

10-2012
Marzo, 2012

MODIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA PÚBLICA Y RESERVADA Y MODELOS DE ESTADOS FINANCIEROS POR LAS ENTIDADES DE CRÉDITO.

CIRCULAR 2/2012 DEL BANCO DE ESPAÑA QUE MODIFICA LA CIRCULAR 4/2004, DE 22 DE DICIEMBRE

1. OBJETO

Con fecha 4 de febrero de 2012 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero de saneamiento del sector financiero (en adelante el “**Real Decreto-ley**”), objeto de análisis a través de las “Novedades Mercantil 5-2012”.¹

En desarrollo del Real Decreto-ley, el Banco de España, ha aprobado la Circular 2/2012 de 29 de febrero publicada en el BOE de 6 de marzo (la “**Circular 2/2012**”) de modificación de la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros (la “**Circular 4/2004**”).

La Circular 2/2012, además de implementar lo previsto en el artículo 1 del Real Decreto-ley también incluye otras modificaciones entre las que cabe destacar la modificación de la composición de las operaciones que se deben clasificar como “riesgo medio-alto” con el fin de reflejar el mayor riesgo apreciado en las operaciones concedidas para la financiación de suelo para promoción inmobiliaria o de construcciones o promociones inmobiliarias, aun cuando cuenten con garantía real de dichos bienes.

2. CONSIDERACIÓN DE LAS PROMOCIONES INMOBILIARIAS COMO RIESGO “MEDIO-ALTO”

En el Anejo IX (Análisis y Coberturas de Riesgos), se incorpora esencialmente que los riesgos concedidos para la financiación de suelo para promoción inmobiliaria o de construcciones o promociones inmobiliarias, aun cuando cuenten con garantía real sobre dichos bienes, tendrán la consideración de riesgo “medio-alto” (de forma equivalente, por ejemplo, a los préstamos consumo a personas físicas sin inscripción de los mismos en el Registro de Venta a Plazo de Bienes Muebles).

¹ <http://www.garrigues.com/es/Publicaciones/Novedades/Paginas/Novedades-Mercantil-5-2012.aspx>

3. VALOR DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS ADJUDICADOS O RECIBIDOS EN PAGO DE DEUDAS

- La Circular 2/2012 modifica la sección IV al Anejo IX de la Circular 4/2004, estableciendo que los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas de financiaciones, sea cual sea su fecha de concesión, adicionalmente a la corrección inicial en su momento de adjudicación que no varía², sufrirán deterioro por una antigüedad a partir de 36 meses:

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

De esta forma, la Circular 2/2012 extiende el deterioro en el valor de estos activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas, también a aquellos que derivan de financiaciones concedidas a partir del 31 de diciembre de 2011, cuando en el Real Decreto-ley este deterioro se determinaba sólo para las financiaciones anteriores al 31 de diciembre de 2011.

- Se incorpora una nueva sección V al Anejo IX a la Circular 4/2004, bajo el título “Tratamiento de las exposiciones al riesgo inmobiliario existentes a 31 de diciembre de 2011 (Real Decreto-ley 2/2012)” que reproduce casi literalmente las obligaciones de provisión recogidas en el artículo 1 de dicho Real Decreto-ley 2/2012. En la exposición de motivos el Banco de España recuerda que *“esta provisión, que es independiente de la provisión genérica y, por lo tanto, adicional a la misma, no podrá ser computada como recursos propios, aunque sí deducida de los valores de las exposiciones sujetas a ponderación o límites.”*
- Finalmente destacar que la exposición de motivos establece como principio que *“tampoco deberán reducirse las coberturas necesarias por los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas por el hecho de que la entidad haya iniciado o continuado el desarrollo inmobiliario de dichos activos”*.

² Menor valor entre (a) valor contable menos, al menos, un 10% y (b) valor de tasación menos costes de venta- estimados en, al menos, un 10% del valor de tasación

4. NUEVOS ESTADOS Y PLAZO DE IMPLEMENTACIÓN

Se establecen nuevos cuadros a introducir en los Anejos IV y V:

- Con periodicidad trimestral y formando parte del Anejo IV (Estados Reservados Individuales a presentar al Banco de España):
 - **T.17 (1 y 2):** financiación a la construcción o promoción inmobiliaria (negocios en España)
 - **T.18:** información sobre activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas (negocios en España) activos procedentes de la financiación a la construcción o promoción inmobiliaria y a hogares con una clasificación distinta de riesgo normal formalizada hasta el 31 de diciembre de 2011 (negocios en España).
- Con periodicidad trimestral y formando parte del Anejo V (Estados reservados de grupos consolidables de entidades de crédito):
 - **C.19 (1 y 2):** financiación a la construcción o promoción inmobiliaria por el grupo de entidades de crédito (negocios en España)
 - **C.20:** información sobre activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas por el grupo de entidades de crédito (negocios en España), activos procedentes de la financiación a la construcción o promoción inmobiliaria y a hogares con una clasificación distinta a riesgo normal formalizada hasta el 31 de diciembre de 2011)

Su aplicación comenzará con la preparación de los nuevos estados **T.17**, (2) **T.18** (3) **C.19** y (4) **C.20** que se enviarán no mas tarde de la fecha límite para remitir los estados correspondientes a 31 de marzo de 2012.

Es decir (a) para los T.17 y T.18 a presentar a más tardar el 20 de abril de 2012 y (b) para el C.19 y C.20 a presentar a más tardar el 10 de mayo de 2012.

No obstante lo anterior, hasta los estados correspondientes a 30 de septiembre de 2012, podrán realizarse estimaciones para los datos a incorporar a dichos estados. Si se realizan estimaciones, se comunicarán por escrito al Banco de España los datos que hayan sido estimados. Tan pronto concluya la actualización de los registros contables los estados para los que se hubieran enviado estimaciones volverán a presentarse al Banco de España con los datos definitivos.

5. MODIFICACIONES DEL ANEXO X (REGISTRO CONTABLE ESPECIAL DE OPERACIONES HIPOTECARIAS)

En el registro contable especial de operaciones hipotecarias a que se refiere el Real Decreto 716/2009 de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, se introducen una serie de modificaciones para dar soporte a la nueva información solicitada por Banco de España por las modificaciones incorporadas al Anejo IX de la Circular 4/2004.

La presente publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoramiento jurídico.

© Marzo 2012. J&A Garrigues, S.L.P, quedan reservados todos los derechos. Se prohíbe la explotación, reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, total y parcial, de esta obra, sin autorización escrita de J&A Garrigues, S.L.P.