

De: QUINTANA AGUIRRE, RAMON

Enviado el: lunes 15 de abril de 2013 18:16

Para: LINDE DE CASTRO, LUIS M.; RESTOY LOZANO, FERNANDO

CC: ##GOBERNADOR; ##SUBGOBERNADOR; ROLDAN ALEGRE, JOSE MARIA; #_DG Reg.Director General; #_DG Sup.Director General; HERRERA GARCIA-CANTURRI, MARIANO JOSE

Asunto: Nota sobre revisión de la cartera hipotecaria minorista

Gobernador y Subgobernador:

Esta sería la nota elaborada por Inspección II sobre las principales conclusiones de las visitas de inspección para revisar la cartera hipotecaria minorista de Santander, BBVA y Banesto (representan entre las tres, un 20% del total de esta cartera en España). Las actuaciones acaban de finalizar y son conclusiones provisionales.

Se ha apreciado un importante volumen de segundas refinanciaciones (modificaciones de refinanciaciones previas). También han apreciado una elevada morosidad en las operaciones reestructuradas y debilidades tanto en su control e identificación, como en el tratamiento contable. En general se percibe laxitud en el reconocimiento de dudosos y subestándar y en la constitución de provisiones. Además, no siempre las refinanciaciones obedecen a una adecuación del servicio de la deuda a la situación financiera del acreditado, sino a un mecanismo para no reconocer morosidad.

Consideran que deben reforzarse los criterios tanto de reclasificaciones como de provisiones. Proponen estos criterios ante la imposibilidad de analizar operación a operación en este segmento de elevada granularidad. En concreto:

Las segundas refinanciaciones deben considerarse como dudosas, salvo que hayan transcurrido 12 meses de pago sostenido de las cuotas, una vez desaparecido el periodo de carencia de principal.

Las primeras refinanciaciones serán subestándar. Se podrán considerar "normales" una vez transcurridos 6 meses de pago sostenido de las cuotas con principal.

Las provisiones mínimas serán:

✓ Para las operaciones dudosas refinanciadas, el mayor de: 1) aplicar el 25% sobre el saldo vivo; y 2) considerar una provisión equivalente a la diferencia entre el saldo vivo y el valor de la garantía ajustado con los haircuts de la circular (20%, 30%, 40% y 50%, dependiendo de la naturaleza del bien) más un ajuste adicional del 20% por tasaciones no actualizadas.

✓ Para las operaciones subestándar refinanciadas: 10% sobre el saldo vivo.

El impacto de aplicar estos criterios a las tres entidades inspeccionadas sería aumentar la tasa de mora del 2,9% al 7,6% y las provisiones en 2.551 M, hasta alcanzar una cobertura del 2,3% de la cartera hipotecaria total. Los datos son provisionales porque se están discutiendo en estos momentos con las entidades.