



## DICTAMEN DEL BANCO CENTRAL EUROPEO

de 5 de junio de 2012

sobre el saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero

(CON/2012/46)

### **Introducción y fundamento jurídico**

El 17 de mayo de 2012, el Banco Central Europeo (BCE) recibió del Banco de España, en nombre del Secretario de Estado de Economía, una solicitud de dictamen sobre el Real Decreto-ley 18/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (en adelante, el “Real Decreto-ley”).

La competencia consultiva del BCE se basa en el apartado 4 del artículo 127 y en el apartado 5 del artículo 282 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea, así como en los guiones tercero y sexto del apartado 1 del artículo 2 de la Decisión 98/415/CE del Consejo, de 29 de junio de 1998, relativa a la consulta de las autoridades nacionales al Banco Central Europeo acerca de los proyectos de disposiciones legales,<sup>1</sup> pues el Real Decreto-ley afecta a las funciones Banco de España y contiene normas aplicables a las entidades financieras que influyen significativamente en la estabilidad de las entidades y los mercados financieros. De acuerdo con la primera frase del apartado 5 del artículo 17 del Reglamento interno del Banco Central Europeo, el presente dictamen ha sido adoptado por el Consejo de Gobierno.

### **1. Objeto del Real Decreto-ley**

1.1 El Real Decreto-ley aumenta las coberturas establecidas para las financiaciones clasificadas como riesgo normal con arreglo al Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero de 2012, de saneamiento del sector financiero (en adelante, el “RDL 2/2012”). El porcentaje para las provisiones genéricas estaba fijado en el 7% y ahora se incrementa, por una sola vez, en porcentajes que varían del 7% al 45% dependiendo del tipo de financiación, es decir, financiaciones con garantías reales sobre suelo, promociones en curso y promociones terminadas y financiaciones sin garantía real. Las coberturas deben constituirse en el plazo establecido por el RDL 2/2012, es decir, antes del 31 de diciembre de 2012, con un periodo adicional de 12 meses para las entidades de crédito que lleven a cabo procesos de integración. Las entidades de crédito deben presentar al Banco de España, hasta el 11 de junio de 2012, un plan en el que detallen las medidas que tienen previsto adoptar para constituir las coberturas. El Banco de España podrá imponer medidas adicionales, incluida la solicitud de apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB).

---

<sup>1</sup> DO L 189 de 3.7.1998, p. 42.

- 1.2 El Real Decreto-ley prevé la constitución de sociedades para la gestión de activos (SGA) a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas, es decir, inmuebles pero no préstamos. Dichas aportaciones deberán efectuarse antes de finales de 2012, si bien las entidades de crédito que lleven a cabo procesos de integración dispondrán de un periodo adicional de 12 meses. Todas las entidades de crédito deberán aportar también a sus respectivas SGA los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2012. Las SGA serán sociedades anónimas sin actividad bancaria, y su objeto será la administración y enajenación de los activos recibidos. Las aportaciones a la sociedad se valorarán por su valor razonable o, si este no puede obtenerse, por su valor en libros, que se determinará tomando en consideración las provisiones que los activos deban tener constituidas en aplicación del RDL 2/2012 y del Real Decreto-ley. A partir de 2013, los activos aportados se valorarán según el método general establecido en la Ley de Sociedades de Capital, es decir, mediante la valoración de un experto independiente. Las SGA creadas por las entidades de crédito que hayan recibido apoyo financiero estarán obligadas a enajenar anualmente, al menos, un 5% de sus activos a un tercero no relacionado con la entidad o su grupo. Del mismo modo, las entidades de crédito que hayan recibido apoyo financiero dispondrán de un periodo de 3 años para reducir su participación a una posición en la que no ostenten el control.
- 1.3 El Real Decreto-ley también contiene incentivos fiscales para fomentar la enajenación de bienes inmuebles de naturaleza urbana, como exenciones parciales en el impuesto de sociedades, impuesto sobre la renta de las personas físicas e impuesto sobre la renta de no residentes.

## 2. Observaciones generales

El BCE recibió la consulta el 17 de mayo de 2012, con posterioridad a la aprobación del Real Decreto-ley por el Gobierno el 11 de mayo de 2012. Eso significa que se ha consultado al BCE sobre una ley ya en vigor y no sobre un «proyecto de disposición legal», según se define en la Decisión 98/415/CE. El BCE recuerda a la autoridad consultante la importancia de consultar al BCE en una fase apropiada del proceso legislativo, de manera que «la autoridad que haya tomado la iniciativa del proyecto de disposición legal pueda tener en cuenta el dictamen del BCE antes de adoptar una decisión sobre el contenido del citado proyecto». <sup>2</sup>

## 3. Observaciones particulares

### 3.1 *Normas relativas al incremento por una sola vez de las provisiones para los activos inmobiliarios no dudosos*

El BCE celebra esta medida como parte de los esfuerzos generales del Gobierno de España por restablecer la confianza de los inversores y de los mercados en el sistema financiero español, esfuerzos entre los que se incluyen la constitución de provisiones estipulada en febrero de 2012 por

---

<sup>2</sup> Véase el artículo 4 de la Decisión 98/415/CE.

el RDL 2/2012 y el incremento de los requerimientos de capital principal con arreglo al Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero de 2011, para el reforzamiento del sector financiero. En ese mismo contexto, el BCE toma nota de la medida recientemente anunciada relativa a a) la contratación de dos consultoras externas para realizar una valoración de los balances del sistema bancario español, y b) la designación de tres empresas de auditoría para realizar un trabajo de campo sobre los procedimientos de reconocimiento y dotación de provisiones por deterioro en la contabilidad de los grupos bancarios españoles. El BCE celebra el incremento de las provisiones genéricas para los activos inmobiliarios calificados como riesgo normal, que fuerza a los bancos a constituir excesos de capital eficaces para esa parte de las carteras en vista del empeoramiento de las provisiones para ese tipo de activos. El BCE entiende que esas provisiones podrían ajustarse de nuevo como consecuencia de los resultados obtenidos por las empresas auditoras externas antes citadas. El BCE también observa que el ámbito del Real Decreto-ley y las medidas sobre constitución de provisiones afectan únicamente a los activos inmobiliarios relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, y no al resto de la cartera de los bancos.

### 3.2 *Creación de las SGA*

El BCE celebra la propuesta de creación de SGA como un paso en la dirección correcta. Junto con la constitución de provisiones, esa medida: a) contribuirá a una mayor transparencia de las carteras inmobiliarias de los bancos españoles, y b) mejorará los procesos de gestión de activos de los bancos, reduciendo así el potencial de pérdidas futuras. Además, la creación de las SGA incentivará la venta de activos. No obstante, no está claro que el marco previsto sea suficiente para conseguir una separación efectiva de los riesgos de las entidades de crédito. Además, el Real Decreto-ley no facilita muchos detalles sobre la financiación de las SGA, y no menciona si contarán con algún tipo de avales del Estado. Del mismo modo, tampoco queda claro el fundamento económico subyacente al porcentaje de enajenación anual del 5% que se establece para las SGA constituidas por entidades que reciban apoyo del FROB. A este respecto, el BCE recomienda avanzar hacia una completa desconsolidación y separación de los riesgos entre entidades. No obstante, el BCE celebra que las entidades que reciban apoyo financiero del FROB tengan que reducir su participación en la SGA en el plazo de 3 años.

El presente dictamen se publicará en la dirección del BCE en internet.

Hecho en Fráncfort del Meno, el 5 de junio de 2012.

[firmado]

*El presidente del BCE*

Mario DRAGHI