

Circular n.º 7/2010, de 30 de noviembre

(BOE de 6 de diciembre)

Entidades de crédito

Desarrollo de determinados aspectos del mercado hipotecario

La aprobación de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (que modificó ampliamente la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario), y del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, que desarrolla esta última Ley, ha supuesto una significativa actualización normativa de nuestro mercado hipotecario, con atribución al Banco de España de competencias técnicas sobre determinados extremos, a cuyo ejercicio se contrae la presente Circular.

Así, se establecen los datos esenciales del registro contable especial a que se refiere el artículo 21 del citado Real Decreto, que deberán incorporarse a las cuentas anuales de la entidad emisora, en virtud de la habilitación establecida en el apartado 6 de dichos artículo y norma.

Asimismo, en uso de la habilitación otorgada en el artículo 1 de la Orden de 31 de marzo de 1989, por la que se faculta al Banco de España para establecer y modificar las normas contables de las entidades de crédito, se especifica técnicamente el contenido mínimo de la nota de la memoria anual de actividades en la que se incluye la manifestación expresa del Consejo de Administración u órgano equivalente de la entidad de crédito en relación con la existencia de políticas y procedimientos expuestos atinentes a sus actividades en el mercado hipotecario.

Finalmente, se incluyen también otros criterios técnicos de menor trascendencia en cuestiones relacionadas con la movilización de hipotecas que tengan, además, el aval de una entidad de crédito, y en orden al juicio que debe llevarse a cabo sobre la posible equivalencia de las garantías otorgadas sobre bienes inmuebles ubicados en otros países de la Unión Europea.

En consecuencia, en uso de las facultades que tiene concedidas, el Consejo de Gobierno del Banco de España, a pro-



puesta de la Comisión Ejecutiva, ha aprobado la presente Circular, que contiene las siguientes normas:

NORMA PRIMERA. Agencias de calificación reconocidas por el Banco de España

A los efectos establecidos en el artículo 5.2.j del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, se entenderá que son agencias de calificación de riesgos las reconocidas por el Banco de España como agencias de calificación externa de conformidad con el procedimiento establecido en la norma decimovena de la Circular del Banco de España 3/2008, de 22 de mayo, sobre determinación y control de los recursos propios mínimos.

NORMA SEGUNDA. Operaciones con aval bancario o seguro

De conformidad con lo establecido en el artículo 5.2 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, aquellas operaciones elegibles a efectos de servir de cobertura a las emisiones de bonos hipotecarios, de ser objeto de participaciones hipotecarias o de servir para el cálculo del límite de emisión de las cédulas hipotecarias, que dispongan de un seguro o de un aval bancario prestado por entidad distinta de la acreedora con la calificación crediticia mínima que indica el propio Real Decreto, podrán superar el límite general del 80%, sin exceder del 95%, en la relación entre el importe del préstamo o crédito hipotecario y el del valor de tasación de la vivienda hipotecada obtenido mediante valoración efectuada con arreglo a la normativa vigente por una entidad de tasación homologada.

La indicada relación máxima será del 95% en aquellos supuestos en que el aval bancario o el seguro cubra todos los pagos derivados del crédito o préstamo hipotecario que el deudor estuviese obligado a efectuar, tenga carácter inmediato y, en el caso del aval bancario, el garante goce de una calificación de calidad crediticia igual o mayor que la del Reino de España. En los demás casos, la determinación del porcentaje máximo a que pueda llegar la indicada relación se efectuará tras la verificación de las cláusulas específicas del contrato de aval o seguro, y la naturaleza y caracteres de la garantía provista y de la calidad crediticia del garante.

A tal fin, las entidades de crédito acreedoras o las asociaciones que las representen podrán presentar la documentación oportuna al Banco de España, incluyendo copia del corres-

pondiente contrato y la identificación del proveedor de la garantía, con una propuesta de porcentaje máximo que se ha de aplicar en la indicada relación para el conjunto de operaciones que compartan idénticos caracteres, con expresión de las razones en las que fundamentan su aplicación. Transcurridos tres meses desde su presentación completa sin que se haya notificado la oportuna resolución, se entenderá estimada la propuesta solicitada.

NORMA TERCERA. Garantías de inmuebles ubicados en otros países de la Unión Europea

La determinación de la equivalencia de las garantías de aquellos préstamos y créditos por inmuebles situados en otros países de la Unión Europea, precisa para que los mismos puedan considerarse como elegibles para el cálculo del límite de emisión de las cédulas hipotecarias y para servir de cobertura a la emisión de bonos hipotecarios, al amparo de lo que establece el artículo 6 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, se efectuará atendiendo a los requisitos establecidos en la referida norma reglamentaria.

A tales efectos, las entidades de crédito acreedoras o las asociaciones que las representen podrán presentar al Banco de España la correspondiente solicitud, referida al conjunto de operaciones que compartan idénticas características, junto con la documentación oportuna acreditativa del cumplimiento de los aludidos requisitos. El Banco de España podrá requerir a las entidades cuanta información y documentación adicional estime pertinente. Transcurridos tres meses desde su presentación completa sin que se haya notificado la oportuna resolución, se entenderá estimada la solicitud.

La decisión que adopte el Banco de España será hecha pública para general conocimiento.

DISPOSICIÓN ADICIONAL. Modificaciones de la Circular del Banco de España 4/2004

Se introducen las siguientes modificaciones en la Circular del Banco de España 4/2004, de 22 de diciembre, a las entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros:

1 Se añade un nuevo apartado S.5) en la norma sexagésima, Memoria de las cuentas individuales, con el siguiente texto:

«S.5) Registro contable especial a que se refiere el artículo 21 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril

71 Las cuentas anuales de las entidades emisoras de cédulas o bonos hipotecarios deberán incluir la información que se menciona a continuación sobre los siguientes datos procedentes del registro contable especial a que se refiere el artículo 21 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril:

A) Operaciones activas

a) Valor nominal de la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios pendientes.

b) Valor nominal de la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios pendientes que resultan elegibles, sin considerar los límites a su cómputo que establece el artículo 12 del citado Real Decreto.

c) Valor del importe de la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios pendientes que resultan elegibles que, a tenor de los criterios fijados en el artículo 12 del citado Real Decreto, sea computable para dar cobertura a la emisión de títulos hipotecarios.

d) Valores nominal y actualizado (calculado este de conformidad con lo que establece el artículo 23 del citado Real Decreto) de la totalidad de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios que cubran las emisiones de bonos hipotecarios, y valor nominal de los que, figurando aún en la cartera, hayan sido movilizados a través de participaciones hipotecarias o de certificados de transmisión hipotecaria.

e) Valor nominal de los importes disponibles (importes comprometidos no dispuestos) de la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios, distinguiendo entre los potencialmente elegibles y los que no lo sean.

f) Los valores indicados en las letras a) y b) se presentarán desglosando:

– Los correspondientes a operaciones originadas por la entidad, los derivados de subrogaciones de acreedor y los restantes.

– Los denominados en euros y los denominados en otras monedas.

– Los que estén en situación de normalidad en el pago y los restantes.

– Según su vencimiento medio residual, en función de las siguientes categorías: hasta 10 años, de 10 a 20 años, de 20 a 30 años, y más de 30 años.

– Las operaciones a tipo fijo, a tipo variable y mixto.

– Las operaciones destinadas a personas jurídicas y físicas que las dediquen a su actividad empresarial (con desglose de la parte vinculada a promoción inmobiliaria) y las operaciones destinadas a hogares.

– Si la garantía consiste en activos/edificios terminados (distinguiendo los de uso residencial, comercial y restantes), activos/edificios en construcción (con idéntico desglose al de los edificios terminados) o terrenos (diferenciando entre urbanizados y otros).

– Las operaciones que cuenten con garantía de viviendas de protección oficial, incluso en proyecto.

g) El valor nominal de la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios no elegibles se desglosará también para indicar los que, no siendo elegibles por no respetar los límites fijados en el artículo 5.1 del Real Decreto 716/2009, cumplan el resto de requisitos exigibles a los elegibles, señalados en el artículo 4 de dicha norma.

h) El valor nominal de la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios elegibles se desglosará también para indicar los porcentajes que alcanza la relación entre el importe de las operaciones y los valores de tasación correspondientes a la última tasación disponible de los respectivos bienes hipotecados (*loan to value*), aplicando las siguientes categorías:

– Cuando la hipoteca recaiga sobre una vivienda: hasta el 40%, más del 40% y hasta el 60%, más del 60% y hasta el 80%, y más del 80%.

– En el caso de otros bienes recibidos como garantía: hasta el 40%, más del 40% y hasta el 60%, y más del 60%.

i) Valor nominal de los activos de sustitución afectos a emisiones de cédulas hipotecarias y su desglose, según

su naturaleza, y de los afectos a la emisión de bonos hipotecarios y su desglose, según su naturaleza.

Por «nominal» se entenderá el principal pendiente de cobro en la fecha a la que se refieren las cuentas anuales.

Por «vencimiento medio residual» se entenderá el plazo de vida residual de los préstamos y créditos ponderado por su importe.

B) Operaciones pasivas

- a) Valores nominal y actualizado (calculado este de conformidad con lo que establece el artículo 23 del citado Real Decreto) de la totalidad de los bonos hipotecarios vivos de cada una de las emisiones realizadas por la entidad.
- b) Valores nominales agregados de las cédulas hipotecarias emitidas por la entidad, desglosando entre las emitidas mediante oferta pública y sin ella, con expresión, dentro de ambas clases, de su vencimiento residual según las siguientes categorías: menos de 3 años, de 3 a 5 años, de 5 a 10 años, y más de 10 años.
- c) Valores nominales agregados de las participaciones hipotecarias emitidas por la entidad, desglosando entre las emitidas mediante oferta pública y sin ella, con expresión, dentro de ambas clases, de su vencimiento residual medio.
- d) Valores nominales agregados de los certificados de transmisión hipotecaria emitidos por la entidad, desglosando entre los emitidos mediante oferta pública y sin ella, con expresión, dentro de ambas clases, de su vencimiento residual medio.

72 Además de la información comparativa relativa al ejercicio anterior a aquel al que se refieran las correspondientes cuentas anuales, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4 de la norma sexta, se indicará:

- a) Valor nominal de los préstamos y créditos hipotecarios, elegibles y no elegibles separadamente, que han causado baja en la cartera entre ambos ejercicios, con indicación de los porcentajes relativos a las bajas debidas a cancelación a vencimiento, cancelación anticipada, subrogaciones de acreedor, u otras circunstancias.

- b) Valor nominal de los préstamos y créditos, elegibles y no elegibles separadamente, que han causado alta en la cartera entre ambos ejercicios, con indicación de los porcentajes relativos a las altas debidas a operaciones originadas, subrogaciones de acreedor, u otras circunstancias.»

2 Se añade un nuevo apartado S.6) en la norma sexagésima, Memoria de las cuentas individuales, con el siguiente texto:

«S.6) Registro contable especial. Manifestación expresa del Consejo de Administración u órgano equivalente

73 En la nota de la memoria de las cuentas individuales en la que debe incluirse la manifestación expresa del Consejo de Administración u órgano equivalente de la entidad de crédito, sobre la existencia de políticas y procedimientos expresos en relación con sus actividades en el mercado hipotecario y por la que dicho órgano se hace expresamente responsable del cumplimiento de la normativa del mercado hipotecario, se indicará, al menos, si las aludidas políticas y procedimientos incluyen criterios sobre los siguientes extremos:

- a) Relación entre importe del préstamo y valor de tasación del bien inmueble hipotecado, e influencia de la existencia de otras garantías suplementarias. Selección de entidades de valoración.
- b) Relación entre la deuda y los ingresos del prestatario, así como verificación de la información facilitada por el prestatario y de su solvencia.
- c) Evitar desequilibrios entre los flujos procedentes de la cartera de cobertura y los derivados de la atención de los pagos debidos por los títulos emitidos.

La referida nota también incluirá, en su caso, mención a la existencia, composición y elementos esenciales del funcionamiento de la comisión técnica que, a tenor de lo establecido en el artículo 3.3 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, deben constituir determinadas entidades de crédito, con inclusión de un breve resumen del contenido del informe anual que la misma debe remitir al Consejo de Administración u órgano equivalente; indicación de si la entidad ha aprobado el reglamento interno de conducta de la sociedad de tasación filial; e identificación de los sitios físicos o electrónicos donde puedan consultarse los referidos informe y reglamento.»

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

La realización de los desgloses a que se refiere el primer guión del apartado 71.A.f) y la información requerida en las letras a) y b) del apartado 72, en ambos casos del nuevo epígrafe S.5 de la norma sexagésima de la Circular del Banco de España 4/2004, introducido por la disposición adicional de esta Circular, solo serán exigibles a partir de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2011.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. Entrada en vigor

Esta Circular entrará en vigor a los 20 días de su publicación en el *Boletín Oficial del Estado*.



