran al menos el 10 % del importe en libros bruto de la operación.

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

No obstante lo anterior, para clasificar en esta categoría operaciones antes de que transcurran los plazos indicados en la letra a) anterior, será necesario que la entidad pruebe en su análisis individualizado que han adquirido la condición de fallidos.

Para poder aplicar la salvedad relativa a garantías reales eficaces que cubran al menos el 10 % del importe del riesgo, indicada en las letras a) y b) anteriores, será necesario contar con una valoración actualizada de la garantía real. La frecuencia mínima de actualización es la que corresponde, según los puntos 76 y 77, a la categoría en la que está clasificada la operación, normalmente riesgo dudoso.

- 129 Los instrumentos de deuda, conforme a lo establecido en la letra f) del apartado 6 de la norma 64, se continuarán clasificando e informando como riesgo fallido hasta la extinción de todos los derechos de la entidad (por prescripción, por condonación o por otras causas) o hasta su recuperación.
- 130 Las operaciones clasificadas como riesgo fallido darán lugar al reconocimiento de ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias únicamente cuando la entidad reciba pagos en efectivo, se adjudique garantías reales o reciba estas en pago.

**III COBERTURA DE LA PÉRDIDA POR RIESGO DE CRÉDITO POR INSOLVENCIA**

- 131 Las operaciones no valoradas a valor razonable con cambios en resultados, incluyendo las exposiciones fuera de balance, se cubrirán de acuerdo con los criterios que se indican en este apartado.
- 132 Cumpliendo con el marco general de gestión del riesgo de crédito y, en particular, con los principios y requisitos para la estimación de las coberturas expuestos en el apartado I.C), «Evaluación, seguimiento y control del riesgo de crédito», las entidades establecerán criterios para el cálculo de los importes necesarios para la cobertura del riesgo de crédito. En todo caso, aplicarán los siguientes criterios:
- a) Calcularán el importe necesario para la cobertura, tanto del riesgo de crédito por insolvencia como del riesgo de crédito por razón de riesgo-país. El conjunto de las coberturas existentes en todo momento será la suma de las coberturas correspondientes al riesgo de crédito por insolvencia, más la cobertura por riesgo-país, de acuerdo con lo establecido en el apartado IV, «Riesgo de crédito por razón de riesgo-país».
  - b) Las coberturas que se han de realizar a los activos financieros transferidos que permanezcan en el balance por no cumplir los requisitos que establece la norma 23 para darlos de baja serán los que correspondan a dichos activos, con el límite de las pérdidas que, como máximo, asuma la entidad.
  - c) Las coberturas de los activos financieros comprados u originados con deterioro crediticio se corresponderán con el importe acumulado de los cambios en las pérdidas crediticias esperadas posteriores al reconocimiento inicial, con independencia de que estén clasificados como riesgo dudoso o de que, con posterioridad al reconocimiento inicial, se hayan reclasificado fuera de esta categoría.
- 133 La estimación de las cuantías que se espera desembolsar de las exposiciones fuera de balance será el producto del valor nominal de la operación por un factor de conversión. Como solución alternativa, dichas estimaciones serán calculadas teniendo en cuenta los factores de conversión del método estándar para el cálculo de los requerimientos de capital del artículo 111 del Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013.
- 134 En las operaciones de arrendamiento financiero, las cuotas vencidas no cobradas hasta el momento de recuperar materialmente la posesión o el uso de los bienes cedidos seguirán el tratamiento de cobertura previsto para las restantes operaciones en este apartado.
- 135 Las operaciones dudosas o normales en vigilancia especial que en principio estarían sujetas, de acuerdo con el punto 58, a estimación colectiva de las coberturas y que tengan garantías personales eficaces podrán ser objeto de estimación individualizada de las coberturas teniendo en cuenta las citadas garantías, en caso de:
- a) garantías personales eficaces totales o parciales de garantes identificados como con riesgo de crédito bajo, o
  - b) garantías personales eficaces totales de garantes que tengan operaciones sujetas a estimación individualizada de acuerdo con los puntos 47 y 48.

En las operaciones dudosas, normales en vigilancia especial o normales sujetas a estimación colectiva de las coberturas que tengan garantías personales eficaces totales se podrá atribuir al garante el importe garantizado a los efectos de la estimación colectiva de la cobertura de la operación.

Por tanto, en estos casos, las garantías personales eficaces recibidas permiten la sustitución del titular directo por el garante a efectos del cálculo de la cobertura.

- 136 La base de cálculo de las coberturas será el importe del riesgo que excede del importe a recuperar de las garantías reales eficaces.

En el caso de las operaciones compradas u originadas con deterioro crediticio, en el reconocimiento inicial, el descuento por deterioro en la fecha de compra u originación no forma parte del importe del riesgo (importe en libros bruto) ni del importe de la cobertura. Con posterioridad al reconocimiento inicial, la entidad aumentará el importe en libros bruto de la operación, y reconocerá un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, por el valor actualizado del incremento en los flujos de efectivo que espera cobrar, en su caso, como consecuencia de un cambio favorable en la calidad crediticia de la operación que permita recuperar una parte del descuento por deterioro en la fecha de compra u originación.

La clasificación de las operaciones por sector institucional se hará en función del que corresponda a la contraparte conforme a lo dispuesto en la norma 66.

#### A) COBERTURA PARA RIESGO DUDOSO

- 137 Las entidades evaluarán los activos calificados como dudosos para estimar las coberturas de la pérdida por riesgo de crédito teniendo en cuenta la antigüedad de los importes vencidos, las garantías reales y personales eficaces recibidas, y la situación económica del titular y de los garantes.

Las coberturas de las operaciones dudosas serán objeto de estimación individualizada o colectiva, de acuerdo con lo dispuesto en los puntos 46 a 59.

- 138 En las estimaciones de coberturas de pérdidas por riesgo de crédito, el importe a recuperar de las garantías inmobiliarias será el resultado de ajustar su valor de referencia, según se indica en los puntos 72 a 85, por los descuentos necesarios para recoger adecuadamente la incertidumbre en su estimación y su reflejo en potenciales caídas de valor hasta su ejecución y venta, así como los costes de ejecución, los costes de mantenimiento y los costes de venta.

Para determinar estos descuentos, las entidades utilizarán su propio juicio profesional con prudencia, considerando que, frecuentemente, el valor de las garantías inmobiliarias tiende a declinar cuando son más necesarias para proteger a la entidad contra el deterioro de las operaciones a las que sirven de protección. En particular, las entidades tendrán en cuenta su experiencia previa de ventas de bienes similares, en términos de plazos, precios y volumen; la tendencia del valor de estos bienes, para evitar que las valoraciones reflejen incrementos de precios transitorios; así como el tiempo que se tarda hasta su ejecución y realización.

El importe a recuperar de las garantías pignoraticias sobre instrumentos financieros se determinará partiendo de su valor de referencia, según se indica en los puntos 72 a 77, y descontando un ajuste para incorporar la incertidumbre sobre la variabilidad del precio de mercado del bien junto con los costes de ejecución, mantenimiento y venta.

El importe a recuperar de las garantías reales distintas de las inmobiliarias y de las pignoraticias sobre instrumentos financieros se calculará teniendo en cuenta lo establecido en el primer y segundo párrafo de este punto para las garantías inmobiliarias.

Las entidades que no hayan desarrollado metodologías internas para las estimaciones colectivas de las coberturas que cumplan con los requisitos establecidos en los puntos 60 a 63, determinarán el importe a recuperar de las garantías reales eficaces aplicando sobre su valor de referencia los descuentos porcentuales que figuran en el cuadro siguiente como solución alternativa. Estos descuentos porcentuales han sido estimados por el Banco de España, sobre la base de su experiencia y de la información que tiene del sector bancario español.

				Descuento sobre valor de referencia (%)
Tipos de garantía real	Garantías inmobiliarias (primera carga)	Edificios y elementos de edificios terminados	Viviendas	30
			Oficinas, locales comerciales y naves polivalentes	40
			Resto	45
		Suelo urbano y urbanizable ordenado	40	
		Resto de bienes inmuebles	45	
	Garantías pignoraticias sobre instrumentos financieros		Depósitos dinerarios	0
			Otros instrumentos financieros con mercado activo	10
			Otros instrumentos financieros sin mercado activo	20
	Otras garantías reales (e. g., segundas y sucesivas hipotecas inmobiliarias y bienes muebles en garantía)			50

139 Por efecto de la sustitución del titular directo por el garante que haya concedido una garantía personal eficaz, las coberturas de las operaciones dudosas que, en principio, estarían sujetas a estimación colectiva mediante soluciones alternativas podrán ser objeto de estimación individualizada cuando tengan garantías personales eficaces, totales o parciales, concedidas por garantes sin riesgo apreciable enumerados en las letras a) a d) del punto 89 y en las letras a) a c) a continuación:

- a) Los organismos con garantía ilimitada de las Administraciones Públicas de países de la Unión Europea y, en general, las Administraciones Centrales de países clasificados en el grupo 1 a efectos de riesgo-país.
- b) El CESCE u otros organismos o empresas públicas de países clasificados en el grupo 1 a efectos de riesgo-país cuya actividad principal sea el aseguramiento o aval de crédito.
- c) Las entidades de crédito, los establecimientos financieros de crédito y las sociedades de garantía recíproca españolas, siempre que las garantías personales se puedan reclamar a primer requerimiento.

140 El Banco de España, sobre la base de su experiencia y de la información que tiene del sector bancario español, así como de las previsiones sobre condiciones futuras, ha estimado unos porcentajes de cobertura, como solución alternativa, para la estimación colectiva de la cobertura del riesgo dudoso por razón de morosidad en función del segmento de riesgo de crédito al que pertenezca la operación y de la antigüedad de los importes vencidos.

Los porcentajes siguientes son de aplicación sobre el importe del riesgo no cubierto por el importe a recuperar de las garantías reales eficaces que puedan existir.

En el caso particular de las operaciones compradas u originadas con deterioro crediticio clasificadas como riesgo dudoso, la cobertura se determinará igualmente aplicando el porcentaje correspondiente sobre el importe del riesgo (del que no forma parte el descuento por deterioro en la fecha de compra u originación) que no esté cubierto con garantías reales eficaces.



Cobertura del importe no cubierto con garantías eficaces (%)		Antigüedad importes vencidos						
		Más de 90 días, sin exceder 6 meses	Más de 6 meses, sin exceder 9 meses	Más de 9 meses, sin exceder 1 año	Más de 1 año, sin exceder 15 meses	Más de 15 meses, sin exceder 18 meses	Más de 18 meses, sin exceder 21 meses	Más de 21 meses
Segmentos de riesgo de crédito	A. Sociedades no financieras y empresarios individuales							
	A.1. Financiación especializada							
	A.1.1. Para la financiación a la construcción y promoción inmobiliaria, incluyendo suelo	60	70	80	85	90	100	100
	A.1.2. Para la financiación a la construcción de obra civil	55	65	70	75	85	90	100
	A.1.3. Resto de financiación especializada (a)	50	60	70	85	90	100	100
	A.2. Finalidades distintas de la financiación especializada							
	A.2.1. Grandes empresas (b)	50	60	70	85	90	100	100
	A.2.2. Pymes	55	65	70	80	85	90	100
	A.2.3. Empresarios individuales	30	40	50	60	75	90	100
	B. Hogares (excluidos empresarios individuales)							
	B.1. Adquisición de vivienda							
	B.1.1. Para la adquisición de vivienda habitual (importe inferior o igual al 80 % del valor de la garantía) (c)	40	45	55	65	75	90	100
	B.1.2. Para la adquisición de vivienda habitual (importe superior al 80 % del valor de la garantía) (c)	40	45	55	65	75	90	100
	B.1.3. Para la adquisición de vivienda distinta de la habitual (d)	40	45	55	65	75	90	100
	B.2. Crédito al consumo	50	60	70	80	90	95	100
	B.2.1. Del cual: Deudas por tarjetas de crédito	50	60	70	80	90	95	100
B.3. Otros fines	50	60	70	80	90	95	100	

(a) Resto de financiación especializada son las operaciones para financiación de proyectos con finalidades distintas de la financiación de construcción o promoción inmobiliaria, incluyendo suelo, y de la financiación de construcción de obra civil.

(b) Con carácter general, para las operaciones con Administraciones Públicas y sociedades financieras se aplicarán los porcentajes correspondientes a grandes empresas. Cuando se trate de operaciones de financiación especializada, se aplicarán los porcentajes que correspondan según su finalidad.

Cobertura del importe no cubierto con garantías eficaces (%)	Antigüedad importes vencidos						
	Más de 90 días, sin exceder 6 meses	Más de 6 meses, sin exceder 9 meses	Más de 9 meses, sin exceder 1 año	Más de 1 año, sin exceder 15 meses	Más de 15 meses, sin exceder 18 meses	Más de 18 meses, sin exceder 21 meses	Más de 21 meses
<p>(c) Viviendas habituales son las viviendas terminadas con cédula de habitabilidad u ocupación en vigor, expedida por la autoridad administrativa correspondiente, donde el titular vive habitualmente y tiene los vínculos personales más fuertes.</p> <p>(d) Viviendas distintas de la vivienda habitual son las viviendas terminadas con la correspondiente cédula de habitabilidad u ocupación en vigor, pero que no están cualificadas para su consideración en la letra anterior. Entre estas viviendas se incluyen las segundas residencias y las viviendas adquiridas para su alquiler a terceros.</p>							

- 141 Las coberturas de las operaciones dudosas por razones distintas de la morosidad deberán ser objeto de estimación individualizada, de acuerdo con lo dispuesto en los puntos 46 a 57. No obstante, cuando la clasificación se haya hecho considerando exclusivamente factores automáticos, las coberturas de las operaciones dudosas por razones distintas de la morosidad serán objeto de estimación colectiva, según lo establecido en la letra b) del punto 58. Como solución alternativa para estas estimaciones colectivas de las coberturas, se utilizarán los porcentajes de cobertura para el riesgo dudoso por razón de la morosidad del mismo segmento de riesgo y con menor antigüedad.

Asimismo, la entidad utilizará los porcentajes de cobertura para el riesgo dudoso por razón de la morosidad del mismo segmento de riesgo y con menor antigüedad como solución alternativa para las coberturas de las operaciones clasificadas como riesgo dudoso por razón de la morosidad porque el titular excede el porcentaje de operaciones con importes vencidos del punto 112 con una antigüedad en la categoría, computada de acuerdo con el cuarto párrafo del punto 113, igual o inferior a los noventa días.

## B) COBERTURA PARA RIESGO NORMAL Y PARA RIESGO NORMAL EN VIGILANCIA ESPECIAL

- 142 Las coberturas de las operaciones calificadas como riesgo normal serán objeto de estimación colectiva y las de las operaciones calificadas como riesgo normal en vigilancia especial serán objeto de estimación individualizada o de estimación colectiva, de acuerdo con lo dispuesto en los puntos 46 a 59.

En el caso particular de las operaciones compradas u originadas con deterioro crediticio clasificadas como riesgo normal o normal en vigilancia especial, las coberturas serán el importe acumulado de los cambios en las pérdidas crediticias esperadas en la vida de las operaciones posteriores al reconocimiento inicial.

- 143 En la estimación de las coberturas de las operaciones normales y normales en vigilancia especial se tendrá en cuenta el importe a recuperar de las garantías reales eficaces, tras aplicar los descuentos estimados según lo establecido en el punto 138 para la cobertura del riesgo dudoso. Además, se podrá considerar el efecto de las garantías personales eficaces, según lo establecido en el punto 135.

- 144 El Banco de España, sobre la base de su experiencia y de la información que tiene del sector bancario español, así como de las previsiones sobre condiciones futuras, ha estimado los porcentajes que las entidades podrán utilizar como solución alternativa para el cálculo de la cobertura de las operaciones clasificadas como riesgo normal y como riesgo normal en vigilancia especial.

Los porcentajes incluidos en el cuadro siguiente son de aplicación sobre el importe del riesgo no cubierto por el importe a recuperar de las garantías reales eficaces.

En esta solución alternativa, a las operaciones identificadas como sin riesgo apreciable, de acuerdo con lo establecido en el punto 89, se les aplicará un porcentaje de cobertura del 0 %. A las operaciones con garantías personales totales de los garantes sin riesgo apreciable, enumerados en el punto 139, se les podrá aplicar asimismo este porcentaje. En caso de existir garantías personales parciales de garantes sin riesgo apreciable, enumerados en el punto 139, el citado porcentaje se podrá aplicar sobre el importe del riesgo cubierto por estas garantías personales.

Las entidades que hayan desarrollado metodologías internas para la estimación colectiva de las coberturas de todos o, aplicando lo establecido en el punto 66, de una parte de sus riesgos deberán reservar la aplicación del porcentaje de cobertura del 0% para aquellos casos excepcionales en los que su uso está debidamente justificado, en aplicación del principio de proporcionalidad en los términos establecidos en el segundo párrafo del punto 87.

En el caso particular de las operaciones compradas u originadas con deterioro crediticio clasificadas como riesgo normal o normal en vigilancia especial, la cobertura se determinará aplicando el porcentaje correspondiente al riesgo normal en vigilancia especial sobre el importe del riesgo (del que no forma parte el descuento por deterioro en la fecha de compra u originación) que no esté cubierto con garantías reales eficaces.

A las partidas a cobrar por operaciones comerciales sin un componente significativo de financiación, a los créditos comerciales con vencimiento inferior a un año valorados inicialmente por el precio de la transacción y a los activos por contratos de entrega de bienes o prestación de servicios sin un componente significativo de financiación se les aplicará el porcentaje de cobertura correspondiente al riesgo normal, siempre que no existan dudas sobre la capacidad del titular o del cliente para hacer frente al pago del importe íntegro de la operación o del contrato.

A los activos por contratos de entrega de bienes o prestación de servicios con un componente significativo de financiación, de acuerdo con lo establecido en el apartado 11 de la norma 29, se les aplicará el porcentaje de cobertura correspondiente al riesgo normal, cuando el deterioro acumulado se calcule como las pérdidas crediticias esperadas en doce meses; el correspondiente al riesgo normal en vigilancia especial, cuando el deterioro acumulado se calcule como las pérdidas crediticias esperadas en la vida de la operación; o el correspondiente al riesgo dudoso, cuando existan dudas sobre la capacidad del cliente para entregar el importe íntegro de la contraprestación.

Cobertura del importe no cubierto con garantías eficaces (%)		Clasificación por riesgo de crédito	
		Riesgo normal	Riesgo normal en vigilancia especial
Segmentos de riesgo de crédito	A. Sociedades no financieras y empresarios individuales		
	A.1. Financiación especializada		
	A.1.1. Para la financiación a la construcción y promoción inmobiliaria, incluyendo suelo	1,9	27,6
	A.1.2. Para la financiación a la construcción de obra civil	1,9	18,8
	A.1.3. Resto de financiación especializada (a)	0,5	7,5
	A.2. Finalidades distintas de la financiación especializada		
	A.2.1. Grandes empresas (b)	0,5	7,5
	A.2.2. Pymes	0,9	12,7
	A.2.3. Empresarios individuales	1,1	11,6
	B. Hogares (excluidos empresarios individuales)		
	B.1. Adquisición de vivienda		
	B.1.1. Para la adquisición de vivienda habitual (importe inferior o igual al 80 % del valor de la garantía) (c)	0,6	13,0
	B.1.2. Para la adquisición de vivienda habitual (importe superior al 80 % del valor de la garantía) (c)	0,6	13,0
	B.1.3. Para la adquisición de vivienda distinta de la habitual (d)	0,6	13,0
	B.2. Crédito al consumo	1,5	16,0
	B.2.1. Del cual: Deudas por tarjetas de crédito	0,8	9,0
B.3. Otros fines	1,5	16,0	

(a) Resto de financiación especializada son las operaciones para financiación de proyectos con finalidades distintas de la financiación de construcción o promoción inmobiliaria, incluyendo suelo, y de la financiación de construcción de obra civil.

(b) Con carácter general, para las operaciones con sociedades financieras distintas de aquellas identificadas como sin riesgo apreciable se aplicarán los porcentajes correspondientes a grandes empresas. Cuando se trate de operaciones de financiación especializada, se aplicarán los porcentajes que correspondan según su finalidad.

(c) Viviendas habituales son las viviendas terminadas con cédula de habitabilidad u ocupación en vigor, expedida por la autoridad administrativa correspondiente, donde el titular vive habitualmente y tiene los vínculos personales más fuertes.

(d) Viviendas distintas de la vivienda habitual son las viviendas terminadas con la correspondiente cédula de habitabilidad u ocupación en vigor, pero que no están cualificadas para su consideración en la letra anterior. Entre estas viviendas, se incluyen las segundas residencias y las viviendas adquiridas para su alquiler a terceros.

**IV RIESGO DE CRÉDITO POR RAZÓN DE RIESGO-PAÍS****A) ÁMBITO**

- 145 Por riesgo-país se entiende el riesgo que concurre en las operaciones con titulares residentes en un determinado país por circunstancias distintas del riesgo comercial habitual, o riesgo de insolvencia. El riesgo-país comprende el riesgo soberano, el riesgo de transferencia y los restantes riesgos derivados de la actividad financiera internacional, según se definen a continuación:
- Riesgo soberano es el de los acreedores de los Estados o de entidades garantizadas por ellos, en cuanto pueden ser ineficaces las acciones legales contra el titular, o último obligado al pago, por razones de soberanía.
  - Riesgo de transferencia es el de los acreedores extranjeros de los residentes de un país que experimenta una incapacidad general para hacer frente a sus deudas, por carecer de la divisa o divisas en que estén denominadas.
  - Restantes riesgos derivados de la actividad financiera internacional son los resultantes de alguna de las situaciones siguientes: guerra civil o internacional, revolución, cualquier acontecimiento similar o de carácter catastrófico; los acontecimientos de especial gravedad políticos o económicos, como las crisis de balanza de pagos o las alteraciones significativas de la paridad monetaria que originen una situación generalizada de insolvencia; la expropiación, nacionalización o incautación dictadas por autoridades extranjeras, y las medidas expresas o tácitas adoptadas por un gobierno extranjero o por las autoridades españolas que den lugar al incumplimiento de los contratos.
- 146 Se analizarán para determinar su cobertura por riesgo de crédito por razón de riesgo-país:
- Los instrumentos de deuda de titulares no residentes que no se valoren a valor razonable con cambios en resultados.
  - Las exposiciones fuera de balance con titulares no residentes.
- A estos efectos, titulares no residentes serán aquellos con domicilio en un país distinto de España.
- 147 Las siguientes operaciones podrán ser excluidas de cobertura por riesgo-país, teniendo en cuenta dónde están registradas:
- Los riesgos registrados en entidades dependientes, multigrupo y asociadas que estén radicadas en el país de residencia del titular, con independencia de su moneda de denominación y del sector institucional al que pertenezca el titular.
  - Los riesgos registrados en la entidad dominante, sucursales y entidades dependientes, multigrupo o asociadas radicadas en países distintos del país de residencia del titular, siempre que estén denominados en la moneda local del titular y que no sean con Administraciones Públicas.
  - Los riesgos registrados en sucursales radicadas en el país de residencia del titular, siempre que estén denominados en la moneda local del titular, con independencia del sector institucional al que pertenezca.
- 148 Las siguientes operaciones podrán ser excluidas de cobertura por riesgo-país, teniendo en cuenta sus características:
- Los créditos comerciales, dinerarios o no, y los financieros derivados de ellos, con vencimiento no superior a un año desde la fecha de utilización del crédito inicial.
  - Los créditos de prefinanciación con plazos iguales o inferiores a seis meses sobre contratos de exportación específicos, siempre que los citados créditos tengan como vencimiento la fecha de la exportación. A estos efectos, se entiende por créditos de

prefinanciación los otorgados con motivo de una operación comercial pero con carácter previo a esta para, por ejemplo, financiar la compra o producción del bien objeto de la transacción.

- c) Las operaciones interbancarias con las sucursales radicadas en Estados miembros del Espacio Económico Europeo de entidades de crédito extranjeras localizadas en otros países.
- d) Las operaciones del sector privado de países pertenecientes a la zona monetaria de una divisa emitida por un país clasificado en el grupo 1, según se define en la letra a) del punto 151, siempre que la autoridad monetaria del país del grupo 1 garantice la convertibilidad a su divisa.
- e) Los activos financieros de cualquier clase, adquiridos para su colocación a terceros en el marco de una cartera gestionada separadamente con este propósito, con menos de seis meses en poder de la entidad.
- f) Los anticipos distintos de préstamos.

#### **B) CLASIFICACIÓN DE LAS OPERACIONES EN FUNCIÓN DEL RIESGO DE CRÉDITO POR RAZÓN DE RIESGO-PAÍS**

- 149 Las operaciones sujetas a cobertura por riesgo-país se asignarán al país de residencia del titular a la fecha de referencia.

Los riesgos con sucursales en el extranjero de una entidad se clasificarán en función de la situación del país de residencia de la sede central de dichas sucursales.

- 150 Los instrumentos de deuda y las exposiciones fuera de balance se clasificarán, en función de su riesgo-país, en los grupos 1 a 6 que se indican en el punto 151. Para ello, las entidades realizarán una apreciación global del riesgo de los países a los que se imputen las operaciones en función de su evolución económica, situación política, marco regulatorio e institucional, y capacidad y experiencia de pagos. A estos efectos, tendrán en cuenta los siguientes indicadores relativos al país:

- a) La experiencia de pagos, con especial atención, en su caso, al cumplimiento de los acuerdos de renegociación y a los pagos que se han de realizar a las instituciones financieras internacionales.
- b) La situación financiera externa, teniendo en cuenta especialmente los indicadores de deuda externa total, deuda externa a corto plazo, servicio de la deuda con respecto al producto interior bruto y a las exportaciones, y las reservas exteriores.
- c) La situación de las finanzas públicas, especialmente el saldo presupuestario, la deuda pública, la carga por el pago de sus intereses, y en general la sostenibilidad del endeudamiento público.
- d) Otros aspectos ligados a la situación económica y financiera, basándose fundamentalmente en:
  - i) Indicadores relativos a los agregados monetarios y a la inflación.
  - ii) Indicadores relativos al sistema financiero y, especialmente, a su solvencia y a los riesgos contingentes que supone para el país.
  - iii) Indicadores relativos al crecimiento económico (nivel de renta, tasas de ahorro o de inversión, crecimiento del PIB, etc.) y a la vulnerabilidad (fuerte dependencia económica de un sector o socio comercial, descalces cambiarios, etc.).
- e) Indicadores de mercado; en especial, se tendrán en cuenta las cotizaciones de las deudas en el mercado secundario y las condiciones de acceso a los mercados.

- f) Calificaciones efectuadas por las agencias de calificación crediticia de reconocido prestigio, así como las clasificaciones de riesgo-país contempladas en marco del Consenso de la OCDE sobre créditos a la exportación.
- 151 Las operaciones se clasificarán en los siguientes grupos:
- a) Grupo 1. En este grupo se incluirán las operaciones con obligados finales residentes en:
- i) Países del Espacio Económico Europeo.
  - ii) Suiza, Estados Unidos, Canadá, Japón, Australia y Nueva Zelanda, excepto en caso de producirse un empeoramiento significativo de su riesgo-país, en el que se clasificarán de acuerdo con él.
- b) Grupo 2. En este grupo se incluirán las operaciones con obligados finales residentes en países de bajo riesgo, en términos de su fuerte capacidad y compromiso de pago.
- c) Grupo 3. En este grupo se incluirán, al menos, las operaciones con obligados finales residentes en países cuya capacidad y voluntad de pago puedan verse afectadas por la situación económica o institucional del país o por un previsible deterioro macroeconómico significativo. Dicho deterioro puede manifestarse a través de: déficits públicos elevados y deuda pública creciente, déficit significativo y persistente en la balanza de pagos por cuenta corriente, proporciones altas de la deuda a corto plazo respecto a la deuda externa total o a las reservas exteriores netas, depreciaciones intensas del tipo de cambio o alteraciones importantes en el régimen cambiario (como abandono o riesgo inminente de abandono de arreglos monetarios como *currency boards* o sistemas de flotación controlada de la divisa), incremento del riesgo político o debilitamiento de la fortaleza institucional que puedan afectar al compromiso de pago, fuertes caídas en los precios de las bolsas de valores, ratios de deuda pública, externa y de servicio de esas deudas muy superiores a los de los países clasificados en los grupos 1 y 2 o los de países de su entorno.
- d) Grupo 4. En este grupo se incluirán, al menos, las operaciones con obligados finales residentes en países cuya capacidad y voluntad de pago puedan verse muy afectadas por un nivel de desarrollo económico o institucional débil o por un previsible deterioro macroeconómico significativo. Típicamente, se incluirán las operaciones en países con indicadores que presenten una debilidad más profunda que la correspondiente a los países clasificados en el grupo 3.
- e) Grupo 5. En este grupo se incluirán las operaciones con obligados finales residentes en países que presenten dificultades prolongadas para hacer frente al servicio de su deuda, o cuya capacidad de pago o compromiso con él haga considerar dudosa la posibilidad de recobro íntegro.
- f) Grupo 6. En esta categoría se incluirán las operaciones cuya recuperación se considere remota, debido a las circunstancias imputables a la voluntad y aislamiento internacional prolongado del país. En todo caso, en este grupo se incluirán las operaciones con obligados finales residentes en países que hayan repudiado sus deudas o no hayan atendido su amortización ni el pago de intereses durante varios años consecutivos a pesar de requerimientos al efecto.

Las operaciones con organismos multilaterales integrados por países clasificados en los grupos 3, 4 y 5 se clasificarán en el grupo en que se sitúe el mayor número de países participantes, salvo los bancos multilaterales de desarrollo que tengan una ponderación del 20 % o inferior a efectos del cálculo de fondos propios conforme al Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, que se clasificarán en el grupo 1. Si hubiera razones objetivas para una mejor clasificación, se elevará consulta razonada al Banco de España, proponiendo la que se estime procedente.

- 152 Para la clasificación de las operaciones por riesgo de crédito, la entidad considerará en su análisis tanto el riesgo de crédito por insolvencia como el riesgo-país al que, en su caso,

esté expuesta. Las operaciones se clasificarán en la categoría correspondiente al riesgo por insolvencia, salvo que le corresponda una categoría peor por riesgo-país.

En todo caso, los instrumentos de deuda y exposiciones fuera de balance clasificados en los grupos 5 y 6 se clasificarán en las siguientes categorías:

- a) Riesgo dudoso: las operaciones clasificadas en el grupo 5 y las exposiciones fuera de balance clasificadas en el grupo 6, salvo que se deban clasificar como riesgo fallido.
- b) Riesgo fallido: los instrumentos de deuda clasificados en el grupo 6, que se darán de baja del activo, de acuerdo con lo establecido en los puntos 126 a 130.

El empeoramiento de la clasificación por riesgo-país de los grupos 1 o 2 a los grupos 3 o 4, así como el empeoramiento de clasificación del grupo 3 al 4, llevará a la clasificación de las operaciones como riesgo normal en vigilancia especial, salvo que les correspondiera una categoría peor por riesgo de insolvencia. En todo caso, la entidad deberá considerar en su análisis otros factores que permitan identificar las operaciones o grupos de operaciones que se deban clasificar como riesgo normal en vigilancia especial con antelación a que se produzca el mencionado empeoramiento de la clasificación por riesgo-país.

Las exposiciones que, conforme a lo dispuesto en los puntos 147 y 148, hayan sido excluidas de las coberturas por riesgo-país se clasificarán en la categoría que les corresponda por riesgo de insolvencia.

### **C) COBERTURA DE LA PÉRDIDA POR RIESGO DE CRÉDITO POR RAZÓN DE RIESGO-PAÍS**

- 153 Las coberturas de las pérdidas por riesgo de crédito se estimarán considerando tanto el riesgo por insolvencia como el riesgo-país. La estimación de las coberturas por riesgo-país se hará de forma individualizada o de forma colectiva, según corresponda en las políticas desarrolladas de acuerdo con los puntos 46 a 59.
- 154 Las metodologías para la estimación individualizada de las coberturas por riesgo de crédito deberán incluir el riesgo-país y cumplir con los principios generales expuestos en los puntos 32 a 45 y los requisitos específicos para estas estimaciones expuestos en los puntos 46 a 57.
- 155 Las entidades que utilicen metodologías internas para la estimación colectiva de las coberturas por riesgo de crédito, de acuerdo con los principios generales expuestos en los puntos 32 a 45 y los requisitos específicos de los puntos 60 a 67, deberán incluir en sus metodologías el efecto de la cobertura adicional por razón de riesgo-país.

No obstante, se tendrá en cuenta lo establecido en las letras a) y b) del punto 66 respecto a los supuestos en los que las entidades con metodologías internas pueden recurrir a las soluciones alternativas.

En este sentido, cuando sus metodologías internas no incorporen el efecto de la cobertura adicional por razón de riesgo-país, la entidad deberá estimar dicha cobertura utilizando soluciones alternativas. En este caso, la cobertura total del riesgo vendrá determinada por la suma de la cobertura por riesgo de insolvencia, estimada conforme a dichas metodologías internas, más la cobertura por riesgo-país, resultante de aplicar las soluciones alternativas de este apartado.

- 156 Las entidades que no hayan desarrollado metodologías internas que cumplan con los requisitos de los puntos 60 a 67 recurrirán para sus estimaciones colectivas de la cobertura por riesgo-país a las soluciones alternativas proporcionadas por el Banco de España en este punto.

Cuando se recurra a las soluciones alternativas, la estimación de las coberturas se realizará en dos etapas: primero se estimará la cobertura por riesgo de insolvencia y, a continuación, la cobertura adicional por riesgo-país.



De este modo, el importe del riesgo no cubierto con el importe a recuperar de las garantías reales eficaces ni con el importe de las coberturas por riesgo de insolvencia se deberá cubrir con los porcentajes del siguiente cuadro, en función del grupo por riesgo-país en el que se incluya la operación y de la clasificación contable por riesgo de crédito de esta:

Cobertura del importe no cubierto con garantías reales eficaces ni con coberturas por riesgo de insolvencia (%)		Clasificación por riesgo de crédito		
		Riesgo normal	Riesgo normal en vigilancia especial	Riesgo dudoso
Grupos por riesgo-país	Grupo 1	0	0	0
	Grupo 2	0	0	0
	Grupo 3	1,5	5	5
	Grupo 4	6	12	12
	Grupo 5			45
	Grupo 6			100

- 157 Tanto en las estimaciones individualizadas como en las colectivas, las garantías reales y personales serán eficaces cuando cumplan con los criterios generales de los puntos 69 a 85.

En las estimaciones colectivas, el importe a recuperar de las garantías reales se calculará aplicando sobre su valor de referencia los descuentos estimados usando las metodologías internas de la entidad o las soluciones alternativas del punto 138, según corresponda.

- 158 Las operaciones cubiertas íntegramente con garantías pignoraticias sobre instrumentos financieros se podrán clasificar en el grupo del país en el que está radicado el emisor de los instrumentos. A estos efectos, se entenderá que la operación está íntegramente cubierta cuando el importe del riesgo sea menor o igual al importe a recuperar de la garantía real; esto es, después de descontar los ajustes sobre su valor de referencia.
- 159 Adicionalmente a lo establecido en el punto anterior, las operaciones garantizadas con cuentas bancarias especiales que cumplan con los requisitos establecidos en este punto se podrán clasificar en el grupo del país en el que está radicada la entidad de crédito en la que está registrada dicha cuenta.

Para que una cuenta en una entidad de crédito otorgada en garantía de una operación permita la reclasificación de la operación garantizada, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Las condiciones de dotación y utilización de dichas cuentas deben establecer claramente que el reembolso de la operación garantizada tiene prioridad absoluta.
- La entidad deberá contrastar la efectividad del marco jurídico que regule dichas cuentas.
- Deberá existir una orden irrevocable del titular para ingresar los flujos de efectivo asignados al reembolso de la operación en esta cuenta bancaria especial.
- En todo momento, los ingresos futuros asignados al reembolso deberán exceder en más 1,5 veces los pagos previstos.
- Los ingresos futuros según el plan de negocios deberán estar acompañados con el calendario de los pagos previstos.

- f) Se deberá mantener, en todo momento, un saldo en la cuenta que permita hacer frente al importe de los próximos vencimientos, de forma que las retiradas de efectivo de la cuenta no pongan en peligro el siguiente pago.
- 160 Cuando existan garantías reales eficaces, la entidad tendrá en cuenta los siguientes requisitos específicos para la estimación individualizada o colectiva de las coberturas por riesgo-país de los negocios en España con titulares no residentes:
- a) Los importes a recuperar de las garantías pignoraticias sobre instrumentos financieros reducirán el importe del riesgo a los efectos del riesgo-país, siempre que el emisor resida en un país de los grupos 1 a 4.
- Para estimar el importe a recuperar de las garantías pignoraticias sobre instrumentos financieros emitidos por un residente en un país de los grupos 3 o 4 se aplicará a su valor de referencia un descuento adicional equivalente al porcentaje de cobertura por riesgo-país correspondiente al grupo por riesgo-país del instrumento financiero pignorado y a la clasificación por riesgo de crédito de la operación garantizada.
- b) Los importes a recuperar de las garantías reales distintas de las garantías pignoraticias sobre instrumentos financieros reducirán el importe del riesgo a los efectos del riesgo-país, siempre que la cosa objeto de garantía se encuentre y sea realizable en España o en otro país del grupo 1.
- 161 Las operaciones con garantías personales totales eficaces de residentes en otro país mejor clasificado se podrán clasificar en el grupo en el que corresponda incluir al garante. De este modo, las operaciones garantizadas íntegramente por el CESCE u otros residentes en España se podrán clasificar en el grupo 1.
- 162 Cuando existen garantías personales eficaces, para la estimación colectiva de las coberturas por riesgo-país de los negocios en España con titulares no residentes:
- a) Cuando utilice sus metodologías internas, la entidad podrá aplicar los parámetros correspondientes al garante a las operaciones que tengan garantías personales totales de titulares con menor cobertura por riesgo-país.
- b) Cuando utilice sus metodologías internas, la entidad podrá aplicar los parámetros correspondientes al garante a los importes garantizados por CESCE y aquellos otros garantes con riesgo de crédito bajo a los que se hace referencia en el punto 88.
- c) Cuando utilice las soluciones alternativas, la entidad podrá aplicar un porcentaje de cobertura del 0 % a los importes garantizados por CESCE y aquellos otros garantes sin riesgo apreciable a los que se hace referencia el punto 139.
- 163 Las coberturas por riesgo-país de operaciones con entidades dependientes, multigrupo y asociadas constituidas en los estados individuales de las entidades que las concedan se mantendrán en los estados consolidados, salvo que estuviesen financiando activos y a cubiertos por riesgo-país.

## V ACTIVOS INMOBILIARIOS ADJUDICADOS O RECIBIDOS EN PAGO DE DEUDAS

- 164 El valor por el que deben ser reconocidos inicialmente los activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas, con independencia de la forma jurídica utilizada, será el menor importe entre:
- a) el importe en libros de los activos financieros aplicados, calculándolo según se indica en el punto siguiente, y
- b) el valor razonable en el momento de la adjudicación o recepción del activo menos los costes de venta estimados, según se desarrolla en los puntos 166 a 172.

El menor de los importes anteriores será considerado como el coste inicial del activo adjudicado o recibido en pago de deudas.

- 165 A los efectos de calcular el importe en libros de los activos financieros aplicados, en la fecha de reconocimiento inicial del activo adjudicado o recibido en pago de deudas se estimarán las coberturas que le corresponden a estos activos financieros en función de su clasificación contable anterior a la entrega, tratando el activo adjudicado o recibido en pago de deudas como una garantía real. Este importe en libros se comparará con el importe en libros previo y la diferencia se reconocerá como un incremento o una liberación de coberturas, según proceda.

Para la estimación de las coberturas de los activos financieros aplicados, se tomará como importe a recuperar de la garantía el valor razonable menos los costes de venta estimados del activo adjudicado o recibido en pago de deudas, según se indica en el punto 166, cuando la experiencia de ventas de la entidad refrende su capacidad de realizar dicho activo a su valor razonable. En caso contrario, cuando la experiencia de ventas no refrende esta capacidad, el importe a recuperar se estimará de acuerdo con lo establecido en el punto 138 para las garantías inmobiliarias.

A los efectos del párrafo anterior, se entenderá que la experiencia de ventas de la entidad refrenda su capacidad de realizar el activo a su valor razonable cuando la entidad experimente una elevada rotación en su inventario de bienes similares, de manera que el período medio de permanencia en balance de aquellos sea aceptable en el marco de los correspondientes planes de disposición de activos.

En el caso de los activos radicados en España, como referencia, se entenderá que la entidad experimenta una elevada rotación en su inventario cuando venda anualmente un mínimo del 25 % de su inventario medio anual de bienes inmuebles similares si el bien es una vivienda terminada; del 20 % si el bien es una oficina, un local comercial o una nave polivalente terminada; o del 15 % en el caso del resto de bienes inmobiliarios, incluyendo el suelo urbano y urbanizable ordenado.

- 166 La estimación del valor razonable de los activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas en el momento de la adjudicación o recepción deberá realizarse partiendo, como valor de referencia, del valor de mercado otorgado mediante una tasación individual completa, cumpliendo con los requisitos establecidos en los puntos 78 y 79.

Con posterioridad al momento de la adjudicación o recepción, deberá actualizarse la valoración de referencia, que sirve de partida para la estimación del valor razonable, con una frecuencia mínima anual. Dicha valoración de referencia será asimismo el valor de mercado otorgado en tasaciones individuales completas. No obstante lo anterior, cuando el inmueble tenga un valor razonable inferior o igual a 300.000 euros, podrán utilizarse métodos automatizados de valoración siempre que los inmuebles sean susceptibles de valoración por estos modelos masivos y las entidades justifiquen la idoneidad de su utilización. En todo caso, cuando estos inmuebles alcancen los tres años de permanencia en balance se actualizará su valoración partiendo de una tasación individual completa. Con posterioridad a esa fecha, se podrán combinar métodos automatizados de valoración y tasaciones individuales completas, de forma que estas últimas se realicen, al menos, cada tres años.

En el proceso de estimación del valor razonable del activo adjudicado o recibido en pago de deudas, la entidad evaluará si es necesario aplicar al valor de referencia un descuento derivado de las condiciones específicas de los activos, como su situación o estado de conservación, o de los mercados para estos activos, como descensos en el volumen o nivel de actividad. En esta evaluación, la entidad tendrá en cuenta su experiencia de ventas y el tiempo medio de permanencia en balance de bienes similares.

En cualquier caso, será necesario el ajuste descrito cuando la tasación individual completa incluya advertencias o condicionantes –particularmente, los derivados de la falta de visita al interior del inmueble– cuyo efecto no haya sido incorporado en el valor de referencia.

En todo caso, la sociedad o servicio de tasación, al igual que el profesional encargado, que realice la actualización de la valoración de referencia mediante tasación individual

completa deberá ser diferente del que realizó la tasación individual completa inmediatamente anterior.

- 167 Del valor razonable del activo adjudicado o recibido en pago de deudas se deducirán los costes de venta estimados. De acuerdo con el apartado 8 de la norma 12, los costes de venta incluirán todos aquellos gastos incrementales esenciales y directamente atribuibles a la venta en los que la entidad incurre por el hecho de materializarse aquella.
- 168 Todos los gastos procesales se reconocerán inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias del período en que se devenguen. Los gastos registrales e impuestos liquidados podrán incorporarse al valor inicialmente reconocido siempre que con ello no se supere el valor razonable menos los costes de venta estimados.

Todos los costes en que se incurra entre la fecha de adjudicación o recepción en pago y la de venta debidos a mantenimiento y protección del activo (como gastos de comunidad, impuestos, seguros o servicios de seguridad) se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del período en que se devenguen. Los costes de publicidad no forman parte de los costes de venta y, por tanto, también se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del período en que se devenguen.

- 169 La función de auditoría interna revisará regularmente la aplicación de las políticas y procedimientos de valoración de los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, en los términos establecidos en el punto 75.
- 170 Las entidades deberán desarrollar metodologías propias para las estimaciones de los descuentos sobre el valor de referencia y los costes de venta de los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, teniendo en cuenta su experiencia de ventas de bienes similares, en términos de plazos, precios y volumen, así como el tiempo de permanencia del activo en el balance de la entidad.

Estas metodologías deberán desarrollarse en el marco de las metodologías internas para las estimaciones colectivas de coberturas de los riesgos en caso de que la entidad haya optado por desarrollar estas últimas.

La entidad deberá desarrollar metodologías propias para todos los tipos de activos en los que cuente con experiencia de ventas adecuada. La entidad únicamente podrá utilizar las referencias del punto 172 en aquellos tipos de inmuebles para los que no tenga una experiencia en ventas adecuada, debiendo usar sus metodologías propias en el resto de casos.

En el caso de los activos radicados en España, como referencia, se entenderá que la entidad tiene una experiencia de ventas adecuada para un tipo de inmuebles cuando venda anualmente un mínimo del 10 % de su inventario medio anual y 75 inmuebles de ese tipo.

- 171 Las entidades deberán cumplir con los siguientes principios y requisitos en el desarrollo y utilización de metodologías propias para las estimaciones de los descuentos sobre el valor de referencia y de los costes de venta de los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas:
- a) Disponer de bases de datos sobre bienes adjudicados o recibidos en pago de deudas que incluyan toda la información necesaria para su correcta rastreabilidad, incluyendo su vinculación con los activos financieros aplicados, y su historial desde el momento de la adjudicación hasta el momento actual. A estos efectos, se incluirán, entre otra información, la fecha de adjudicación, los costes de adjudicación, el importe en libros de los activos financieros aplicados, el valor de referencia a la fecha de adjudicación, los ajustes que –en su caso– se hayan aplicado para obtener el valor razonable a esta fecha y los costes de venta estimados. Asimismo, para cada uno de los ejercicios en los que el bien permanezca reconocido en el balance, se incluirán en las bases de datos, al menos, los costes de mantenimiento, el valor de referencia actualizado, los ajustes realizados para obtener el valor razonable, los costes de venta estimados y el período de permanencia en el balance. Por último, en el caso de los bienes dados de

baja del balance, se incluirán, como mínimo, la fecha de venta, el precio de venta y los costes de venta.

- b) Realizar pruebas periódicas de contraste retrospectivo entre sus estimaciones y las pérdidas reales observadas, así como ejercicios periódicos de comparación y referencia de estas estimaciones. Las entidades deberán informar al Banco de España sobre los resultados de estas pruebas y ejercicios, así como de las modificaciones realizadas en sus metodologías, en los términos descritos en el punto 43.
- c) Remitir el estado individual reservado FI 131-5.4, «Comparativa del valor razonable menos costes de venta de los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas», en el que se detallan, por tipo de bien adjudicado o recibido en pago de deudas, las diferencias entre los resultados obtenidos con las metodologías propias y los que se obtendrían de aplicarse las referencias de este apartado. Los distintos tipos de bienes adjudicados o recibidos en pago de deudas utilizados por la entidad en sus metodologías propias podrán tener un grado de detalle superior al utilizado en las referencias de este apartado; en todo caso, la entidad deberá ser capaz de reconciliar los tipos de bienes utilizados en sus metodologías propias con los utilizados en las referencias.
- d) Modificar sus metodologías si los resultados de las pruebas periódicas de contraste retrospectivo arrojan, de forma recurrente, diferencias significativas, o existen incumplimientos significativos de los principios y requisitos referidos en este apartado. En estos casos, la entidad deberá elaborar un plan en el que se detallan las medidas para corregir las diferencias o incumplimientos y su calendario de implementación. El seguimiento de este plan corresponderá a la función de auditoría interna, en los términos establecidos en el punto 67.
- e) Comunicar al Banco de España el inicio del período de implementación del plan de modificación de sus metodologías descrito en la letra anterior o la imposibilidad de completar el desarrollo de metodologías propias que cumplan con lo establecido en este punto por no contar con una experiencia de ventas adecuada para ninguno de los tipos de activos. Mientras implementan el plan citado o completan el desarrollo de sus metodologías, las entidades recurrirán para los tipos de activos afectados a las referencias proporcionadas en el punto siguiente.
- 172 Las entidades utilizarán los descuentos porcentuales sobre el valor de referencia que se recogen en el siguiente cuadro en los ejercicios de comparación y referencia, así como en la elaboración del estado individual reservado FI 131-5.4, «Comparativa del valor razonable menos coste de venta de los bienes adjudicados o recibidos en pago de deudas». Estos descuentos porcentuales han sido estimados por el Banco de España, sobre la base de su experiencia y de la información que tiene del sector bancario español. Los descuentos del siguiente cuadro incluyen tanto los ajustes necesarios para llegar al valor razonable partiendo del valor de referencia como los costes de venta (conjuntamente, por motivos prácticos).

			Descuento sobre valor de referencia (%)
Tipos de bienes inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas	Edificios y elementos de edificios terminados	Viviendas terminadas	25
		Oficinas, locales comerciales y naves polivalentes	27
		Resto	30
	Suelo urbano y urbanizable ordenado		30
	Resto de bienes inmuebles		35

Los costes de venta varían según los tipos de inmuebles. Si bien, como referencia, estos costes no deberían ser inferiores al 5 %.

- 173 A efectos de determinar el importe del deterioro en un momento posterior a la fecha de adjudicación o recepción en pago, la entidad calculará la diferencia entre el importe en libros del activo adjudicado o recibido en pago de deudas y su valor razonable menos los costes de venta.

Cuando el valor razonable menos los costes de venta sea superior al importe en libros, la diferencia se podrá reconocer en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso por reversión del deterioro, con el límite del importe del deterioro acumulado desde el reconocimiento inicial del activo adjudicado o recibido en pago de deudas.

El valor razonable se estimará de acuerdo con lo establecido en el punto 166 y considerando, adicionalmente, que la permanencia en balance de un activo adjudicado o recibido en pago de deudas por encima del plazo inicialmente previsto en su plan de disposición es un indicio inequívoco de que la entidad no tiene capacidad para realizar este activo al valor razonable previamente estimado. Por tanto, cuando el activo haya superado el período de permanencia para inmuebles con políticas de ventas activas, la entidad deberá revisar el procedimiento para determinar el valor razonable de este activo incorporando un descuento derivado de su tiempo de permanencia en balance, adicional a los descritos en el punto 170, de forma que no se reconozcan ingresos por reversión del deterioro para este activo.

En el caso de los activos radicados en España, como referencia, se entenderá que el activo adjudicado o recibido en pago de deudas ha superado el período de permanencia de los inmuebles con políticas de ventas activas cuando haya permanecido en balance más de tres años.

- 174 Los bienes inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas, según se definen en el apartado 22 de la norma 34, permanecerán identificados como tales hasta su baja de los balances individual y consolidado, con independencia de la partida en la que se clasifiquen en el balance de acuerdo con lo establecido en las normas 26, 27 y 34.

De acuerdo con lo establecido en el apartado 25 de la norma 34, generalmente, los bienes inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas se clasifican como activos no corrientes mantenidos para la venta. Cuando la entidad demuestre que el bien inmueble adjudicado o recibido en pago de deudas se destina a un uso distinto, su coste en el reconocimiento inicial se determinará asimismo de acuerdo con lo establecido en la letra a) del punto 164.

- 175 De acuerdo con la norma 26, los activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas se reclasificarán y valorarán como inversiones inmobiliarias, entre otros, cuando el bien inmueble se destine al arrendamiento. En el proceso de estimación de sus pérdidas por deterioro, a los efectos de determinar la metodología adecuada para estimar el valor razonable de estas inversiones inmobiliarias, la entidad evaluará si la operación de arrendamiento cumple con los dos siguientes requisitos:

- a) la capacidad de pago del arrendatario se considera suficiente para atender los pagos acordados en el contrato, y
- b) el precio del arrendamiento evidencia un valor de mercado del bien superior a su importe en libros.

Si se cumplen los dos requisitos anteriores, la estimación del valor razonable se realizará usando metodologías que cumplan con lo establecido en los apartados 36 y 38 de la norma 14.

Si no se cumple alguno de los dos requisitos anteriores, la estimación del valor razonable se realizará usando las metodologías descritas en los puntos 166 a 172.

- 176 Los bienes inmuebles que se obtuvieron por adjudicación o recepción en pago de deudas y que, en la fecha de referencia, están clasificados como existencias en una entidad

dependiente dedicada a la promoción inmobiliaria, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 de la norma 27, se valorarán por el menor entre el coste y su valor neto realizable:

- a) Para los edificios y elementos de edificios terminados, el valor neto realizable será su precio de venta menos la suma de los costes de comercialización hasta la venta y una proporción razonable de la ganancia que retribuya el esfuerzo para completar la venta, determinada a partir de las ganancias obtenidas en bienes inmuebles similares. El precio de venta se estimará utilizando metodologías descritas en los apartados 36 y 38 de la norma 14 para la estimación del valor razonable de los bienes inmuebles.
  - b) Para los bienes inmuebles en construcción, el valor neto realizable será el precio de venta de los inmuebles terminados, estimado de acuerdo con lo establecido en la letra anterior, menos la suma de los costes para completar su construcción, los costes de comercialización necesarios hasta la venta, y una proporción razonable de la ganancia que retribuya el esfuerzo para completar la venta, determinada a partir de las ganancias obtenidas en bienes terminados similares. El precio de venta se estimará utilizando metodologías descritas en los apartados 36 y 38 de la norma 14 para la estimación del valor razonable de los bienes inmuebles. Cuando dicho precio de venta se obtenga a partir de un valor de referencia, en el que ya se hayan tenido en cuenta todos los costes mencionados anteriormente, como una tasación individual completa cumpliendo con los requisitos del punto 166, no será necesario que dichos costes se detraigan otra vez del precio de venta.
- 177 A los efectos de analizar si se ha producido la transferencia del control de un activo inmobiliario adjudicado o recibido en pago de deudas, la entidad considerará como indicador principal la transferencia sustancial de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, teniendo en cuenta que la posesión física del activo por la otra parte puede no coincidir con la transferencia del control del activo.

En las ventas de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas con financiación de la propia entidad, en el análisis descrito en el párrafo anterior, la entidad analizará si recuperará la financiación concedida exclusivamente por pagos de titular o si, por contrario, tendrá que ejecutar el activo vendido. En este segundo caso, se entenderá que no se ha producido la transferencia sustancial de los riesgos y beneficios del activo inmobiliario adjudicado o recibido en pago de deudas.

De acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del apartado 1 de la norma 15, la entidad reconocerá un pasivo por contrato de entrega de bienes por el importe de la contraprestación recibida cuando el resultado del análisis descrito en los párrafos anteriores sea que no se ha producido la transferencia del control de activo inmobiliario adjudicado o recibido en pago de deudas. Este pasivo permanecerá en el balance hasta que se produzca la transferencia del control del activo o, de acuerdo con el apartado 21 de la norma 15, corresponda reducir su importe contra una partida a pagar porque la entidad espere reembolsar la contraprestación recibida en parte o en su totalidad.