

INFORMACIÓN DE TRANSPARENCIA AL MERCADO

Siguiendo las recomendaciones del Banco de España en materia de transparencia sobre el mercado hipotecario, la financiación a la construcción y promoción inmobiliaria, la financiación para la adquisición de vivienda y los activos adquiridos en pago de deudas y valoración de las necesidades de financiación en los mercados y tomando los modelos de desglose establecidos por la Circular 5/2011, de 30 de noviembre, de Banco de España, Caja Laboral Popular hace pública la siguiente información relativa al cierre del primer semestre de 2012, incluyendo una referencia comparativa con las cifras al 31 de diciembre de 2011:

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

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

Asimismo, de acuerdo con lo establecido por el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario financiero, el Consejo de Administración manifiesta que, al 30 de junio de 2012, la Entidad dispone de un conjunto de políticas y procedimientos para garantizar el cumplimiento de la normativa que regula el mercado hipotecario, de cuyo cumplimiento se hace responsable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Operaciones activas

El valor nominal de la totalidad de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios pendientes a 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre 2011 ascendían a 10.937.431 miles de euros y 11.081.840 miles de euros, respectivamente, de los cuales que cumplen las características de ser elegibles (sin considerar las límites a su cómputo que establece el artículo 12 del citado Real Decreto) ascienden a 7.045.152 y 7.159.263 miles de euros, respectivamente.

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

	Miles de euros	
	30.06.2012	31.12.2011
	Valor nominal	Valor nominal
Total préstamos (a)	12.118.763	12.323.084
Participaciones hipotecarias emitidas	-	11.420
De los que: Préstamos mantenidos en balance	-	11.420
Certificados de transmisión de hipoteca emitidos	1.181.332	1.229.824
De los que: Préstamos mantenidos en balance	1.181.332	1.229.824
Préstamos hipotecarios afectos en garantía de financiaciones recibidas	-	-
Préstamos que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias	10.937.431	11.081.840
Préstamos no elegibles (b)	3.892.279	3.922.577
Cumplen los requisitos para ser elegibles, excepto el límite del artículo 5.1 del RD 716/2009	2.384.592	2.543.468
Resto	1.507.687	1.379.109
Préstamos elegibles (c)	7.045.152	7.159.263
Importes no computables (d)	3.759	3.379
Importes computables	7.041.393	7.155.884
Préstamos que cubren emisiones de bonos hipotecarios	-	-
Préstamos aptos para cobertura de las emisiones de cédulas hipotecarias	7.041.393	7.155.884

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

A continuación se presenta el desglose de los préstamos y créditos hipotecarios según diferentes atributos de estos importes, al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011:

	Miles de euros			
	30.06.2012		31.12.2011	
	Préstamos que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias (a)	<i>De los que: Préstamos elegibles (b)</i>	Préstamos que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias (a)	<i>De los que: Préstamos elegibles (b)</i>
TOTAL	10.937.431	7.045.152	11.081.840	7.159.263
1 ORIGEN DE LAS OPERACIONES	10.937.431	7.045.152	11.081.840	7.159.263
1.1 Originadas por la entidad	10.817.862	6.962.128	10.967.751	7.084.133
1.2 Subrogadas de otras entidades	119.569	83.024	114.089	75.130
1.3 Resto	-	-	-	-
2 MONEDA	10.937.431	7.045.152	11.081.840	7.159.263
2.1 Euro	10.937.431	7.045.152	11.081.840	7.159.263
2.2 Resto de monedas	-	-	-	-
3 SITUACIÓN EN EL PAGO	10.937.431	7.045.152	11.081.840	7.159.263
3.1 Normalidad en el pago	9.817.098	6.701.804	9.990.662	6.848.909
3.2 Otras situaciones	1.120.333	343.348	1.091.178	310.354
4 VENCIMIENTO MEDIO RESIDUAL	10.937.431	7.045.152	11.081.840	7.159.263
4.1 Hasta diez años	3.752.823	1.951.206	3.813.467	1.959.925
4.2 Más de diez años y hasta veinte años	6.160.918	4.510.755	5.926.393	4.408.341
4.3 Más de veinte años y hasta treinta años	1.023.640	583.141	1.341.980	790.997
4.4 Más de treinta años	50	50	-	-
5 TIPOS DE INTERÉS	10.937.431	7.045.152	11.081.840	7.159.263
5.1 Fijo	59.432	1.535	49.271	1.401
5.2 Variable	-	-	-	-
5.3 Mixto	10.878.089	7.043.617	11.032.569	7.157.862
6 TITULARES	10.937.431	7.045.152	11.081.840	7.159.263
6.1 Personas jurídicas y personas físicas empresarios	1.762.962	2.144	1.927.391	2.501
<i>Del que: Promociones inmobiliarias</i>	701.729	-	849.941	-
6.2 Resto de personas físicas e ISFLSH	9.174.469	7.043.008	9.154.449	7.156.762
7 TIPO DE GARANTÍA	10.937.431	7.045.152	11.081.840	7.159.263
7.1 Activos/edificios terminados	10.363.894	7.002.241	10.348.315	7.110.082
7.1.1 Residenciales	9.776.523	6.979.275	9.756.301	7.086.975
<i>De los que: Viviendas de protección oficial</i>	999.582	656.880	946.827	618.846
7.1.2 Comerciales	221.240	16.065	224.222	15.350
7.1.3 Restantes	366.131	6.901	367.792	7.757
7.2 Activos/edificios en construcción	99.396	-	133.445	-
7.2.1 Residenciales	97.888	-	131.511	-
<i>De los que: Viviendas de protección oficial</i>	58.982	-	44.597	-
7.2.2 Comerciales	-	-	-	-
7.2.3 Restantes	1.508	-	1.934	-
7.3 Terrenos	474.141	42.911	600.080	49.181
7.3.1 Urbanizados	171.026	5.732	146.536	4.292
7.3.2 Resto	303.115	37.179	453.544	44.889

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

El importe que, a tenor de los criterios fijados en el artículo 12 del citado Real Decreto antedicho, resulta computable para dar cobertura a la emisión de títulos hipotecarios a 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre 2011 ascendía a 7.041.393 y 7.155.884 miles de euros, respectivamente.

En relación a los valores nominal y actualizado, calculado este de conformidad con lo que establece el artículo 23 del citado Real Decreto, la Entidad no tiene emisiones de bonos hipotecarios a 30 de junio de 2012 ni 31 de diciembre de 2011, y el valor nominal de los préstamos y créditos hipotecarios que, figurando aún en la cartera, han sido movilizados a través de participaciones hipotecarias o de certificados de transmisión hipotecaria a 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre 2011 ascendían a 1.181.332 y 1.241.244 miles de euros, respectivamente.

El valor nominal de la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios no elegibles ascendía a 3.892.279 miles de euros a 30 de junio de 2012 (3.922.577 miles de euros a 31 de diciembre de 2011), de los que no siendo elegibles por no respetar los límites fijados en el artículo 5.1 del Real Decreto 716/2009 pero cumplen el resto de requisitos exigibles a los elegibles (señalados en el artículo 4 de dicha norma) ascendió a 2.384.592 y 2.543.468 miles de euros al 30 de junio de 2012 y al cierre del ejercicio 2011, respectivamente.

La distribución de los valores nominales de los préstamos y créditos hipotecarios elegibles para la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias en función del porcentaje que supone el riesgo sobre el importe de la última tasación disponible a efectos del mercado hipotecario, al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

Al 30 de junio de 2012

Miles de euros				
Riesgo sobre importe última tasación disponible a efectos del mercado hipotecario (loan to value) (b)				
30.06.2012				
Inferior o igual al 40%	Superior al 40% e inferior o igual al 60%	Superior al 60% e inferior o igual al 80%	Superior al 80%	TOTAL
Préstamos elegibles para la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias (a)				
1.826.018	2.268.806	2.950.328	-	7.045.152
- Sobre vivienda	1.803.854	2.238.612	-	6.965.852
- Sobre resto	22.164	30.194	-	79.300

Al 31 de diciembre de 2011

Miles de euros				
Riesgo sobre importe última tasación disponible a efectos del mercado hipotecario (loan to value) (b)				
31.12.2011				
Inferior o igual al 40%	Superior al 40% e inferior o igual al 60%	Superior al 60% e inferior o igual al 80%	Superior al 80%	TOTAL
Préstamos elegibles para la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias (a)				
1.822.437	2.282.653	3.054.173	-	7.159.263
- Sobre vivienda	1.800.886	2.248.783	-	7.073.121
- Sobre resto	21.551	33.870	-	86.142

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

Los movimientos de los valores nominales de los préstamos y créditos hipotecarios que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias (elegibles y no elegibles) del primer semestre de 2012 y del ejercicio 2011, son los siguientes:

	Miles de euros	
	Préstamos elegibles (a)	Préstamos no elegibles (b)
1 Saldo inicial 2011	7.396.422	4.740.469
2 Bajas en el perímetro	760.347	1.277.612
2.1 Cancelaciones a vencimiento	10.592	37.302
2.2 Cancelaciones anticipadas	97.787	113.465
2.3 Subrogadas de otras entidades	-	-
2.4 Resto	651.968	1.126.845
3 Altas en el perímetro	523.188	459.720
3.1 Originadas por la entidad	326.203	200.904
3.2 Subrogaciones de otras entidades	2.372	790
3.3 Resto	194.613	258.026
4 Saldo final 2011	7.159.263	3.922.577
1 Saldo inicial 2012	7.159.263	3.922.577
2 Bajas en el perímetro	383.571	327.702
2.1 Cancelaciones a vencimiento	3.909	37.174
2.2 Cancelaciones anticipadas	38.572	152.202
2.3 Subrogadas de otras entidades	-	-
2.4 Resto	341.090	138.326
3 Altas en el perímetro	269.460	297.404
3.1 Originadas por la entidad	219.356	161.459
3.2 Subrogaciones de otras entidades	1.028	249
3.3 Resto	49.076	135.696
4 Saldo final 30.06.2012	7.045.152	3.892.279

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

Los saldos disponibles de los préstamos y créditos hipotecarios que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias al 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 son los siguientes:

	Miles de euros	
	30.06.2012	31.12.2011
	Saldos disponibles. Valor nominal (a)	Saldos disponibles. Valor nominal (a)
Préstamos hipotecarios que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias	147.374	164.487
- Potencialmente elegibles (b)	-	-
- No elegibles	147.374	164.487

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

Al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 la Entidad no tiene identificados activos de sustitución para la emisión de cédulas hipotecarias vivas, por no considerarlo necesario al encontrarse el porcentaje de emisiones realizadas, a dichas fechas, sobre el total de activos elegibles para respaldar dichas emisiones en un 68,17% y un 67,05%, respectivamente, frente al máximo del 80% establecido en el Artículo de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

b) Operaciones pasivas

A continuación se detallan las emisiones realizadas y colaterizadas a partir de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios de la Entidad al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

Títulos Hipotecarios	Miles de euros			
	30.06.2012		31.12.2011	
	Valor nominal	Vencimiento residual medio (en meses)	Valor nominal	Vencimiento residual medio (en meses)
1 Bonos hipotecarios emitidos vivos				-
2 Cédulas hipotecarias emitidas	4.800.000		4.800.000	
<i>De las que: No registradas en el pasivo del balance</i>				
2.1 Valores representativos de deuda. Emitidos mediante oferta pública	75.000		75.000	
2.1.1 Vencimiento residual hasta un año	-		-	
2.1.2 Vencimiento residual mayor de un año y hasta dos años	-		-	
2.1.3 Vencimiento residual mayor de dos y hasta tres años	-		-	
2.1.4 Vencimiento residual mayor de tres y hasta cinco años	-		-	
2.1.5 Vencimiento residual mayor de cinco y hasta diez años	75.000		75.000	
2.1.6 Vencimiento residual mayor de diez años	-		-	
2.2 Valores representativos de deuda. Resto de emisiones				
2.2.1 Vencimiento residual hasta un año				
2.2.2 Vencimiento residual mayor de un año y hasta dos años				
2.2.3 Vencimiento residual mayor de dos y hasta tres años				
2.2.4 Vencimiento residual mayor de tres y hasta cinco años				
2.2.5 Vencimiento residual mayor de cinco y hasta diez años				
2.2.6 Vencimiento residual mayor de diez años				
2.3 Depósitos	4.725.000		4.725.000	
2.3.1 Vencimiento residual hasta un año	-		-	
2.3.2 Vencimiento residual mayor de un año y hasta dos años	1.800.000		1.300.000	
2.3.3 Vencimiento residual mayor de dos y hasta tres años	700.000		1.200.000	
2.3.4 Vencimiento residual mayor de tres y hasta cinco años	1.100.000		1.100.000	
2.3.5 Vencimiento residual mayor de cinco y hasta diez años	1.125.000		1.125.000	
2.3.6 Vencimiento residual mayor de diez años	-		-	
3 Participaciones hipotecarias emitidas (b)	-		-	-
3.1 Emitidas mediante oferta pública	-		-	-
3.2 Resto de emisiones	-		-	-
4 Certificados de transmisión de hipoteca emitidos (b)	1.181.332	257	1.229.824	261
4.1 Emitidos mediante oferta pública	-	-	-	-
4.2 Resto de emisiones	1.181.332	257	1.229.824	261

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

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

La financiación destinada a la construcción y promoción inmobiliaria y sus coberturas al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 son los siguientes:

	Miles de euros		
	30.06.2012		
	Importe bruto	Exceso sobre el valor de la garantía	Correcciones de valor por deterioro de activos. Cobertura específica
Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (negocios en España)			
Del que dudoso	861.896	463.762	180.672
Del que subestándar	559.222	294.629	175.855
	84.546	52.918	4.817
Pro memoria:			
Activos fallidos	102.961	-	-
	Valor contable		
- Total crédito a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España)	14.756.246		
- Total activo (negocios totales)	22.829.745		
- Cobertura complementaria total (negocios totales)	18.481		

	Miles de euros		
	31.12.2011		
	Importe bruto	Exceso sobre el valor de la garantía	Correcciones de valor por deterioro de activos. Cobertura específica
Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (negocios en España)			
Del que dudoso	974.878	499.211	167.177
Del que subestándar	700.785	395.008	167.177
	80.048	45.634	-
Pro memoria:			
Activos fallidos	55.709	-	-
	Valor contable		
- Total crédito a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España)	14.917.094		
- Total activo (negocios totales)	20.839.953		
- Cobertura complementaria total (negocios totales)	46.219		

A continuación se presenta el desglose de la financiación destinada a la construcción, promoción inmobiliaria y adquisición de viviendas al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011:

	Miles de euros	
	Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria.	
	Importe bruto	
	30.06.2012	31.12.2011
Sin garantía hipotecaria	139.787	116.584
Con garantía hipotecaria	722.109	858.294
Edificios terminados	263.820	256.420
Vivienda	228.120	233.955
Resto	35.700	22.465
Edificios en construcción	99.396	133.445
Vivienda	97.888	131.511
Resto	1.508	1.934
Suelo	358.893	468.429
Terrenos urbanizados	70.945	125.391
Resto de suelo	287.948	343.038
Total	861.896	974.878

El detalle del crédito a los hogares para la adquisición de vivienda al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

	Miles de euros			
	30.06.2012		31.12.2011	
	Importe bruto	Del que Dudoso	Importe bruto	Del que Dudoso
Crédito para adquisición de vivienda	10.344.388	181.131	10.481.158	149.993
Sin garantía hipotecaria	283.486	2.902	302.449	3.005
Con garantía hipotecaria	10.060.902	178.229	10.178.709	146.988

Los desgloses del crédito con garantía hipotecaria a los hogares para adquisición de vivienda según el porcentaje que supone el riesgo total sobre el importe de la última tasación disponible al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011, son los siguientes:

Miles de euros						
Riesgo sobre la última tasación disponible (<i>loan to value</i>)						
30.06.2012						
Inferior o igual al 40 %	Superior al 40 % e inferior o igual al 60 %	Superior al 60 % e inferior o igual al 80 %	Superior al 80 % e inferior o igual al 100 %	Superior al 100 %	Total	
Importe bruto	2.167.438	2.625.764	3.505.852	1.538.980	222.868	10.060.902
Del que dudoso	6.865	16.160	31.630	59.588	63.986	178.229

Miles de euros						
Riesgo sobre la última tasación disponible (<i>loan to value</i>)						
31.12.2011						
Inferior o igual al 40 %	Superior al 40 % e inferior o igual al 60 %	Superior al 60 % e inferior o igual al 80 %	Superior al 80 % e inferior o igual al 100 %	Superior al 100 %	Total	
Importe bruto	2.131.661	2.607.542	3.574.969	1.628.499	236.038	10.178.709
Del que dudoso	5.229	11.997	25.359	52.686	51.717	146.988

El detalle de los activos recibidos en pago de deudas al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

Miles de euros				
	30.06.2012		31.12.2011	
	Valor contable	Del que: Correcciones de valor por deterioro de activos	Valor contable	Del que: Correcciones de valor por deterioro de activos
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a empresas de construcción y promoción inmobiliaria	361.746	72.821	330.805	57.775
Edificios terminados	61.246	1.738	52.122	1.688
Vivienda	61.000	1.733	47.813	1.578
Resto	246	5	4.309	110
Edificios en construcción	53.378	7.051	43.639	4.879
Vivienda	53.378	7.051	43.639	4.879
Resto	-	-	-	-
Suelo	247.122	64.032	235.044	51.208
Terrenos urbanizados	48.077	17.149	65.329	8.980
Resto de suelo	199.045	46.883	169.715	42.228
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	21.810	1.518	19.383	863
Resto de activos inmobiliarios recibidos en pago de deudas	3.366	78	2.535	16
Instrumentos de capital, participaciones y financiaciones a sociedades tenedoras de dichos activos	-	-	-	-
Total	386.922	74.417	352.723	58.654

Gestión del riesgo problemático del sector promotor

Consideraciones previas

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

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

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

Proceso de seguimiento y recuperación para clientes problemáticos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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