

INFORMACIÓN DE TRANSPARENCIA AL MERCADO

Siguiendo las recomendaciones del Banco de España en materia de transparencia, Caja Laboral Popular hace pública, con datos al cierre del primer semestre de 2014, la información relativa al mercado hipotecario, las financiaciones a la construcción, promoción inmobiliaria y adquisición de vivienda, la relativa a los activos adquiridos en pago de deudas, así como de las operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas, y de las necesidades de financiación en los mercados. Se toman para ello los modelos de desglose establecidos por la Circular 5/2011, de 30 de noviembre, y Circular 6/2012, de 28 de septiembre, de Banco de España. Se incluye una referencia comparativa con las cifras al 31 de diciembre de 2013.

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

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

Asimismo, de acuerdo con lo establecido por el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario financiero, el Consejo de Administración manifiesta que, al 30 de junio de 2014, 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 2014 y 31 de diciembre 2013 ascendían a 12.242.625 miles de euros y 11.856.927 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 8.023.648 y 8.374.030 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	
	30.06.2014	31.12.2013
	Valor nominal	Valor nominal
Total préstamos (a)	12.848.819	13.282.477
Participaciones hipotecarias emitidas	-	-
De los que: Préstamos mantenidos en balance	-	-
Certificados de transmisión de hipoteca emitidos	991.892	1.039.852
De los que: Préstamos mantenidos en balance	991.892	1.039.852
Préstamos hipotecarios afectos en garantía de financiaciones recibidas	-	-
Préstamos que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias	11.856.927	12.242.625
Préstamos no elegibles (b)	3.833.279	3.868.595
Cumplen los requisitos para ser elegibles, excepto el límite del artículo 5.1 del RD 716/2009	2.338.440	2.525.214
Resto	1.494.839	1.343.381
Préstamos elegibles (c)	8.023.648	8.374.030
Importes no computables (d)	7.810	7.748
Importes computables	8.015.838	8.366.282
Préstamos que cubren emisiones de bonos hipotecarios	-	-
Préstamos aptos para cobertura de las emisiones de cédulas hipotecarias	8.015.838	8.366.282

- (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 2014 y 31 de diciembre de 2013:

	Miles de euros			
	30.06.2014		31.12.2013	
	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	11.856.927	8.023.648	12.242.625	8.374.030
1 ORIGEN DE LAS OPERACIONES	11.856.927	8.023.648	12.242.625	8.374.030
1.1 Originadas por la entidad	11.749.777	7.947.016	12.132.277	8.293.905
1.2 Subrogadas de otras entidades	107.150	76.632	110.348	80.125
1.3 Resto	-	-	-	-
2 MONEDA	11.856.927	8.023.648	12.242.625	8.374.030
2.1 Euro	11.856.927	8.023.648	12.242.625	8.374.030
2.2 Resto de monedas	-	-	-	-
3 SITUACIÓN EN EL PAGO	11.856.927	8.023.648	12.242.625	8.374.030
3.1 Normalidad en el pago	10.591.020	7.665.189	10.978.783	8.045.565
3.2 Otras situaciones	1.265.907	358.459	1.263.842	328.465
4 VENCIMIENTO MEDIO RESIDUAL	11.856.927	8.023.648	12.242.625	8.374.030
4.1 Hasta diez años	4.258.799	2.471.407	4.356.867	2.494.454
4.2 Más de diez años y hasta veinte años	7.287.732	5.399.298	7.463.858	5.655.781
4.3 Más de veinte años y hasta treinta años	310.310	152.857	421.900	223.795
4.4 Más de treinta años	86	86	-	-
5 TIPOS DE INTERÉS	11.856.927	8.023.648	12.242.625	8.374.030
5.1 Fijo	35.136	1.221	43.025	1.348
5.2 Variable	-	-	-	-
5.3 Mixto	11.821.791	8.022.427	12.199.600	8.372.682
6 TITULARES	11.856.927	8.023.648	12.242.625	8.374.030
6.1 Personas jurídicas y personas físicas empresarios	1.695.861	2.887	1.848.507	5.341
<i>Del que: Promociones inmobiliarias</i>	<i>362.424</i>	<i>-</i>	<i>446.882</i>	<i>-</i>
6.2 Resto de personas físicas e ISFLSH	10.161.066	8.020.761	10.394.118	8.368.689
7 TIPO DE GARANTÍA	11.856.927	8.023.648	12.242.625	8.374.030
7.1 Activos/edificios terminados	11.467.181	7.998.889	11.784.604	8.345.052
7.1.1 Residenciales	10.786.883	7.668.924	11.064.055	8.293.799
<i>De los que: Viviendas de protección oficial</i>	<i>969.257</i>	<i>684.669</i>	<i>1.037.836</i>	<i>754.157</i>
7.1.2 Comerciales	281.007	23.023	288.799	34.030
7.1.3 Restantes	399.291	306.942	431.750	17.223
7.2 Activos/edificios en construcción	42.350	-	54.006	-
7.2.1 Residenciales	42.350	-	53.404	-
<i>De los que: Viviendas de protección oficial</i>	<i>3.911</i>	<i>-</i>	<i>9.002</i>	<i>-</i>
7.2.2 Comerciales	-	-	-	-
7.2.3 Restantes	-	-	602	-
7.3 Terrenos	347.396	24.759	404.015	28.978
7.3.1 Urbanizados	91.264	15.086	82.823	11.818
7.3.2 Resto	256.132	9.673	321.192	17.160

- (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 2014 y 31 de diciembre 2013 ascendía a 8.015.838 y 8.366.282 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 2014 ni 31 de diciembre de 2013, 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 2014 y 31 de diciembre 2013 ascendían a 991.892 y 1.039.852 miles de euros, respectivamente.

El valor nominal de la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios no elegibles ascendía a 3.833.279 miles de euros a 30 de junio de 2014 (3.868.595 miles de euros a 31 de diciembre de 2013), 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 2.338.440 y 2.525.214 miles de euros al 30 de junio de 2014 y al cierre del ejercicio 2013, 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 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Al 30 de junio de 2014

Miles de euros				
Riesgo sobre importe última tasación disponible a efectos del mercado hipotecario (<i>loan to value</i>) (b)				
30.06.2014				
Inferior o igual al 40%	Superior al 40% e inferior o igual al 60%	Superior al 60% e inferior o igual al 80%	Superior al 80%	TOTAL
Préstamos elegibles para la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias (a)				
2.235.432	2.702.692	3.085.524	-	8.023.648
- Sobre vivienda	2.212.640	2.674.727	-	7.955.928
- Sobre resto	22.792	27.965	-	67.720

Al 31 de diciembre de 2013

Miles de euros				
Riesgo sobre importe última tasación disponible a efectos del mercado hipotecario (<i>loan to value</i>) (b)				
31.12.2013				
Inferior o igual al 40%	Superior al 40% e inferior o igual al 60%	Superior al 60% e inferior o igual al 80%	Superior al 80%	TOTAL
Préstamos elegibles para la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias (a)				
2.268.771	2.759.738	3.345.521	-	8.374.030
- Sobre vivienda	2.236.947	2.720.720	-	8.279.275
- Sobre resto	31.824	39.018	-	94.755

- (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 2014 y del ejercicio 2013, son los siguientes:

	Miles de euros	
	Préstamos elegibles (a)	Préstamos no elegibles (b)
1 Saldo inicial 2013	8.789.808	3.966.023
2 Bajas en el período	1.219.903	777.167
2.1 Cancelaciones a vencimiento	41.417	76.055
2.2 Cancelaciones anticipadas	92.682	165.483
2.3 Subrogadas de otras entidades	-	-
2.4 Resto	1.085.804	535.629
3 Altas en el período	804.125	679.739
3.1 Originadas por la entidad	501.255	172.203
3.2 Subrogaciones de otras entidades	11.002	2.462
3.3 Resto	291.868	505.074
4 Saldo final 2013	8.374.030	3.868.595
1 Saldo inicial 2014	8.374.030	3.868.595
2 Bajas en el período	519.053	320.266
2.1 Cancelaciones a vencimiento	4.472	17.932
2.2 Cancelaciones anticipadas	35.092	129.146
2.3 Subrogadas de otras entidades	-	-
2.4 Resto	479.489	173.188
3 Altas en el período	168.671	284.950
3.1 Originadas por la entidad	109.021	76.777
3.2 Subrogaciones de otras entidades	182	293
3.3 Resto	59.468	207.880
4 Saldo final 30.06.2014	8.023.648	3.833.279

- (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 2014 y al 31 de diciembre de 2013 son los siguientes:

	Miles de euros	
	30.06.2014	31.12.2013
	Saldos disponibles. Valor nominal (a)	Saldos disponibles. Valor nominal (a)
Préstamos hipotecarios que respaldan la emisión de bonos hipotecarios y cédulas hipotecarias	40.297	55.772
- Potencialmente elegibles (b)	-	-
- No elegibles	40.297	55.772

- (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 2014 y 31 de diciembre de 2013 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 52,03% y un 55,83%, 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 2014 y 31 de diciembre de 2013.

Títulos Hipotecarios	Miles de euros			
	30.06.2014		31.12.2013	
	Valor nominal	Vencimiento residual medio (en meses)	Valor nominal	Vencimiento residual medio (en meses)
1 Bonos hipotecarios emitidos vivos	-	-	-	-
2 Cédulas hipotecarias emitidas	4.175.000		4.675.000	
<i>De las que: No registradas en el pasivo del balance</i>	1.400.000		1.400.000	
2.1 Valores representativos de deuda. Emitidos mediante oferta pública	1.550.000		1.550.000	
2.1.1 Vencimiento residual hasta un año	-		-	
2.1.2 Vencimiento residual mayor de un año y hasta dos años	-		-	
2.1.3 Vencimiento residual mayor de dos y hasta tres años	700.000		700.000	
2.1.4 Vencimiento residual mayor de tres y hasta cinco años	700.000		700.000	
2.1.5 Vencimiento residual mayor de cinco y hasta diez años	150.000		150.000	
2.1.6 Vencimiento residual mayor de diez años	-		-	
2.2 Valores representativos de deuda. Resto de emisiones	-		-	
2.2.1 Vencimiento residual hasta un año	-		-	
2.2.2 Vencimiento residual mayor de un año y hasta dos años	-		-	
2.2.3 Vencimiento residual mayor de dos y hasta tres años	-		-	
2.2.4 Vencimiento residual mayor de tres y hasta cinco años	-		-	
2.2.5 Vencimiento residual mayor de cinco y hasta diez años	-		-	
2.2.6 Vencimiento residual mayor de diez años	-		-	
2.3 Depósitos	2.625.000		3.125.000	
2.3.1 Vencimiento residual hasta un año	300.000		700.000	
2.3.2 Vencimiento residual mayor de un año y hasta dos años	1.100.000		600.000	
2.3.3 Vencimiento residual mayor de dos y hasta tres años	-		600.000	
2.3.4 Vencimiento residual mayor de tres y hasta cinco años	-		-	
2.3.5 Vencimiento residual mayor de cinco y hasta diez años	1.225.000		1.225.000	
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)	991.892	242	1.039.852	245
4.1 Emitidos mediante oferta pública	-	-	-	-
4.2 Resto de emisiones	991.892	242	1.039.852	245

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

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

a) Exposición al sector de construcción y promoción inmobiliaria

La financiación destinada a la construcción y promoción inmobiliaria y sus coberturas al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 son los siguientes:

Miles de euros			
30.06.2014			
	Importe bruto	Exceso sobre el valor de la garantía	Correcciones de valor por deterioro de activos. Cobertura específica
Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria (negocios en España)			
Del que dudoso	634.818	339.403	334.936
Del que subestándar	526.476	265.163	329.039
	36.655	20.369	5.897
Pro memoria:			
Activos fallidos	181.539	-	-
	Valor contable		
- Total crédito a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España)	14.631.480		
- Total activo (negocios totales)	24.077.360		
- Cobertura complementaria total (negocios totales)	161.776		

Miles de euros			
31.12.2013			
	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	801.948	421.253	392.687
Del que subestándar	637.683	310.658	380.426
	71.328	45.675	12.261
Pro memoria:			
Activos fallidos	139.653		
	Valor contable		
- Total crédito a la clientela, excluidas Administraciones Públicas (negocios en España)	15.597.273		
- Total activo (negocios totales)	24.026.201		
- Cobertura complementaria total (negocios totales)	167.336		

A continuación se presenta el desglose de la financiación destinada a la construcción, promoción inmobiliaria y adquisición de viviendas al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013:

	Miles de euros	
	Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria	
	Importe bruto	
	30.06.2014	31.12.2013
Sin garantía hipotecaria	72.654	121.329
Con garantía hipotecaria	562.164	680.619
Edificios terminados	255.686	320.487
Vivienda	197.558	245.393
Resto	58.128	75.094
Edificios en construcción	42.816	54.006
Vivienda	42.816	53.404
Resto	-	602
Suelo	263.662	306.126
Terrenos urbanizados	36.962	42.498
Resto de suelo	226.700	263.628
Total	634.818	801.948

El detalle del crédito a los hogares para la adquisición de vivienda al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

	Miles de euros			
	30.06.2014		31.12.2013	
	Importe bruto	Del que Dudoso	Importe bruto	Del que Dudoso
Crédito para adquisición de vivienda	10.691.581	410.219	11.305.075	271.074
Sin garantía hipotecaria	234.232	3.104	243.859	2.863
Con garantía hipotecaria	10.457.349	407.115	11.061.216	268.211

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 2014 y 31 de diciembre de 2013, son los siguientes:

Miles de euros						
Riesgo sobre la última tasación disponible (<i>loan to value</i>)						
30.06.2014						
Inferior o igual al 40 %	Superior al 40 % e inferior o igual al 60 %	Superior al 60 % e inferior o igual al 80 %	Superior al 80 % e inferior o igual al 100 %	Superior al 100 %	Total	
Importe bruto	2.438.901	2.923.970	3.509.470	1.156.780	428.228	10.457.349
Del que dudoso	23.170	44.362	84.372	110.049	145.162	407.115

Miles de euros						
Riesgo sobre la última tasación disponible (<i>loan to value</i>)						
31.12.2013						
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	2.514.654	3.025.111	3.796.145	1.313.905	411.401	11.601.216
Del que dudoso	13.845	27.366	50.218	72.210	104.572	268.211

El detalle de los activos recibidos en pago de deudas al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	Miles de euros			
	30.06.2014		31.12.2013	
	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	296.713	258.392	297.091	268.230
Edificios terminados	52.634	29.780	47.611	24.558
Vivienda	50.868	29.476	46.926	23.994
Resto	1.766	304	685	564
Edificios en construcción	31.159	20.908	31.056	21.369
Vivienda	31.159	20.908	31.056	21.369
Resto	-	-	-	-
Suelo	212.920	207.704	218.424	222.303
Terrenos urbanizados	25.366	39.657	25.890	39.325
Resto de suelo	187.554	168.047	192.534	182.978
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	30.531	1.714	25.770	1.395
Resto de activos inmobiliarios recibidos en pago de deudas	10.214	1.422	7.175	626
Instrumentos de capital, participaciones y financiaciones a sociedades tenedoras de dichos activos	-	-	-	-
Total	337.458	261.528	330.036	270.251

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.

b) Operaciones de refinanciación

La política de reinstrumentación de riesgos aprobada por la Entidad, define la reinstrumentación de operaciones como un instrumento de gestión de riesgos enfocado a la recuperación amistosa. Así, se diferencia entre operaciones de refinanciación las cuales implican la concesión de una nueva operación para cancelar una existente, y las operaciones reestructuradas o novadas mediante las cuales se modifican una o varias condiciones de una operación abierta.

Asimismo, establece las competencias para sancionar este tipo de operaciones, tengan o no cuotas impagadas (morosos) que corresponderán siempre al Área de Riesgos (Gestión de Riesgos-Seguimiento y Recuperaciones).

Respecto a la clasificación y posible provisión de la inversión reinstrumentada como criterio general, todas las reinstrumentaciones se clasifican como subestándar con una dotación inicial del 15% del saldo dispuesto, salvo que se cumplan los requisitos para ser clasificada como normal o dudosa.

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

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

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

El seguimiento de estas operaciones se realiza desde el Departamento de Seguimiento y Recuperaciones y se comprueba mensualmente su evolución con vistas a revisar su clasificación y, en su caso, el porcentaje de dotación necesario.

