

**Directrices relativas a la gestión de exposiciones dudosas y  
reestructuradas o refinanciadas**

**(EBA/GL/2018/06)**

Estas Directrices de la Autoridad Bancaria Europea (EBA, por sus siglas en inglés) van dirigidas a las autoridades competentes según se definen en el artículo 4, apartado 2, inciso i), del Reglamento (UE) n.º 1093/2010, y a las entidades de crédito tal como se definen en el punto 1 del artículo 4, apartado 1, del Reglamento (UE) n.º 575/2013.

Las Directrices tienen como objetivo asegurar que las entidades cuentan con un marco para gestionar efectivamente sus exposiciones dudosas, con el fin de alcanzar una reducción sostenida en sus saldos. Las Directrices tienen en cuenta el principio de proporcionalidad para su implementación y facilitan ejemplos concretos para su aplicación a las entidades más pequeñas y menos complejas.

Específicamente, las Directrices requieren a las entidades que se doten de estrategias para reducir sus exposiciones dudosas e introducen requisitos relativos a la gobernanza y las capacidades operativas que soportan dichas estrategias. Las Directrices también establecen requisitos relativos a los procesos para conceder reestructuraciones o refinanciaciones, con el objetivo de que estas medidas sean viables, y para identificar exposiciones dudosas y reestructuradas o refinanciadas.

De acuerdo con las Directrices, cuando la ratio bruta de préstamos dudosos sea igual o superior al 5% se tendrán que desarrollar estrategias para reducir las exposiciones dudosas y cumplir con requisitos relativos a la gobernanza y las capacidades operativas asociadas. Este umbral no indica un nivel óptimo para los préstamos dudosos y no debe considerarse como un objetivo para su uso en las estrategias de las entidades sino como un factor que lleva a un seguimiento supervisor más estricto para prevenir el crecimiento de las exposiciones dudosas.

Por último, las Directrices proporcionan un marco para el análisis por las autoridades competentes de la gestión de las exposiciones dudosas por las entidades de crédito dentro del proceso de revisión y evaluación supervisora.

---

Estas Directrices han sido desarrolladas por la EBA de acuerdo con lo señalado en el artículo 16 del Reglamento (UE) n.º 1093/2010 y siguiendo las conclusiones del «Plan de acción para hacer frente a los préstamos dudosos en Europa» alcanzadas en julio del 2017 por el Consejo de la Unión Europea. La EBA publicó la versión en inglés de las Directrices el 31 de octubre de 2018 y la versión en español el 3 de abril de 2019. Se aplicarán a partir del 30 de junio de 2019.

La Comisión Ejecutiva del Banco de España, en su calidad de autoridad competente de la supervisión directa de las entidades de crédito menos significativas, adoptó estas Directrices como propias el día 30 de mayo de 2019.

# Directrices

---

EBA/GL/2018/06

---

31 de octubre de 2018

---

## Directrices

relativas a la gestión de exposiciones  
dudosas y reestructuradas o  
refinanciadas

# 1. Obligaciones de cumplimiento y de notificación

---

## Rango jurídico de las presentes Directrices

1. El presente documento contiene Directrices emitidas en virtud del artículo 16 del Reglamento (UE) n.º 1093/2010<sup>1</sup>. De conformidad con el artículo 16, apartado 3, del Reglamento (UE) n.º 1093/2010, las autoridades competentes y las entidades de crédito harán todo lo posible para atenerse a ellas.
2. Las Directrices exponen el punto de vista de la ABE sobre las prácticas de supervisión más adecuadas en el marco del Sistema Europeo de Supervisión Financiera o sobre cómo debería aplicarse el Derecho de la Unión en un determinado ámbito. Las autoridades competentes, según se definen en el artículo 4, apartado 2, del Reglamento (UE) n.º 1093/2010, a las que sean de aplicación las Directrices deberían cumplirlas incorporándolas a sus prácticas de la forma más apropiada (modificando, por ejemplo, su marco jurídico o sus procesos de supervisión), incluso en aquellos casos en los que las Directrices vayan dirigidas principalmente a las entidades.

## Requisitos de notificación

3. De conformidad con el artículo 16, apartado 3, del Reglamento (UE) n.º 1093/2010, las autoridades competentes deberán notificar a la ABE, a más tardar el ([dd.mm.aaaa]), si cumplen o se proponen cumplir estas Directrices indicando, en caso negativo, los motivos para no cumplirlas. A falta de notificación en dicho plazo, la ABE considerará que las autoridades competentes no las cumplen. Las notificaciones se presentarán remitiendo el modelo que se encuentra disponible en el sitio web de la ABE a [compliance@eba.europa.eu](mailto:compliance@eba.europa.eu) con la referencia EBA/GL/201x/xx<sup>2</sup>. Las notificaciones serán presentadas por personas debidamente facultadas para comunicar el cumplimiento en nombre de las respectivas autoridades competentes. Cualquier cambio en la situación de cumplimiento de las Directrices deberá notificarse igualmente a la ABE.
4. Las notificaciones se publicarán en el sitio web de la ABE, tal y como contempla el artículo 16, apartado 3, del Reglamento (UE) n.º 1093/2010.

---

<sup>1</sup> Reglamento (UE) n.º 1093/2010 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de noviembre de 2010, por el que se crea una Autoridad Europea de Supervisión (Autoridad Bancaria Europea), se modifica la Decisión n.º 716/2009/CE y se deroga la Decisión 2009/78/CE de la Comisión (DO L 331 de 15.12.2010, p. 12).

## 2. Objeto, ámbito de aplicación y definiciones

---

### Objeto

5. Estas Directrices especifican sólidas prácticas de gestión de riesgos para las entidades de crédito en relación con la gestión de exposiciones dudosas (*non-performing exposures*, NPE), exposiciones reestructuradas y refinanciadas (*forborne exposures*, FBE) y activos adjudicados.
6. Estas Directrices también proporcionan a las autoridades competentes orientación sobre la evaluación de las prácticas de gestión de riesgos, las políticas, los procesos y los procedimientos de las entidades de crédito para la gestión de las NPE y las FBE como parte del proceso de revisión y evaluación supervisora (PRES).

### Ámbito de aplicación

7. Estas Directrices se aplican en relación con el artículo 74 de la Directiva 2013/36/UE<sup>2</sup>, que requiere que las entidades se doten de sólidos procedimientos de gobierno corporativo, incluida una estructura organizativa clara con líneas de responsabilidad bien definidas, transparentes y coherentes, procedimientos eficaces de identificación, gestión, control y comunicación de los riesgos a los que estén o puedan estar expuestas y mecanismos de control adecuados.
8. Las autoridades competentes garantizarán que las entidades de crédito cumplan con estas Directrices a nivel individual, subconsolidado y consolidado de conformidad con el artículo 109 de la Directiva 2013/36/UE.
9. Todas las secciones de estas Directrices se aplican a todas las exposiciones sujetas a las definiciones de exposiciones dudosas y exposiciones reestructuradas o refinanciadas, según se definen en el anexo V del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión<sup>3</sup>.
- 10.A los efectos de las definiciones anteriores de exposiciones dudosas y exposiciones reestructuradas o refinanciadas del anexo V del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión, las posiciones de negociación incluyen las exposiciones en la cartera de negociación definida en el punto 86 del artículo 4, apartado 1, del Reglamento (UE) n.º 575/2013.

---

<sup>2</sup> Directiva 2013/36/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, relativa al acceso a la actividad de las entidades de crédito y a la supervisión prudencial de las entidades de crédito y las empresas de inversión, por la que se modifica la Directiva 2002/87/CE y se derogan las Directivas 2006/48/CE y 2006/49/CE (DO L 176 de 27.6.2013, p. 338).

<sup>3</sup> Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión, de 16 de abril de 2014, por el que se establecen normas técnicas de ejecución en relación con la comunicación de información con fines de supervisión por parte de las entidades, de conformidad con el Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo (DO L 191 de 28.6.2014, p. 1).

11. Las entidades de crédito con una ratio bruta de préstamos dudosos (*non-performing loans*, NPL) igual o superior al 5 % a nivel consolidado, subconsolidado o individual aplicarán las secciones 4 y 5 de estas Directrices a las entidades cuyas ratios de NPL excedan el umbral establecido.
12. Si las entidades de crédito tienen una ratio bruta de NPL inferior al 5 %, pero tienen una elevada proporción o un importe material de NPE en una cartera individual o en carteras individuales con una concentración específica de NPE en una región geográfica, un sector económico o un grupo de clientes vinculados, las autoridades competentes pueden exigir a las entidades de crédito que apliquen las secciones 4 y 5 a esas carteras.
13. Además, las autoridades competentes pueden identificar entidades de crédito distintas de las contempladas en el párrafo 11 que también deban aplicar las secciones 4 y 5. Las autoridades competentes exigirán la aplicación de estas secciones si identifican signos de deterioro de la calidad de los activos. Las autoridades competentes tendrán en cuenta los siguientes elementos y sus interacciones al evaluar la aplicabilidad de las secciones 4 y 5:
  - a) aumento de los flujos de entrada de NPE;
  - b) un nivel elevado o en aumento de FBE;
  - c) un nivel elevado o en aumento de activos adjudicados;
  - d) bajas ratios de cobertura;
  - e) incumplimientos de indicadores de alerta temprana;
  - f) una ratio Texas elevada;
  - g) la calidad y adecuación de la gestión de NPE y/o FBE.
14. Todas las entidades de crédito aplicarán las secciones 6 a 9.
15. Las entidades de crédito cumplirán estas Directrices de manera adecuada a su tamaño y organización interna, y a la naturaleza, el alcance y la complejidad de sus actividades. En particular, las entidades de crédito podrán cumplir con las secciones 4 y 5 teniendo en cuenta los criterios de proporcionalidad especificados en la sección 4, título I, de las Directrices de la ABE sobre gobierno interno<sup>4</sup>. Además, si la entidad de crédito está clasificada por las autoridades competentes a efectos del PRES como clase 3 o 4 del PRES (de conformidad con las Directrices de la ABE sobre procedimientos y metodologías comunes para el PRES<sup>5</sup>), las Directrices se aplicarán de manera proporcionada. El principio de proporcionalidad en la aplicación de estas Directrices se referirá, en particular, a obligaciones simplificadas para la

---

<sup>4</sup> Directrices sobre gobierno interno de conformidad con la Directiva 2013/36/UE (EBA/GL/2017/11).

<sup>5</sup> Se describen en la sección 2.1.1, «Clasificación de las entidades» de las Directrices sobre procedimientos y metodologías comunes para el proceso de revisión y evaluación supervisora (PRES) (EBA/GL/2014/13).

puesta en práctica y la gobernanza de las estrategias de NPE de las entidades de crédito (sección 5).

16. La proporcionalidad en términos de la evaluación supervisora de la estrategia de NPE de una entidad de clase 3 o 4 del PRES se puede lograr ajustando la evaluación al marco de dedicación mínima del PRES, que garantiza un enfoque de supervisión basado en el riesgo y tiene en cuenta la importancia sistémica de la entidad.

## Destinatarios

17. Estas Directrices están dirigidas a las autoridades competentes, tal como se definen en el artículo 4, apartado 2, inciso i), del Reglamento (UE) n.º 1093/2010. Las Directrices también están dirigidas a las entidades de crédito tal como se definen en el punto 1 del artículo 4, apartado 1, del Reglamento (UE) n.º 575/2013.

## Definiciones

18. A menos que se especifique lo contrario, los términos utilizados y definidos en la Directiva 2013/36/UE, el Reglamento (UE) n.º 575/2013<sup>6</sup> y el Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión, en su versión modificada y en vigor, tienen el mismo significado en las Directrices.

19. Además y, en particular, a efectos de estas Directrices, se aplican las siguientes definiciones.

Activos adjudicados	Activos obtenidos mediante la ejecución de una garantía y que permanecen registrados en el balance. Los activos adjudicados pueden obtenerse mediante procedimientos judiciales, mediante acuerdos bilaterales con el prestatario o mediante otros tipos de transmisión de garantías del prestatario a la entidad de crédito. Los activos adjudicados pueden incluir activos financieros y no financieros e incluirán todas las garantías obtenidas independientemente de su clasificación a efectos contables.
Bienes inmuebles	Bienes inmuebles tal como se definen en el artículo 208 del Reglamento (UE) n.º 575/2013.
Bienes muebles	Bienes físicos distintos de los bienes inmuebles, de conformidad con el artículo 210 del Reglamento (UE) n.º 575/2013.

<sup>6</sup> Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre requisitos prudenciales para entidades de crédito y empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 648/2012 (DO L 176 de 27.6.2013, p. 1).

Cartera	Un grupo de exposiciones con características de riesgo de crédito similares.
Coste de liquidación	Los costes de liquidación se definen como los flujos de salida de efectivo producidos durante la ejecución de la garantía y el proceso de venta, e incluyen:  a) todos los costes legales aplicables; b) costes de venta, impuestos y otros gastos; c) otros costes de mantenimiento en que incurra la entidad de crédito en relación con la ejecución y la enajenación de la garantía; d) los flujos de entrada de efectivo hasta la fecha de liquidación.
EBITDA	Beneficios antes de intereses, impuestos, depreciación y amortizaciones.
Exposiciones dudosas (NPE)	Exposiciones clasificadas como dudosas de conformidad con el anexo V del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión.
Exposiciones reestructuradas y refinanciadas (FBE)	Exposiciones respecto de las cuales se han aplicado medidas de refinanciación o reestructuración de conformidad con el anexo V del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión.
Marco de apetito de riesgo (RAF)	Metodología global, que incluye políticas, procesos, controles y sistemas para establecer, comunicar y realizar el seguimiento del apetito de riesgo. Incluye una declaración de apetito de riesgo, límites de riesgo y una descripción de las funciones y responsabilidades de quienes vigilan la aplicación y realizan el seguimiento del RAF. El RAF considerará riesgos materiales para la entidad de crédito, así como para su reputación frente a depositantes, inversores y clientes. El RAF se alinea con la estrategia del banco.
Marco de NPE	Políticas, procesos, controles y sistemas para la gestión de riesgos de las NPE.
Órgano de dirección	Según lo definido en los puntos 7 y 8 del artículo 3, apartado 1, de la Directiva 2013/36/UE.
Periodo de cura	Tal como se define en la parte 2, apartado 231, letra b), del anexo V del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión.
Periodo de prueba	Tal como se define en el anexo V del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión.



---

Préstamos dudosos (NPL)	Préstamos y anticipos según se definen en el anexo V del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión, que están clasificados como dudosos conforme al anexo V del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión.
Ratio de NPL	Para calcular la ratio de NPL, el valor en libros bruto de los préstamos y anticipos dudosos se divide entre el valor en libros bruto de los préstamos y anticipos totales de acuerdo con la definición de NPE.
Ratio Texas	Ratio que compara el importe de NPL con el capital de una entidad de crédito. NPL (valor en libros bruto) sobre el capital y deterioro acumulado.
Reestructuración y refinanciación	Medidas de reestructuración y refinanciación contempladas en el anexo V del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión.

---

## 3. Aplicación

---

### Fecha de aplicación

20. Las presentes Directrices serán de aplicación a partir del 30 de junio de 2019.

21. Para la primera aplicación de estas Directrices, las entidades de crédito calcularán sus ratios de NPL utilizando como fecha de referencia el 31 de diciembre de 2018.

## 4. Estrategia de NPE

---

22. Esta sección establece los elementos esenciales para desarrollar y aplicar una estrategia de NPE. Las entidades de crédito contarán con un marco adecuado para identificar, medir, gestionar, hacer un seguimiento y mitigar las NPE, incluso a través de actividades de gestión.

23. En el desarrollo y la aplicación de sus estrategias de NPE, las entidades de crédito tendrán en cuenta las consideraciones y los requisitos de protección del consumidor pertinentes y garantizarán un trato justo a los consumidores.

### 4.1 Desarrollo de la estrategia de NPE

24. Las entidades de crédito establecerán una estrategia de NPE para su reducción programada en plazos realistas pero suficientemente ambiciosos (objetivos de reducción de NPE). La estrategia de NPE establecerá el enfoque y los objetivos de la entidad de crédito con respecto a la gestión efectiva a fin de maximizar el recobro y, en última instancia, la reducción del importe de NPE de un modo claro, creíble y viable para cada cartera. Al desarrollar y aplicar la estrategia de NPE en las carteras minoristas, las entidades de crédito tendrán en consideración las disposiciones destinadas a proteger a los consumidores, incluidas la Directiva 2014/17/UE<sup>7</sup>, la Directiva 2008/48/CE<sup>8</sup> y las Directrices de la ABE sobre las demoras en los pagos y las ejecuciones hipotecarias<sup>9</sup>.

25. Los siguientes pasos serán los elementos básicos del desarrollo y la aplicación de una estrategia de NPE:

---

<sup>7</sup> Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre acuerdos de crédito para consumidores en materia de bienes inmuebles residenciales y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010 (DO L 60 de 28.2.2014, p. 34).

<sup>8</sup> Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, sobre acuerdos de crédito para consumidores y por la que se deroga la Directiva 87/102/CEE del Consejo (DO L 133 de 22.5.2008, p. 66).

<sup>9</sup> Directrices sobre las demoras en los pagos y las ejecuciones hipotecarias (EBA/GL/2015/12).

- a) evaluación del entorno operativo y las condiciones externas (véase la sección 4.2);
- b) desarrollo de la estrategia de NPE en horizontes a corto, medio y largo plazo (véase la sección 4.3);
- c) aplicación del plan operativo (véase la sección 4.4);
- d) integración plena de la estrategia de NPE en los procesos de gestión de la entidad de crédito, incluyendo su revisión periódica y control independiente (véase la sección 4.5).

26. A la hora de desarrollar su estrategia de NPE, las entidades de crédito también considerarán políticas que tengan como objetivo garantizar el trato justo de los prestatarios.

## 4.2 Evaluación del entorno operativo

27. Como primera fase de la formulación y ejecución de una estrategia de NPE adecuada, las entidades de crédito realizarán una evaluación completa de los siguientes elementos:

- a) las capacidades internas para gestionar y reducir eficazmente las NPE;
- b) las condiciones externas y el entorno operativo;
- c) las implicaciones para el capital de la estrategia de NPE.

### 4.2.1 Capacidades internas/autoevaluación

28. Las entidades de crédito realizarán una autoevaluación exhaustiva para valorar la situación actual y las medidas que deben adoptarse internamente para subsanar cualquier deficiencia en las capacidades internas de gestión de las NPE.

29. Las entidades conocerán y evaluarán en detalle:

- a) La magnitud y los factores determinantes de sus NPE:
  - i. el tamaño y la evolución de las carteras de NPE con un nivel de granularidad adecuado, que requiere una agrupación adecuada de las exposiciones, como se expone en la sección 5.2.3;
  - ii. los factores determinantes de los flujos de entrada y salida de las NPE, distinguiendo por cartera cuando proceda;
  - iii. otras posibles correlaciones y causas.
- b) Los resultados de las medidas adoptadas en el pasado por la entidad de crédito en relación con las NPE:

- i. los tipos y la naturaleza de las acciones aplicadas, incluidas las de reestructuración y refinanciación;
  - ii. la eficacia de esas actividades y sus factores determinantes.
- c) Sus capacidades operativas (procesos, herramientas, calidad de los datos, TI/automatización, personal/experiencia, toma de decisiones, políticas internas y cualquier otra área relevante para la ejecución de la estrategia) en relación con los diversos pasos del proceso, incluidos, entre otros, los siguientes:
  - i. identificación temprana de las NPE;
  - ii. actividades de reestructuración y refinanciación;
  - iii. deterioros y reconocimiento de fallidos;
  - iv. valoraciones de las garantías reales;
  - v. recobro, procedimientos legales y ejecución;
  - vi. gestión de los activos adjudicados, cuando proceda;
  - vii. información y vigilancia de las NPE y de la efectividad de las medidas de gestión aplicadas.

30. Las entidades de crédito realizarán anualmente una autoevaluación exhaustiva que cubra al menos los aspectos enumerados en el párrafo 29 a fin de determinar puntos fuertes, deficiencias importantes y áreas de mejora para alcanzar los objetivos de reducción de NPE.

31. Las entidades de crédito comunicarán el resultado de esta autoevaluación exhaustiva al órgano de dirección de la entidad y a la autoridad competente.

32. Las entidades de crédito considerarán recabar periódicamente opiniones de expertos de las funciones de control y gestión de riesgos de la entidad o de fuentes externas sobre sus capacidades operativas para gestionar las NPE.

#### **4.2.2 Condiciones externas y entorno operativo**

33. Las entidades de crédito evaluarán y considerarán las condiciones externas y el entorno operativo actuales y futuros a la hora de definir la estrategia de NPE y sus correspondientes objetivos de reducción de NPE. Las entidades de crédito tendrán en cuenta la siguiente lista de factores externos, cuando corresponda, al establecer la estrategia de NPE:

- a) las condiciones macroeconómicas, incluida la dinámica del mercado inmobiliario u otros sectores relevantes, teniendo en cuenta las concentraciones sectoriales en las carteras de NPE;

- b) las expectativas del mercado con respecto a unos niveles y una cobertura aceptables de NPE, que incluyan, entre otros, las opiniones de las agencias de calificación crediticia y los analistas de mercado, y la investigación disponible, teniendo también en cuenta los intereses de los prestatarios;
- c) la demanda de NPE por parte de los inversores, incluidas las tendencias y la dinámica de los mercados nacionales e internacionales de NPE en relación con las ventas de carteras;
- d) la madurez del sector de gestión externa de NPE y la disponibilidad y cobertura de gestores especializados;
- e) el marco regulatorio, legal y judicial. Las entidades de crédito tendrán un buen conocimiento de los procedimientos legales relacionados con la gestión de las NPE para las distintas clases de activos y las diferentes jurisdicciones. En particular, las entidades de crédito evaluarán la duración media de estos procedimientos, los resultados financieros medios, el ranking por tipo de exposición y las implicaciones correspondientes para el resultado, la influencia de los tipos y rankings de las garantías sobre el resultado, los efectos de los aspectos de protección del consumidor en las decisiones jurídicas y los costes totales medios asociados a los procedimientos legales. A la hora de establecer la estrategia de NPE, las entidades de crédito también tendrán en cuenta las disposiciones legales destinadas a proteger a los consumidores, en particular en relación con las exposiciones hipotecarias residenciales.
- f) las implicaciones fiscales nacionales de los deterioros y la clasificación como fallidos de NPE.

#### 4.2.3 Implicaciones de la estrategia de NPE para el capital

34. Las entidades de crédito deberán poder calcular detalladamente el impacto de la estrategia planificada desde el punto de vista del capital, el importe de la exposición al riesgo, la cuenta de resultados y el deterioro de valor para cada uno de los factores determinantes de las reducciones, y evaluarán si el banco ha identificado un proceso estratégico para resolver cualquier deficiencia bajo diferentes escenarios económicos. Los criterios de evaluación, los supuestos subyacentes y las implicaciones estarán en consonancia con el RAF, así como con el proceso de evaluación de la adecuación del capital interno (*internal capital adequacy assessment process*, «ICAAP»)<sup>10</sup>.

35. Las entidades de crédito incluirán acciones adecuadas en su planificación del capital para garantizar que el nivel de capital disponible permite reducir de forma sostenible las NPE en el balance.

### 4.3 Desarrollo de la estrategia de NPE

36. La estrategia de NPE incluirá, como mínimo, objetivos cuantitativos de NPE sujetos a plazos de cumplimiento y objetivos de activos adjudicados, respaldados, cuando corresponda, por el

---

<sup>10</sup> Consulte las Directrices sobre la recopilación de información relativa al ICAAP y al ILAAP (EBA/GL/2016/10).

correspondiente plan operativo integral. El desarrollo de la estrategia de NPE se basará en la información obtenida a través de un proceso de autoevaluación y un análisis de las opciones estratégicas para la ejecución de la estrategia de NPE. La estrategia de NPE y el plan operativo serán definidos y aprobados por el órgano de dirección y revisados al menos una vez al año.

#### **4.3.1 Opciones de ejecución de la estrategia**

37. Las entidades de crédito considerarán incluir una combinación de estrategias y opciones en la estrategia de NPE para lograr sus objetivos a corto, medio y largo plazo. A fin de poner en funcionamiento satisfactoriamente la estrategia de NPE, las entidades de crédito considerarán al menos las siguientes opciones de ejecución, mutuamente compatibles, para diferentes carteras y en diferentes condiciones:

- a) Estrategia de mantenimiento/reestructuración y refinanciación: estrategia de gestión adecuada y opciones de reestructuración y refinanciación. La elección de la estrategia de mantenimiento está fuertemente vinculada al modelo operativo, la experiencia en reestructuración y refinanciación y en la evaluación del prestatario, las capacidades de gestión operativa de las NPE, la subcontratación de la gestión y las políticas de reconocimiento de fallidos de la entidad de crédito.
- b) Reducciones activas de la cartera: ventas, titulizaciones o, en el caso de las NPE que se consideren irrecuperables, baja de balance. Esta opción está fuertemente vinculada a la adecuación de los deterioros, las valoraciones de las garantías reales, la calidad de los datos sobre exposiciones y la demanda de NPE por parte de inversores.
- c) Cambio de tipo de exposición o garantía, incluida la adjudicación, la permuta de deuda por acciones y de deuda por activos y la sustitución de garantías.
- d) Opciones jurídicas: incluyen tanto procedimientos de insolvencia como soluciones extrajudiciales.

38. Las entidades de crédito identificarán opciones de estrategia a medio y largo plazo para la reducción de las NPE que pueden no ser realizables inmediatamente, por ejemplo, debido a la escasez de demanda inmediata de NPE por parte de inversores, pero que podrían serlo a medio o largo plazo. Por lo tanto, el plan operativo preverá estos cambios y contendrá preparativos para ellos, por ejemplo, mejorando la calidad de los datos de las NPE con el fin de estar preparados para futuras operaciones con inversores.

39. Si una entidad de crédito concluye que ninguna de las opciones anteriores logrará una reducción suficiente de las NPE en el medio y largo plazo para ciertas carteras o exposiciones individuales, lo reflejará claramente mediante un enfoque oportuno de deterioro de las carteras y reconocimiento de fallidos.

40. Las entidades de crédito que deseen realizar procesos complejos, como operaciones de transferencia de riesgos y titulaciones de NPE, realizarán un análisis de riesgos riguroso y dispondrán de procesos de control de riesgos adecuados<sup>11</sup>.

#### **4.3.2 Objetivos**

41. Antes de comenzar el proceso de establecimiento de objetivos a corto y medio plazo, las entidades de crédito determinarán los niveles de NPE razonables a largo plazo, tanto a nivel de cartera como de forma agregada. Las entidades de crédito tendrán en cuenta referencias internacionales o históricas para definir los niveles de NPE razonables a largo plazo.

42. Las entidades de crédito incluirán, como mínimo, objetivos cuantitativos, realistas pero ambiciosos, claramente definidos en su estrategia de NPE, incluso para activos adjudicados, cuando sea pertinente. Estos objetivos deben dar lugar a una reducción concreta, bruta y neta de los deterioros en las NPE, al menos a medio plazo. Si bien las expectativas sobre cambios en las condiciones macroeconómicas, cuando se basan en previsiones externas sólidas, pueden influir en la determinación de los niveles objetivo, dichas expectativas no serán el único factor determinante de los objetivos de reducción de NPE.

43. Las entidades de crédito establecerán los siguientes objetivos:

- a) por plazos: a corto plazo (a título indicativo, un año), a medio plazo (a título indicativo, tres años) y, a ser posible, a largo plazo;
- b) por carteras principales: por ejemplo, hipoteca minorista, consumidor minorista, minorista, pequeñas y medianas empresas (pymes), empresas, grandes empresas, inmuebles comerciales;
- c) por opciones de ejecución: por ejemplo, recobros en efectivo de una estrategia de mantenimiento, recuperaciones de garantías reales, recobros mediante procedimientos legales, ingresos por ventas de NPE o reconocimiento de fallidos.

44. Los objetivos de NPE de las entidades de crédito incluirán, como mínimo, una previsión de reducción absoluta o relativa de las NPE, tanto bruta como neta de deterioros, no solo en términos globales, sino también para las principales carteras de NPE. Si los activos adjudicados son materiales, se definirá una estrategia de activos adjudicados o, al menos, se incluirán objetivos de reducción de activos adjudicados en la estrategia de NPE.

45. Los objetivos de NPE estarán en consonancia con objetivos operativos más detallados. Pueden incluirse indicadores de seguimiento adicionales como objetivos complementarios si se considera pertinente.

---

<sup>11</sup> De acuerdo con lo requerido para las titulaciones en el artículo 82, apartado 1, de la Directiva 2013/36/UE.

### 4.3.3 Plan operativo

46. La estrategia de NPE de la entidad de crédito estará respaldada por un plan operativo que será definido, aprobado y revisado por el órgano de dirección. El plan operativo definirá claramente cómo la entidad de crédito implementará operativamente su estrategia de NPE en un plazo de al menos uno a tres años (según el tipo de medidas operativas requeridas).

47. El plan operativo de NPE incluirá como mínimo:

- a) fines y objetivos claros con plazos de cumplimiento;
- b) actividades a realizar por carteras;
- c) estructuras y mecanismos de gobernanza, incluidas responsabilidades y mecanismos de presentación de información para las actividades y los resultados;
- d) niveles de calidad para garantizar resultados efectivos;
- e) requisitos de dotación de personal y recursos;
- f) infraestructura técnica requerida y un plan de mejora;
- g) requisitos presupuestarios específicos y consolidados para la aplicación de la estrategia de NPE;
- h) planes de comunicación con los agentes interesados internos y externos (por ejemplo, con respecto a ventas, gestión e iniciativas de mejora de la eficiencia).

48. El plan operativo prestará especial atención a los factores internos que puedan obstaculizar la realización efectiva de la estrategia de NPE.

## 4.4 Aplicación del plan operativo

49. La aplicación del plan operativo de la estrategia de NPE se basará en políticas y procedimientos adecuados, responsabilidades claras y estructuras de gobierno apropiadas, incluidos los procedimientos de elevación de asuntos a órganos superiores. El plan operativo incorporará medidas de gestión del cambio de amplio alcance para integrar el marco de gestión de NPE como elemento fundamental de la cultura corporativa.

50. Las entidades de crédito informarán oportunamente al órgano de dirección y a la autoridad competente acerca de las desviaciones importantes respecto al plan, junto con las adecuadas medidas correctoras que deberán aplicarse.

## 4.5 Integración de la estrategia de NPE

51. La ejecución y realización de la estrategia de NPE afectará y dependerá de muchas áreas



distintas dentro de la entidad, por lo que se integrará en los procesos en todos los niveles de la organización, incluidos los niveles estratégicos y operativos, así como en el comité de riesgos, tal como se define en el artículo 76, apartado 3, de la Directiva 2013/36/UE.

52. Las entidades de crédito prestarán mucha atención a comunicar a todo el personal pertinente los elementos esenciales de la estrategia NPE, con arreglo al enfoque adoptado para la estrategia global de la entidad y, en particular, la estrategia de riesgo, según se define en el artículo 76 de la Directiva 2013/36/UE. Esto es especialmente importante si la aplicación de la estrategia de NPE implica cambios de amplio alcance en los procedimientos de negocio.
53. Las entidades de crédito definirán claramente y documentarán las funciones, responsabilidades y líneas jerárquicas formales para la aplicación de la estrategia de NPE y el plan operativo.
54. El personal y los directivos que intervienen en las actividades de gestión de NPE tendrán asignados objetivos e incentivos individuales (o de equipo) claros orientados a la consecución de los objetivos acordados en la estrategia de NPE y el plan operativo. Las políticas de remuneración, los objetivos de desarrollo profesional y los marcos de seguimiento de los resultados tendrán en cuenta los objetivos en materia de NPE para garantizar la plena participación del personal y los directivos en la reducción de las NPE, además de considerar el trato justo a los consumidores. El esquema de incentivos para el personal y los directivos de las unidades de concesión de préstamos o de negocio también tendrá en cuenta la información sobre las actividades de gestión y la calidad de las exposiciones de la entidad de crédito para desincentivar la asunción excesiva de riesgos. Con respecto a las exposiciones minoristas, estas políticas de remuneración se desarrollarán de acuerdo con las Directrices de la ABE sobre políticas y prácticas de remuneración relacionadas con la venta de productos y la prestación de servicios de la banca minorista<sup>12</sup>.
55. Todos los elementos relevantes de la estrategia de NPE se integrarán y serán plenamente acordes con el plan de negocio y el presupuesto, incluidos todos los costes pertinentes asociados a la aplicación del plan operativo, así como las pérdidas que puedan derivarse de las actividades de gestión de NPE.
56. La estrategia de NPE estará totalmente integrada en el marco de gestión de riesgos. En ese contexto, se prestará especial atención a:
- a) El proceso de evaluación de la adecuación del capital interno (ICAAP)<sup>13</sup>: todos los elementos relevantes de la estrategia de NPE deben ser plenamente acordes con el ICAAP e integrarse en él. Las entidades de crédito prepararán evaluaciones cuantitativas y cualitativas de la

---

<sup>12</sup> Directrices sobre políticas y prácticas de remuneración relacionadas con la venta de productos y la prestación de servicios de la banca minorista (EBA/GL/2016/06).

<sup>13</sup> Tal como se define en el artículo 108 de la Directiva 2013/36/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre el acceso a la actividad de las entidades de crédito y la supervisión prudencial de las entidades de crédito y las empresas de inversión (DO L 176 de 27.6.2013, p. 338).

evolución de las NPE en escenarios base y de tensión, incluido el impacto sobre la planificación del capital.

- b) El marco de apetito de riesgo (RAF)<sup>14</sup>: El RAF y las estrategias de NPE están estrechamente interrelacionados. A este respecto, se establecerán indicadores y límites del RAF claramente definidos, aprobados por el órgano de dirección y alineados con los elementos y objetivos básicos de la estrategia de NPE.
- c) Plan de recuperación<sup>15</sup>: si el plan de recuperación incluye niveles de indicadores y actuaciones relacionados con las NPE, las entidades de crédito se asegurarán de que sean conformes a los objetivos y al plan operativo de la estrategia de NPE.

57. Las entidades de crédito garantizarán un elevado nivel de seguimiento y vigilancia por las funciones de gestión de riesgos en relación con la formulación y la aplicación de la estrategia de NPE y del plan operativo.

## 5. Gobernanza y marco operativo de las NPE

---

58. Para que las entidades de crédito puedan hacer frente a las cuestiones relacionadas con las NPE de manera eficiente y sostenible, deberá contar con una estructura de gobernanza y una configuración operativa adecuadas.

59. En esta sección se exponen los elementos esenciales para la gobernanza y el funcionamiento de un marco de gestión de NPE, que abarca aspectos relacionados con la dirección y la toma de decisiones, el modelo operativo de las NPE, el marco de control interno y los procesos de seguimiento de las NPE.

60. En la aplicación de la gobernanza y el marco operativo de las NPE, las entidades de crédito tendrán en cuenta las consideraciones y los requisitos de protección del consumidor pertinentes, y garantizarán un trato justo a los consumidores.

---

<sup>14</sup> De acuerdo con la descripción del documento «Principles for an effective risk appetite framework» (Principios para un marco eficaz de apetito por el riesgo) del Consejo de Estabilidad Financiera.

<sup>15</sup> Conforme a lo exigido en la Directiva 2014/59/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, por la que se establece un marco para la reestructuración y la resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, y por la que se modifican la Directiva 82/891/CEE del Consejo, y las Directivas 2001/24/CE, 2002/47/CE, 2004/25/CE, 2005/56/CE, 2007/36/CE, 2011/35/UE, 2012/30/UE y 2013/36/UE, y los Reglamentos (UE) n.º 1093/2010 y (UE) n.º 648/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo (DO L 173 de 12.6.2014, p. 190).

## 5.1 Dirección y toma de decisiones

61. La estrategia global de una entidad de crédito y su aplicación incluirán la estrategia de NPE y el plan operativo, que, por lo tanto, serán establecidos, aprobados y revisados por el órgano de dirección. En particular, el órgano de dirección:

- a) aprobará anualmente y revisará periódicamente la estrategia de NPE y el plan operativo de acuerdo con la estrategia de riesgo global;
- b) vigilará la aplicación de la estrategia de NPE;
- c) definirá objetivos de gestión cuantitativos y cualitativos e incentivos para las actividades de gestión de NPE;
- d) hará un seguimiento trimestral del progreso realizado en relación con los objetivos definidos en la estrategia de NPE y el plan operativo;
- e) definirá procesos de aprobación adecuados para las decisiones de gestión de NPE (en el caso de las grandes NPE, estas incluirán la aprobación del órgano de dirección);
- f) aprobará las políticas (incluidas las que se enumeran en el Anexo 4) y los procesos en relación con las NPE, los revisará al menos una vez al año y realizará las modificaciones necesarias, asegurando que el personal las conozca y entienda plenamente;
- g) garantizará suficientes controles internos sobre los procesos de gestión de NPE, con especial atención a las actividades relacionadas con la clasificación de NPE, los deterioros de valor, el reconocimiento de fallidos, la valoración de las garantías reales y la sostenibilidad de las medidas de reestructuración y refinanciación;
- h) contará con conocimientos, experiencia y competencias técnicas suficientes en materia de gestión de NPE.

62. El órgano de dirección y la alta dirección dedicarán una parte de su capacidad y el tiempo suficiente a las cuestiones relacionadas con la gestión de NPE, de conformidad con el artículo 76 de la Directiva 2013/36/UE, de modo proporcional a los riesgos relacionados con las NPE dentro de la entidad de crédito. Las entidades de crédito establecerán y documentarán procedimientos de toma de decisiones claramente definidos, eficientes y coherentes, con la intervención adecuada de una segunda línea de defensa en todo momento.

## 5.2 Modelo operativo de las NPE

### 5.2.1 Unidades de gestión de NPE

63. A fin de mitigar suficientemente los conflictos de intereses en la gestión de las NPE, así como para hacer buen uso de los conocimientos especializados sobre NPE en toda la organización, las

entidades de crédito establecerán unidades de gestión de NPE especializadas y separadas de las actividades de concesión de préstamos. Esta separación de funciones abarcará no solo las actividades de relación con los clientes (por ejemplo, la negociación de medidas de reestructuración y refinanciación con clientes) sino también el proceso de toma de decisiones. En este contexto, las entidades de crédito considerarán la posibilidad de establecer órganos de decisión especializados en gestión de NPE (por ejemplo, un comité de NPE).

64. Cuando los solapamientos entre los órganos de decisión, los directivos o los expertos que intervienen en el proceso de concesión de préstamos sean inevitables, el marco institucional y los controles internos atenuarán suficientemente el riesgo de que se produzcan conflictos de intereses.
65. Las entidades de crédito establecerán mecanismos para garantizar el intercambio de información periódico entre las unidades de concesión de préstamos y las unidades de gestión de NPE.
66. Al diseñar la estructura adecuada de la unidad de gestión de NPE, las entidades de crédito tendrán en cuenta las particularidades de sus principales carteras de NPE, incluido el tipo de exposición (minorista, pymes, empresas) y el tipo de garantía.
67. Las entidades de crédito considerarán la posibilidad de diseñar procesos automatizados para las unidades de gestión de NPE para las carteras homogéneas de NPE minoristas. Para las carteras de NPE de empresas, según proceda y dependiendo de la concentración sectorial de las NPE, las entidades de crédito considerarán un enfoque de gestión de los clientes mediante la especialización sectorial del personal de la unidad de gestión de NPE. En el caso de los empresarios individuales y microempresas, se considerará una combinación de elementos automatizados y de un enfoque de gestión de relaciones.
68. Las entidades de crédito más pequeñas y menos complejas (por ejemplo, las que están clasificadas en las clases 3 o 4 del PRES) pueden contar con funciones de gestión específicas proporcionadas a su tamaño, naturaleza, complejidad y perfil de riesgo. Las entidades de crédito garantizarán que el diseño de dichas funciones evite y elimine los conflictos de intereses en la gestión de las NPE.
69. Con fines de proporcionalidad, las entidades de crédito más pequeñas y menos complejas (por ejemplo, aquellas que están clasificadas en las clases 3 o 4 del PRES), en lugar de crear órganos de decisión especializados en gestión de NPE, pueden utilizar sus comités de crédito o riesgo existentes, siempre que los conflictos de intereses sean suficientemente mitigados.

## 5.2.2 Alineación con el ciclo de vida de las NPE

70. Se establecerán unidades de gestión de NPE para garantizar que las actividades de gestión de NPE y la interacción con el prestatario se adaptan a las fases del ciclo de vida de las NPE<sup>16</sup>. Las entidades de crédito crearán diferentes unidades de gestión de NPE para las diferentes fases del ciclo de vida de las NPE y también para las diferentes carteras, si corresponde. Todas las etapas de gestión relevantes recibirán suficiente atención y contarán con personal suficientemente especializado.

71. Las entidades de crédito considerarán las siguientes fases en el ciclo de vida de las NPE, teniendo en cuenta también las particularidades de los productos y la naturaleza de los atrasos:

- a) Con importes vencidos de hasta 90 días de antigüedad<sup>17</sup>: durante esta fase, la atención se centrará en la interacción inicial con el prestatario para un recobro rápido y la recogida de la información para evaluar detalladamente su situación (situación financiera, situación de la documentación del préstamo, situación de la garantía, nivel de colaboración, etc.). El tipo de exposición y la garantía determinarán en última instancia la estrategia de gestión más adecuada, que puede incluir medidas de reestructuración o refinanciación a corto plazo, que se aplicarán cuando sea necesario (incluso durante este periodo inicial, si procede), con el objetivo de estabilizar la situación financiera del prestatario antes de establecer una estrategia de gestión adecuada. Además, cuando corresponda, la entidad de crédito buscará opciones para mejorar su posición, teniendo en cuenta los derechos e intereses de los consumidores (por ejemplo, firmar nuevos documentos de préstamo, mejorar la garantía existente, reducir al mínimo las fugas de efectivo y establecer garantías adicionales, si las hubiera). Una política específica de gestión de importes atrasados incluirá orientaciones sobre los procedimientos y responsabilidades globales en materia de gestión de NPE, incluidos los factores desencadenantes del traspaso a otra fase.
- b) En mora/reestructuración y refinanciación: en esta fase, las entidades de crédito pondrán en práctica y formalizarán acuerdos de reestructuración y refinanciación con los prestatarios. Los acuerdos de reestructuración y refinanciación solo se establecerán si la entidad de crédito ha constatado que el prestatario puede efectuar los reembolsos. Al considerar si una opción de reestructuración es viable, las entidades de crédito tendrán en cuenta el artículo 28 de la Directiva 2014/17/UE<sup>18</sup> y otras disposiciones legales destinadas a proteger a los consumidores, en la medida en que sean aplicables. Dado su mayor riesgo, un acuerdo de reestructuración o refinanciación se vigilará durante al menos un año, con arreglo al Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión, antes de que pueda ser transferido fuera de las unidades

---

<sup>16</sup> Esto también incluye los activos que no están clasificados como NPE, como las operaciones con importes vencidos con menos de 90 días de antigüedad, las exposiciones reestructuradas y refinanciadas y los activos adjudicados, que desempeñan un papel esencial en el proceso de gestión de las NPE.

<sup>17</sup> Las exposiciones dudosas por razones distintas de la morosidad pueden ser parte de las operaciones con importes vencidos con menos de 90 días de antigüedad o de las NPE, dependiendo de su complejidad.

<sup>18</sup> Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre acuerdos de crédito para consumidores en materia de bienes inmuebles residenciales y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010 (DO L 60 de 28.2.2014, p. 34).

de gestión de NPE, salvo que se den nuevas circunstancias para mantener su clasificación como NPE.

- c) Liquidación/recuperación de deuda/procesos legales/adjudicación: si no se ha encontrado una solución de refinanciación o reestructuración viable debido a la situación financiera o al nivel de cooperación del prestatario, las entidades de crédito realizarán un análisis de los costes y beneficios de las distintas opciones de liquidación, incluidos los procedimientos judiciales y extrajudiciales, teniendo en cuenta también los intereses del prestatario. A partir de este análisis, las entidades de crédito aplicarán con prontitud la opción de liquidación elegida, con el respaldo de expertos en los aspectos jurídicos y prácticos de la liquidación. Las entidades de crédito que recurran en gran medida a expertos externos se asegurarán de que disponen de mecanismos de control interno suficientes para asegurar un proceso de liquidación efectivo y eficiente. A este respecto, se prestará especial atención a las NPE que hayan sido clasificadas como tales durante un largo periodo. Una política específica de recuperación de deudas deberá incluir directrices sobre los procedimientos de liquidación.

72. Gestión de los activos adjudicados (u otros activos procedentes de las NPE): la adjudicación de garantías reales generalmente comienza después de que hayan fallado otros intentos de la entidad de crédito de cobrar los importes pendientes. La entidad de crédito contará con una política que describa el proceso de recuperación para los activos adjudicados, que cubra en particular los pasos de la recuperación, la valoración de las garantías reales y la ejecución de diversos tipos de garantías a través de los medios adecuados.

### 5.2.3 Agrupación de exposiciones

73. Las Directrices de la ABE sobre las prácticas de gestión del riesgo de crédito y la contabilización de las pérdidas crediticias esperadas<sup>19</sup> describen las políticas que han de aplicar las entidades de crédito para agrupar exposiciones que comparten características de riesgo de crédito. Se crearán carteras homogéneas para adaptar los tratamientos específicamente a las NPE. Las entidades de crédito considerarán el diseño de procesos personalizados para cada cartera, con un equipo de expertos especializado a cargo de cada una. Se realizarán análisis muy detallados de las carteras de NPE que permitan definir claramente las subcarteras de prestatarios. Para estos análisis, las entidades de crédito desarrollarán sistemas adecuados de información de gestión, con datos de calidad suficientemente alta.

74. En el anexo 1 se incluye una lista de los posibles criterios de selección para agrupar las NPE minoristas en carteras.

75. Para las carteras de NPE de empresas, la agrupación por clases de activos o sectores (por ejemplo, inmuebles comerciales, terrenos y promoción inmobiliaria, transporte marítimo, comercio, etc.) se considerará un factor básico para la especialización de las unidades de gestión de NPE. Estas carteras se dividirán a su vez con arreglo a la estrategia de NPE y el grado de

---

<sup>19</sup> Directrices sobre las prácticas de gestión del riesgo de crédito de las entidades de crédito y la contabilización de las pérdidas crediticias esperadas (EBA/GL/2017/06).

dificultad financiera para asegurar que las actividades de gestión estén suficientemente enfocadas.

#### **5.2.4 Recursos humanos**

76. Las entidades de crédito contarán con un marco organizativo adecuado en relación con su modelo de negocio, que tenga en cuenta sus riesgos, incluidos los derivados de las NPE. Por lo tanto, las entidades de crédito dedicarán atención de gestión y recursos adecuados y proporcionados a la gestión de las NPE y a los controles internos de los procesos correspondientes.

77. Antes de compartir la gestión y los recursos con otras partes de la cadena de valor (por ejemplo, concesión de préstamos) se revisará cuidadosamente que no haya conflictos de intereses y que haya una especialización suficiente, como se ha indicado anteriormente.

78. De acuerdo con los resultados de su autoevaluación de las capacidades en materia de NPE, como se menciona en la sección 4.2.1, las entidades de crédito revisarán periódicamente la adecuación de sus recursos internos y externos para la gestión de NPE y solucionarán cualquier carencia de recursos humanos de manera oportuna. Dado que las actividades de gestión pueden suponer importantes demandas de recursos, las entidades de crédito considerarán si es adecuado utilizar contratos de duración determinada, subcontratación interna o externa, o empresas conjuntas para las actividades de gestión de NPE. No obstante, la responsabilidad final de estas actividades recae en la entidad de crédito. Si se recurre a la subcontratación, las entidades de crédito se asegurarán de que sea conforme a la legislación o los requisitos reglamentarios aplicables.

79. Las entidades de crédito desarrollarán los conocimientos especializados precisos para el modelo operativo de NPE definido, incluidas las unidades de gestión de NPE y las funciones de control interno, en línea con las disposiciones de las Directrices conjuntas de la AEVM y la ABE sobre la evaluación de la idoneidad de los miembros del órgano de dirección y los titulares de las funciones clave<sup>20</sup>. El personal asignado a las tareas esenciales de gestión de NPE tendrá conocimientos especializados y experiencia en NPE. Las entidades de crédito impartirán formación adecuada y específica en materia de NPE, incluyendo protección del consumidor, y diseñarán planes de desarrollo profesional para aumentar los conocimientos especializados internos utilizando el talento disponible.

80. Si no es posible o no resulta eficiente desarrollar conocimientos e infraestructuras internos, las unidades de gestión de NPE deberán tener fácil acceso a recursos externos independientes cualificados (como tasadores inmobiliarios, asesores jurídicos, planificadores de negocio, expertos sectoriales) o a empresas especializadas en la gestión de NPE.

---

<sup>20</sup> Directrices conjuntas de la AEVM y la ABE sobre la evaluación de la idoneidad de los miembros del órgano de administración y los titulares de funciones clave, de conformidad con la Directiva 2013/36/UE y la Directiva 2014/65/UE (EBA/GL/2017/12).

81. La entidad de crédito, en línea con la estrategia global de NPE y el plan operativo, establecerá un sistema de evaluación adecuado a las necesidades de las unidades de gestión de NPE. El sistema de evaluación se diseñará con arreglo a las disposiciones de las Directrices de la ABE sobre políticas de remuneración adecuadas<sup>21</sup> y el artículo 7 de la Directiva 2014/17/UE<sup>22</sup>. Además, para las exposiciones minoristas, cumplirá las disposiciones de las Directrices de la ABE sobre políticas y prácticas de remuneración relacionadas con la venta de productos y la prestación de servicios de banca minorista<sup>23</sup>. El sistema de evaluación estará vinculado principalmente a los elementos cuantitativos de los objetivos en materia de NPE de la entidad de crédito, pero también puede incluir elementos cualitativos (nivel de capacidades técnicas relativas al análisis de la información y los datos financieros recibidos, la estructuración de las propuestas, la calidad de las recomendaciones o el seguimiento de los expedientes reestructurados, así como capacidades efectivas de negociación). El rendimiento del personal de las unidades de gestión de NPE se supervisará regularmente y se medirá en función de estos objetivos, ya sea de forma individual o a nivel de equipo, según corresponda.
82. El marco de evaluación del desempeño de los órganos de dirección y de los directivos correspondientes incluirá indicadores específicos vinculados a los objetivos definidos en la estrategia de NPE y el plan operativo de la entidad de crédito. Las ponderaciones asignadas a estos indicadores en el marco de medición global del desempeño serán proporcionadas a la gravedad de los problemas de NPE a los que se enfrenta la entidad de crédito.
83. Las entidades de crédito promoverán el uso de señales e indicadores de alerta temprana mediante la política de remuneración y el marco de incentivos, a fin de garantizar que los posibles atrasos en los pagos se gestionen de manera eficiente y de ese modo se reduzcan efectivamente las entradas de NPE.

#### **5.2.5 Recursos técnicos**

84. En términos de infraestructura técnica adecuada, las entidades de crédito se asegurarán de que todos los datos relacionados con las NPE se almacenen de manera centralizada en sistemas informáticos sólidos y seguros, sean completos y estén actualizados durante todo el proceso de gestión de NPE.
85. Una infraestructura técnica adecuada debería permitir a las unidades de gestión de NPE:
- a) Acceder a todos los datos y documentación relevantes, incluida:

---

<sup>21</sup> Directrices sobre políticas de remuneración adecuadas en virtud de los artículos 74, apartado 3, y 75, apartado 2, de la Directiva 2013/36/UE y la divulgación de información en virtud del artículo 450 del Reglamento (UE) n.º 575/2013 (EBA/GL/2015/22).

<sup>22</sup> Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010 (DO L 60 de 28.2.2014, p. 34).

<sup>23</sup> Directrices sobre políticas y prácticas de remuneración relacionadas con la venta de productos y la prestación de servicios de banca minorista (EBA/GL/2016/06)



- i. información sobre las NPE y las operaciones con importes vencidos con menos de 90 días de antigüedad del prestatario, incluidas las notificaciones automatizadas;
  - ii. información sobre la exposición y las garantías reales y personales relacionadas con el prestatario o clientes vinculados;
  - iii. herramientas de control con capacidades informáticas de seguimiento de los resultados y la eficacia de las refinanciaciones y reestructuraciones;
  - iv. estado de las actividades de gestión y la interacción con el prestatario y datos detallados sobre las medidas de reestructuración y refinanciación acordadas;
  - v. activos adjudicados, cuando sea pertinente;
  - vi. seguimiento de los flujos de efectivo del préstamo y las garantías;
  - vii. fuentes de información y documentación de soporte completa;
  - viii. cuando sea relevante, acceso a los registros centrales de crédito, los registros de la propiedad y otras fuentes de datos externas.
- b) Procesar y vigilar eficientemente las actividades de gestión de NPE, incluidos:
- i. flujos de trabajo automatizados durante todo el ciclo de vida de las NPE;
  - ii. un proceso de seguimiento automatizado del estado del préstamo, que garantice la correcta identificación de las NPE y las exposiciones reestructuradas o refinanciadas;
  - iii. incorporación de señales de alerta;
  - iv. información cuantitativa automatizada durante todo el ciclo de vida de gestión de NPE como base para los análisis que se proporcionen a la dirección de las unidades de gestión de NPE, al órgano de dirección y a otros directivos pertinentes, así como al regulador;
  - v. análisis de los resultados de la actividad de las unidades de gestión de NPE, los subequipos y los expertos (como tasa de cura/éxito, información sobre renovaciones, eficacia de las opciones de reestructuración ofrecidas, tasa de recobro, análisis de las tasas de cura por antigüedad, tasa de cumplimiento obtenidas por el centro de llamadas, etc.);
  - vi. seguimiento de la evolución de las carteras, subcarteras, cohortes y prestatarios individuales.
- c) Definir, analizar y medir las NPE y los prestatarios vinculados:

- i. reconocer las NPE y medir los deterioros;
- ii. realizar análisis adecuados de las carteras de NPE y almacenar los resultados para cada prestatario;
- iii. apoyar la evaluación de los datos personales, la situación financiera y la capacidad de reembolso del prestatario, al menos para los prestatarios no complejos;
- iv. realizar cálculos de i) el valor actual neto y ii) el impacto sobre la posición de capital de la entidad de crédito de cada opción de reestructuración y/o posible plan de reestructuración con arreglo a la legislación aplicable (como la legislación sobre adjudicaciones y sobre insolvencias) para cada prestatario.

86. La adecuación de la infraestructura técnica, incluida la calidad de los datos, será evaluada periódicamente por una función independiente de auditoría interna o externa.

### 5.3 Marco de control

87. El órgano de dirección será responsable de establecer y supervisar la idoneidad y la eficacia del marco de control interno. En particular, se establecerán procesos de control interno efectivos y eficientes para el marco de gestión de NPE con el fin de asegurar la plena sintonía de la estrategia y el plan operativo de NPE con, por un lado, la estrategia global de negocio, y por otro, el apetito de riesgo de la entidad de crédito.

88. Las funciones de control interno presentarán periódicamente al órgano de dirección informes escritos sobre la gestión de NPE, destacando las principales deficiencias identificadas. Estos informes incluirán, para cada nueva deficiencia importante identificada, los riesgos relevantes que implica, una evaluación de impacto, recomendaciones y medidas correctoras que deben tomarse. Cuando sea necesario, los jefes de las funciones de control interno deberán poder tener acceso e informar directamente al órgano de dirección en su función supervisora para plantear inquietudes y advertir, cuando corresponda, de circunstancias específicas que afecten o puedan afectar a la entidad. Esto no impedirá que los jefes de las funciones de control interno también informen a través de las líneas jerárquicas habituales.

89. El órgano de dirección hará un seguimiento oportuno y eficaz de las debilidades de las funciones de control interno y requerirá que se tomen las medidas correctoras adecuadas. Se establecerá un procedimiento formal de seguimiento de las debilidades y las medidas correctoras adoptadas.

90. El marco de control interno incluirá las tres líneas de defensa, de acuerdo con las Directrices de la EBA sobre gobierno interno<sup>24</sup>. Las tareas de las distintas funciones intervinientes estarán claramente asignadas y documentadas para evitar lagunas y solapamientos. Los resultados fundamentales de las actividades de segunda y tercera línea, así como las medidas de mitigación

---

<sup>24</sup> Directrices sobre gobierno interno en virtud de la Directiva 2013/36/UE (EBA/GL/2017/11).

definidas y los progresos en relación a las mismas se comunicarán regularmente al órgano de dirección.

91. Para la aplicación del marco de control, las entidades de crédito más grandes y complejas aplicarán las tres líneas de defensa. La segunda línea de defensa no tiene que ser específica de las NPE y puede ser realizada por la función (de control) de riesgo de crédito.

92. Para la aplicación del marco de control, las entidades de crédito más pequeñas y menos complejas (por ejemplo, aquellas que están clasificadas en las clases 3 o 4 del PRES) no necesariamente tienen que tener tres líneas de defensa específicas de NPE completamente desarrolladas, pero sí garantizarán que cualquier conflicto de intereses sea suficientemente mitigado.

### **5.3.1 Controles de la primera línea de defensa**

93. Las entidades de crédito se asegurarán de que la primera línea de defensa esté integrada en los procedimientos y procesos de las unidades operativas, principalmente las unidades de gestión de NPE, que ostentan la titularidad y gestionan efectivamente los riesgos de la entidad de crédito en el contexto específico de la gestión de NPE.

94. Para garantizar la aplicación de los mecanismos de control adecuados, las entidades de crédito contarán con políticas internas en el marco de gestión de NPE. Los directores de las unidades operativas son responsables de garantizar la aplicación de estas políticas internas, incluso a través de su incorporación en los procedimientos de TI. El anexo 4 de estas Directrices establece los elementos esenciales de las políticas relacionadas con el marco de NPE que aplicarán las entidades de crédito.

### **5.3.2 Controles de la segunda línea de defensa**

95. Las funciones de la segunda línea de defensa realizarán controles de forma continuada para verificar que la gestión de NPE en la primera línea de defensa funcione del modo previsto. Para desempeñar adecuadamente sus tareas de control, las funciones de la segunda línea requieren un alto grado de independencia respecto de las funciones que realizan actividades de negocio, incluidas las unidades de gestión de NPE, y contarán con recursos suficientes. Contarán con el suficiente personal cualificado. Las cualificaciones del personal se reevaluarán de manera continuada, y el personal recibirá formación según sea necesario.

96. La segunda línea de defensa controla la aplicación de las medidas de gestión de riesgos por parte de las unidades de gestión de NPE y se centrará especialmente en:

- a) vigilancia y cuantificación de los riesgos relacionados con las NPE de forma individualizada y agregada, incluida la vinculación a la adecuación del capital interno y regulatorio;
- b) análisis del funcionamiento del modelo operativo global de NPE, así como de sus elementos concretos (como la dirección y el personal de las unidades de gestión de NPE, los acuerdos de

externalización y gestión, los objetivos de reducción de NPE y los mecanismos de alerta temprana);

- c) asegurar la calidad en todo el proceso de las NPE, seguimiento/información (interna y externa), refinanciaciones y reestructuraciones, deterioros, reconocimiento de fallidos, valoración de garantías reales y presentación de información sobre NPE (para desempeñar esta tarea, la segunda línea dispondrá de poder suficiente para intervenir *ex ante* para la aplicación de medidas de gestión individuales);
- d) revisar la coherencia de los procesos relacionados con las NPE con la política interna y las directrices públicas, especialmente en relación con la clasificación de las NPE, la dotación de provisiones, el reconocimiento de fallidos, la valoración de garantías reales, las refinanciaciones y reestructuraciones y los mecanismos de alerta temprana.

97. Las funciones de control de riesgos y de cumplimiento normativo proporcionarán también orientaciones sobre el proceso de diseño y revisión de las políticas y los procesos relativos a las NPE y sobre los controles que se establezcan en las unidades de gestión de NPE. Estas funciones participarán en el diseño y la revisión de las políticas antes de su aprobación por el órgano de dirección.

### 5.3.3 Controles de la tercera línea de defensa

98. La tercera línea de defensa, la función de auditoría interna independiente, dispondrá de conocimientos especializados suficientes sobre gestión de NPE para desempeñar sus actividades periódicas de control de la efectividad y la eficiencia del marco de NPE, incluidos los controles de la primera y segunda línea.

99. Con respecto al marco de NPE, la función de auditoría interna realizará al menos evaluaciones periódicas para verificar el cumplimiento de las políticas internas relacionadas con las NPE (véase el anexo 4) y de esta guía. Esto también incluirá inspecciones y revisiones de expedientes de crédito aleatorias sin previo aviso.

100. Para determinar la frecuencia, el alcance y la magnitud de los controles que se deben realizar, las entidades de crédito tendrán en cuenta el nivel de las NPE y si las auditorías recientes han detectado irregularidades y deficiencias importantes.

101. De acuerdo con los resultados de sus controles, la función de auditoría interna formulará recomendaciones al órgano de dirección y propondrá posibles mejoras.

## 5.4 Seguimiento de las NPE y actividades de gestión de NPE

102. Los sistemas de seguimiento se basarán en los objetivos de NPE aprobados en la estrategia de NPE y en el plan operativo correspondiente, que posteriormente se trasladan a los objetivos operativos de las unidades de gestión de NPE, incluidos circuitos de información sobre el coste del riesgo de crédito y la dotación de provisiones. Se desarrollará un marco de indicadores clave

de rendimiento correspondientes a las NPE que permitan al órgano de dirección y otros directivos pertinentes evaluar los avances.

103. Las entidades de crédito definirán y vigilarán los indicadores básicos de rendimiento correspondientes a las NPE. Estos indicadores incluirán, entre otras cosas (véase también el anexo 2):

- a) indicadores de NPE;
- b) interacciones con los prestatarios y recobro de cantidades en efectivo;
- c) actividades de reestructuración y refinanciación;
- d) actividades de liquidación;
- e) otros aspectos, como partidas de pérdidas y ganancias relacionadas con las NPE, activos adjudicados y actividades de externalización.

#### 5.4.1 Indicadores de NPE

104. Las entidades de crédito vigilarán estrechamente los niveles relativos y absolutos de las NPE y las exposiciones reestructuradas o refinanciadas, así como los activos adjudicados (u otros activos derivados de las actividades relacionadas con NPE) y las operaciones con importes vencidos de hasta 90 días de antigüedad, recogidos en sus libros.

105. Las entidades de crédito llevarán a cabo dichas actividades de control a nivel de operación/prestatario, y a niveles de cartera o subcartera, según corresponda, teniendo en cuenta aspectos como la línea de negocios, el segmento del prestatario, el área geográfica, los productos, el riesgo de concentración, el nivel de garantía y el tipo de garantía real proporcionada y la capacidad de hacer frente al servicio de la deuda.

106. Las entidades de crédito vigilarán el nivel de deterioro de las NPE con el fin de proporcionar al órgano de dirección información exhaustiva sobre su cobertura. El análisis incluirá datos agregados así como a nivel de las distintas carteras de NPE. La selección de las carteras de NPE considerará aspectos como el tipo de exposición, incluido si está garantizada o no, el tipo de garantía real o personal, el área geográfica, el número de años desde la clasificación como NPE, el tiempo hasta el recobro y el uso de los enfoques de «condiciones normales de funcionamiento» (*going concern*) y «situación de resolución y liquidación» (*gone concern*). Los movimientos de las coberturas también serán objeto de seguimiento y las reducciones se explicarán claramente.

107. Las entidades de crédito compararán los indicadores correspondientes a la ratio de NPE y la cobertura con los indicadores disponibles de otras entidades similares para proporcionar al órgano de dirección una imagen clara de la posición competitiva y las posibles deficiencias.

108. Las entidades de crédito vigilarán sus desviaciones respecto al presupuesto para que el órgano de dirección pueda entender los factores determinantes de las desviaciones importantes respecto al plan.
109. Las principales cifras de los flujos de entrada y salida de NPE se incluirán en informes periódicos al órgano de dirección, incluidos los traspasos desde y hacia NPE, las exposiciones reestructuradas y refinanciadas dudosas, las NPE en periodo de prueba, las exposiciones reestructuradas y refinanciadas normales y las operaciones con importes vencidos con menos de 90 días de antigüedad.
110. Las entidades de crédito considerarán si sería útil elaborar matrices de migración para seguir los flujos de entrada y salida de NPE.
111. Las entidades de crédito estimarán las tasas de migración y la calidad de las exposiciones normales mes a mes para poder priorizar y adoptar medidas rápidamente a fin de evitar el deterioro de la calidad de las carteras. Las matrices de migración pueden desglosarse adicionalmente por tipo de exposición (hipotecas minoristas, consumo, inmobiliaria), unidad de negocio u otra subcartera para identificar si el factor determinante de los flujos es atribuible a una subcartera determinada.
112. En sus actividades de seguimiento, las entidades de crédito usarán información interna (por ejemplo, de sus sistemas de *scoring* internos) e información externa (por ejemplo, de agencias de calificación crediticia, agencias de crédito, estudios sectoriales especializados o indicadores macroeconómicos para áreas geográficas concretas) y se referirán a un momento específico o periodo de observación. El anexo 3 incluye ejemplos de información interna y externa.

#### **5.4.2 Interacciones con prestatarios y recobro de cantidades en efectivo**

113. Una vez creadas las unidades de gestión de NPE, se establecerán indicadores básicos del desempeño operativo para evaluar la eficiencia de las unidades o de los empleados en relación con indicadores de rendimiento medio o de referencia estándar. Si no existen tales indicadores o no están disponibles, el desempeño operativo se supervisará comparando los resultados efectivos con los objetivos establecidos en el plan operativo de NPE de la entidad de crédito.

#### **5.4.3 Actividades de reestructuración y refinanciación**

114. Para resolver o limitar el impacto de las NPE, las entidades de crédito explorarán las posibilidades de concesión de medidas de refinanciación o reestructuración. Las entidades de crédito harán un seguimiento de dos aspectos de la refinanciación o reestructuración: su eficiencia y su eficacia. La sección 7 especifica los requisitos relacionados con la aplicación de las medidas de reestructuración y refinanciación.
115. El principal objetivo de las medidas de reestructuración y refinanciación será que el prestatario recupere su capacidad de reembolso normal de un modo sostenible, teniendo en cuenta el importe adeudado y minimizando las pérdidas esperadas. Estos objetivos tendrán en

cuenta la importancia de garantizar el trato justo a los consumidores y el cumplimiento de todos los requisitos de protección del consumidor aplicables. La entidad de crédito vigilará la calidad de las actividades de reestructuración y refinanciación para asegurarse de que no se utilicen para retrasar el reconocimiento de deterioros o la determinación de que la exposición es irrecuperable. La vigilancia abarcará las actividades de reestructuración y refinanciación en relación con exposiciones tanto normales como dudosas.

#### **5.4.4 Actividades de liquidación**

116. Si no es posible lograr una reestructuración sostenible, la entidad de crédito aún deberá decidir sobre la NPE, para lo cual puede recurrir al inicio de un procedimiento legal, la adjudicación de activos, la permuta de deuda por activos o acciones, o la enajenación de créditos mediante la venta, cesión a una empresa de gestión de activos o titulización. Si el precio obtenido de la adjudicación de bienes inmuebles afecta al importe adeudado por un consumidor, las entidades de crédito tendrán en cuenta, al decidir la medida de liquidación y los próximos pasos, las disposiciones del artículo 17, apartado 5, de la Directiva 2014/17/UE<sup>25</sup>, en la medida aplicable.

117. Las actividades de liquidación serán vigiladas por la entidad de crédito para ayudar a fundamentar las estrategias y políticas. Las entidades de crédito harán un seguimiento de las desinversiones y los precios de venta o transferencia con respecto a los valores netos en libros.

118. Las entidades de crédito harán un seguimiento de los volúmenes y las tasas de recuperación resultantes de adjudicaciones o procedimientos legales. Los resultados en este sentido se medirán con respecto a los objetivos fijados, en términos de número de meses o años y de pérdidas para la entidad. Para el seguimiento de la tasa de pérdida efectiva, se espera que las entidades elaboren series temporales históricas por cartera de préstamos que sirvan para apoyar los supuestos empleados en las revisiones del deterioro y en las pruebas de resistencia.

119. En el caso de exposiciones garantizadas mediante garantías reales o de otro tipo, las entidades de crédito harán un seguimiento del tiempo necesario para liquidar o ejecutar la garantía. Asimismo, vigilarán los posibles recortes de valoración por venta forzosa al producirse la liquidación y la evolución de la situación en ciertos mercados (como el inmobiliario) para tener una perspectiva de las posibles tasas de recuperación.

120. El seguimiento de las tasas de recuperación resultantes de adjudicaciones o de otros procedimientos legales ayudará a las entidades de crédito a determinar de forma fiable si la decisión de proceder a la adjudicación aportará un mayor valor actual neto que una medida de refinanciación o reestructuración. Los datos relativos a las tasas de recuperación de las adjudicaciones serán objeto de seguimiento continuado y se tendrán en cuenta para las posibles

---

<sup>25</sup> Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010 (DO L 60 de 28.2.2014, p. 34).

modificaciones de las estrategias de las entidades de crédito para la gestión de sus carteras en situación litigiosa de recuperación de deuda.

121. Las entidades de crédito harán también un seguimiento de la duración media de los procedimientos legales recientemente concluidos y la media de las cantidades recuperadas (incluidos los costes correspondientes) en los mismos.

122. Las entidades de crédito vigilarán cuidadosamente los casos en que se realiza una permuta de la deuda por activos o acciones del prestatario, empleando al menos los indicadores de volumen por tipos de activos y asegurando el cumplimiento de los límites de participación establecidos en la legislación nacional aplicable. El uso de esta medida estará respaldado por un plan de negocio adecuado y se limitará a aquellos activos respecto a los cuales la entidad tenga suficientes conocimientos y el mercado permita de forma realista obtener a corto y medio plazo el valor determinado que puedan generar. La entidad se asegurará también de que la valoración del activo la realicen tasadores cualificados con experiencia.

#### **5.4.5 Otros aspectos objeto de seguimiento**

123. Las entidades de crédito harán un seguimiento y notificarán a sus órganos de dirección el importe de los ingresos por intereses derivados de las NPE. También distinguirán entre los intereses de NPE efectivamente cobrados y los no recibidos. La evolución de las correcciones de valor por pérdidas y sus factores determinantes serán también objeto de seguimiento.

124. Si la adjudicación forma parte de la estrategia de NPE, la entidad de crédito hará también un seguimiento del volumen, la antigüedad, la cobertura y los flujos de los activos adjudicados (u otros activos derivados de NPE) con suficiente nivel de detalle para distinguir los tipos de activos significativos. También se hará un seguimiento del comportamiento de los activos adjudicados con respecto al plan de negocio previamente establecido y se informará de ello a nivel agregado al órgano de dirección y otros directivos pertinentes.

## **6. Reestructuración y refinanciación**

---

125. Las entidades de crédito utilizarán en su gestión de riesgos las definiciones de medidas de reestructuración y refinanciación y exposiciones reestructuradas y refinanciadas que figuran en el anexo V del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión. Las medidas de reestructuración y refinanciación tendrán como objetivo que el prestatario recupere su capacidad de reembolso normal de un modo sostenible, teniendo en cuenta el importe adeudado y minimizando las pérdidas esperadas. Al decidir qué pasos o medidas de reestructuración y refinanciación tomar, las entidades de crédito tendrán en cuenta los intereses de los consumidores y cumplirán los requisitos de protección del consumidor,



incluidos los establecidos en el artículo 28 de la Directiva 2014/17/UE<sup>26</sup> y en las Directrices de la ABE sobre las demoras en los pagos y las ejecuciones hipotecarias<sup>27</sup>. Las entidades de crédito vigilarán la eficiencia y la eficacia de las actividades de reestructuración y refinanciación.

126. Esta sección establece los elementos esenciales de la gobernanza y el marco operativo en relación con las exposiciones reestructuradas y refinanciadas.

## 6.1 Medidas de reestructuración y refinanciación y su viabilidad

127. Las entidades de crédito considerarán el uso de una combinación de diferentes medidas de reestructuración y refinanciación, incluidas medidas a corto y largo plazo en consonancia con la naturaleza y el vencimiento de los créditos. Las entidades de crédito considerarán la lista de posibles medidas de reestructuración y refinanciación incluidas en el anexo 5.

128. Las entidades de crédito utilizarán medidas de refinanciación o reestructuración con un plazo inferior a dos años (un año en el caso de la financiación de proyectos y la construcción de inmuebles comerciales) si dichas medidas no resuelven el problema de los importes atrasados, a menos que se combinen con medidas de refinanciación o reestructuración a más de dos años.

129. Las entidades de crédito considerarán medidas de refinanciación o reestructuración con plazos que no excedan de dos años (y, cuando corresponda, para otras medidas de reestructuración y refinanciación) cuando el prestatario cumpla los siguientes criterios:

- a) El prestatario ha experimentado una circunstancia identificable que le ha provocado restricciones temporales de liquidez. Dicha circunstancia ha de acreditarse formalmente con pruebas claras que muestren que sus ingresos se recuperarán totalmente o en gran parte a corto plazo o mediante la confirmación por la entidad de crédito de la imposibilidad de aplicar una solución de refinanciación o reestructuración a largo plazo debido a una situación de incertidumbre financiera temporal de naturaleza general o específica del prestatario. Las pruebas que se deben proporcionar para este propósito serán proporcionadas a la naturaleza, el vencimiento y el valor del crédito en cuestión.
- b) El prestatario estaba cumpliendo las obligaciones contractuales antes de que ocurriera la circunstancia.
- c) El prestatario ha demostrado claramente que está dispuesto a cooperar con la entidad de crédito.

130. Las condiciones contractuales de cualquier medida de refinanciación o reestructuración garantizarán el derecho de la entidad de crédito a revisar las medidas convenidas en caso de

---

<sup>26</sup> Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010 (DO L 60 de 28.2.2014, p. 34).

<sup>27</sup> Directrices sobre las demoras en los pagos y las ejecuciones hipotecarias (EBA/GL/2015/12).

que una mejora de la situación del prestatario haga posible aplicar condiciones más favorables para la entidad de crédito (con respecto a la refinanciación o reestructuración o las condiciones contractuales originales). Para este fin, el contrato indicará los cambios específicos en la medida de refinanciación o reestructuración que se aplicarán como consecuencia de mejoras específicas en la situación del prestatario. Las entidades de crédito también considerarán la pertinencia de incluir consecuencias estrictas en las condiciones contractuales, como un requisito de garantía adicional, en caso de incumplimiento del acuerdo de refinanciación o reestructuración por el prestatario.

#### **6.1.1 Reestructuración y refinanciación viable o no viable**

131. Las entidades de crédito distinguirán entre reestructuración y refinanciación viables que contribuyen a reducir la exposición del prestatario y no viables.

132. Para evaluar la viabilidad de las medidas de reestructuración y refinanciación se tendrán en cuenta los siguientes factores:

- a) La entidad de crédito puede demostrar (mediante pruebas verificables de forma objetiva) que el prestatario puede hacer frente al pago, es decir, que se espera el reembolso completo.
- b) Se aborda la resolución de los importes atrasados por completo o en su mayor parte y se espera una reducción importante del saldo pendiente del prestatario a medio y largo plazo.
- c) En el caso de que se hayan concedido previamente medidas de refinanciación o reestructuración, incluidas las consideradas de largo plazo, la entidad de crédito se asegurará de que se apliquen controles internos adicionales para garantizar que la nueva refinanciación o reestructuración cumpla los criterios de viabilidad expuestos a continuación. Estos controles incluirán, al menos, la comunicación previa y explícita de dichos casos a la función de control de riesgos y la aprobación explícita del órgano de decisión superior competente.
- d) Las medidas de refinanciación o reestructuración a corto plazo se aplican de forma temporal y la entidad de crédito puede acreditar mediante pruebas verificables de forma objetiva que el prestatario tiene capacidad para reembolsar la cantidad original o la nueva cantidad convenida, incluida la totalidad del principal y los intereses, desde la fecha de expiración del mecanismo temporal a corto plazo.
- e) La medida no da lugar a la aplicación sucesiva de varias medidas de refinanciación o reestructuración para una misma exposición.

133. La evaluación de la viabilidad se basará en las características financieras del prestatario y de la medida de refinanciación o reestructuración de que se trate, y se realizará con independencia del origen de la misma. Distintos orígenes de la reestructuración y refinanciación pueden ser, entre otros, que el prestatario invoque un compromiso de refinanciación o reestructuración incluido en un contrato, una negociación bilateral de reestructuración o renegociación entre el

prestatario y una entidad de crédito y un programa público de refinanciación o reestructuración aplicable a todos los prestatarios que se hallen en una determinada situación.

## 6.2 Procesos sólidos de reestructuración y refinanciación

### 6.2.1 Política en materia de reestructuración y refinanciación

134. Las entidades de crédito desarrollarán una política sobre sus actividades de reestructuración y refinanciación. La política abarcará al menos:

- a) el proceso y los procedimientos para conceder medidas de reestructuración y refinanciación, incluidas las responsabilidades y la toma de decisiones;
- b) una descripción de las medidas de reestructuración y refinanciación disponibles, incluidas las implícitas en los contratos;
- c) requisitos de información para evaluar la viabilidad de las medidas de reestructuración y refinanciación;
- d) documentación de las medidas de reestructuración y refinanciación concedidas;
- e) el proceso y los indicadores para supervisar la eficiencia y la eficacia de las medidas de reestructuración y refinanciación.

135. Las entidades de crédito revisarán periódicamente sus políticas y opciones de reestructuración y refinanciación basándose en la vigilancia colectiva del desempeño de diferentes medidas de reestructuración y refinanciación, incluido el examen de las posibles causas y los casos de reincidencia en los impagos (tasa de *re-default*).

### 6.2.2 Eficiencia y eficacia de las actividades de reestructuración y refinanciación

136. Las entidades de crédito vigilarán la calidad de las actividades de reestructuración y refinanciación para asegurarse de que no se utilicen para retrasar la determinación de que la exposición es irrecuperable. La vigilancia abarcará las actividades de reestructuración y refinanciación en relación con las exposiciones tanto normales como dudosas y diferenciará entre tipos de medidas de reestructuración y refinanciación y carteras.

137. Las entidades de crédito medirán la eficiencia del proceso de concesión de medidas de reestructuración y refinanciación y harán un seguimiento de la duración del proceso de toma de decisiones y los volúmenes de las medidas de reestructuración y refinanciación en cada etapa del proceso de concesión.

138. Las entidades de crédito vigilarán la efectividad de las medidas de reestructuración y refinanciación concedidas. Este control medirá el grado de éxito de la medida de refinanciación o reestructuración y si se cumplen las obligaciones contractuales modificadas del prestatario y

la exposición es normal. Se utilizarán los siguientes indicadores por cartera y por tipo de medida de refinanciación o reestructuración:

- a) La tasa de cura tras la refinanciación o reestructuración y la tasa de reclasificación de la exposición como dudosa: las entidades de crédito realizarán un análisis por antigüedad y vigilarán el comportamiento de las exposiciones reestructuradas y refinanciadas a partir de la fecha de modificación para determinar la tasa de cura. Este análisis se realizará por separado para exposiciones reclasificadas desde dudosas con y sin medidas de refinanciación o reestructuración.
- b) La tasa de recobro de cantidades en efectivo: las entidades de crédito harán un seguimiento del efectivo cobrado de las exposiciones reestructuradas y refinanciadas.
- c) Reconocimiento de fallidos: cuando la concesión de una medida de refinanciación o reestructuración conduce a la baja parcial de los importes considerados irre recuperables, las entidades de crédito registrarán y controlarán estas exposiciones respecto al presupuesto de pérdida aprobado. Se hará seguimiento de la pérdida de valor actual neto asociada a la decisión de dar de baja la parte irre recuperable con respecto a la tasa de cura.

139. Las entidades de crédito vigilarán los indicadores correspondientes a las actividades de reestructuración y refinanciación usando un desglose que sea significativo, por ejemplo, según el tipo y la antigüedad de los importes atrasados, el tipo de exposición, la probabilidad de recuperación, el tamaño de las exposiciones o el importe total de las exposiciones frente al mismo prestatario o grupo de clientes vinculados, así como el número de medidas de reestructuración y refinanciación aplicadas en el pasado.

### **6.2.3 Evaluación de la capacidad de pago del prestatario**

140. Antes de conceder cualquier medida de refinanciación o reestructuración, las entidades de crédito realizarán una evaluación de la capacidad de pago del prestatario que incluya una valoración adecuada de su situación financiera basada en información suficiente y que tenga en cuenta aspectos relevantes, tales como la capacidad de atender sus obligaciones de pago y el endeudamiento global del prestatario o el inmueble o proyecto.

### **6.2.4 Productos de reestructuración y refinanciación estandarizados y árboles de decisión**

141. Las entidades de crédito dispondrán de políticas y procedimientos adecuados con una gama de medidas sostenibles y efectivas para el prestatario al conceder la refinanciación o reestructuración. La agrupación de exposiciones en carteras se incluirá en estas políticas y procedimientos, a fin de permitir que las entidades de crédito adopten diferentes medidas de reestructuración y refinanciación para los diferentes segmentos de prestatarios.

142. Las entidades de crédito considerarán la pertinencia de elaborar árboles de decisión y medidas de reestructuración y refinanciación estandarizadas para carteras de prestatarios

homogéneos con exposiciones menos complejas. Los árboles de decisión pueden ayudar a determinar y aplicar estrategias adecuadas y sostenibles de reestructuración y refinanciación para carteras específicas de prestatarios de manera uniforme y con arreglo a criterios aprobados.

#### **6.2.5 Comparación con otras medidas de gestión de NPE**

143. Las entidades de crédito utilizarán un enfoque de valor actual neto para determinar la opción de gestión más adecuada y sostenible para las distintas circunstancias de los prestatarios, teniendo en cuenta el trato justo al consumidor, y compararán el valor actual neto de la medida de refinanciación o reestructuración prevista con el valor actual neto de la ejecución y otras medidas de liquidación disponibles. Los parámetros empleados en el cálculo, como el tiempo previsto hasta la liquidación, la tasa de descuento, el coste de capital y el coste de liquidación, se basarán en datos empíricos observados.

#### **6.2.6 Objetivos y seguimiento de la refinanciación o reestructuración**

144. Los contratos y la documentación de la refinanciación o reestructuración incluirán un calendario preciso de objetivos a cumplir por el prestatario para devolver la operación durante la vigencia del contrato. Estos hitos u objetivos serán creíbles, adecuadamente conservadores y tendrán en cuenta el posible deterioro de la situación financiera del prestatario. El comportamiento del prestatario, incluido el cumplimiento de todos los objetivos convenidos, será objeto de un atento seguimiento por la unidad de gestión de NPE responsable de conceder la refinanciación o reestructuración, al menos durante el periodo de prueba.

## **7. Reconocimiento de las NPE**

---

145. Las entidades de crédito utilizarán la definición de NPE que figura en el anexo V del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión.

146. Esta sección establece los elementos esenciales de la gobernanza y las operaciones en relación con el reconocimiento de las NPE.

### **7.1 Criterio de la antigüedad de los importes vencidos**

147. Las entidades de crédito reconocerán las exposiciones que se encuentran vencidas de acuerdo con la sección 4 de las Directrices de la ABE sobre la aplicación de la definición de *default*<sup>28</sup> y el

---

<sup>28</sup> Directrices sobre la aplicación de la definición de *default* de conformidad con el artículo 178 del Reglamento (UE) n.º 575/2013 (EBA GL 2016/07).

Reglamento Delegado (UE) 2018/171 de la Comisión sobre el umbral de significatividad de las obligaciones crediticias en situación de mora<sup>29</sup>.

## 7.2 Indicios de exposiciones dudosas por razones distintas de la morosidad

148. Las entidades de crédito reconocerán las exposiciones dudosas por razones distintas de la morosidad e identificarán los indicios correspondientes de acuerdo con la sección 5 de las Directrices de la ABE sobre la aplicación de la definición de *default*.

149. Las entidades de crédito vigilarán la capacidad de reembolso de los prestatarios. En el caso de empresas, esto se evaluará al menos anualmente y en las fechas en que esté disponible la información financiera. Las entidades de crédito recabarán oportunamente la información financiera más reciente de las empresas. La falta de aportación o el retraso injustificado en la comunicación de la información podría considerarse un indicio negativo de la solvencia del prestatario. En el caso de prestatarios que no sean empresas, las entidades de crédito vigilarán el comportamiento de los pagos y cualquier señal de dificultades financieras que puedan afectar a la capacidad de pago. Para los prestatarios incluidos en una lista de vigilancia especial o que tengan una calificación débil, se realizarán procesos de revisión más frecuentes dependiendo de la materialidad, la cartera y la situación financiera del prestatario. La evaluación periódica de las capacidades de pago del prestatario se aplicará también a los préstamos con amortización del principal a vencimiento (*bullet loans*), dado que estos préstamos suponen un nivel de riesgo más alto que un préstamo sujeto a una amortización periódica y también porque el pago continuo por parte del prestatario de los intereses adeudados no es razón suficiente para suponer que se pagará el principal al final del préstamo.

## 7.3 Reestructuración y refinanciación y clasificación como normal

### 7.3.1 Reestructuración y refinanciación

150. A fin de aplicar las medidas de reestructuración y refinanciación, las entidades de crédito deberán poder identificar los signos de posibles dificultades financieras futuras en una fase temprana. Para ello, la evaluación de la situación financiera del prestatario no se limitará a las exposiciones que muestren signos claros de dificultades financieras, sino que se realizará también respecto a aquellas exposiciones en las que el prestatario no tenga dificultades financieras aparentes, pero para las que las condiciones del mercado hayan cambiado significativamente de un modo que pueda afectar a su capacidad de devolución del préstamo (por ejemplo, préstamos con amortización del principal a vencimiento cuyo reembolso depende de la venta de un inmueble o préstamos en divisas).

---

<sup>29</sup> Reglamento Delegado (UE) 2018/171 de la Comisión, de 19 de octubre de 2017, por el que se completa el Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que se refiere a las normas técnicas de regulación relativas al umbral de significatividad de las obligaciones crediticias en situación de mora (DO L 32 de 6.2.2018, p. 1).

151. La evaluación de las dificultades financieras del prestatario se basará únicamente en su situación, al margen de las garantías reales o las garantías personales aportadas por terceros. Al evaluar las dificultades financieras del prestatario, las entidades de crédito, de conformidad con el anexo V del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión, considerarán al menos las siguientes circunstancias refutables:

- a) prestatario/crédito con importes vencidos con más de 30 días de antigüedad durante los tres meses anteriores a su modificación o refinanciación;
- b) aumento de la probabilidad de *default* (PD) asignada por la entidad de crédito a la clase crediticia interna de la exposición en los tres meses anteriores a su modificación o refinanciación;
- c) inclusión en una lista de vigilancia especial durante los tres meses anteriores a su modificación o refinanciación.

152. Las exposiciones no se considerarán reestructuradas o refinanciadas cuando se hagan concesiones a los prestatarios que no se hallen en dificultades financieras. Las entidades de crédito distinguirán, basándose en una evaluación financiera detallada, entre las renegociaciones o renovaciones concedidas a prestatarios que no se encuentren en dificultades financieras y las medidas de refinanciación o reestructuración tales como concesiones otorgadas a prestatarios con dificultades financieras, de acuerdo con el anexo V del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión.

153. Se puede considerar que el otorgamiento de nuevas condiciones, como un nuevo tipo de interés más favorable que el que podrían obtener otros prestatarios con un perfil de riesgo similar, es indicativo de una concesión si la entidad de crédito determina que las dificultades financieras del prestatario justifican el nuevo tipo de interés. No se considerará que el otorgamiento de condiciones más favorables que las aplicadas en el mercado es un requisito indispensable para la identificación de concesiones y, por tanto, de una refinanciación o reestructuración. Con arreglo al anexo V del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión, si un prestatario se encuentra en dificultades financieras, un cambio en las condiciones equiparable al que podrían obtener de la entidad otros prestatarios con un perfil de riesgo similar se considerará una concesión, también en el caso de que los prestatarios estén incluidos en planes públicos de refinanciación o reestructuración ofrecidos por las entidades de crédito.

154. Los prestatarios pueden solicitar modificaciones de las condiciones contractuales de sus préstamos sin que experimenten o estén a punto de experimentar dificultades para cumplir sus compromisos financieros. Las entidades de crédito realizarán una evaluación de la situación financiera del prestatario cuando dichas modificaciones de las condiciones contractuales afecten al comportamiento de los pagos.

### **7.3.2 Clasificación de las exposiciones reestructuradas o refinanciadas como dudosas**

155. Al conceder medidas de refinanciación o reestructuración a las exposiciones normales, las entidades de crédito evaluarán si estas medidas obligan a reclasificar la exposición como dudosa. La concesión de medidas de reestructuración y refinanciación a NPE no modifica su clasificación como dudosas, que se mantendrá durante al menos un año del periodo de cura tras su concesión, tal como se especifica en el anexo V del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión y en la sección 7.3.3.

156. Al evaluar si las exposiciones reestructuradas o refinanciadas deben clasificarse como dudosas, las entidades de crédito evaluarán si las exposiciones:

- a) están respaldadas por planes de pago inadecuados (iniciales o sucesivos, en su caso) que presenten, entre otras cosas, incumplimientos reiterados del plan de pagos o cambios para evitar incumplimientos del mismo, o que estén basados en expectativas no respaldadas por previsiones macroeconómicas o hipótesis creíbles sobre la capacidad o la disposición del prestatario para el pago;
- b) incluyen condiciones contractuales que retrasan los plazos para el pago periódico de las cuotas de amortización de la operación, de modo que dificulte su evaluación para una adecuada clasificación, como ocurre cuando se conceden periodos de carencia superiores a dos años para el pago del principal;
- c) incluyen cantidades dadas de baja que excedan de las pérdidas por riesgo de crédito acumuladas en exposiciones dudosas con un perfil de riesgo similar.

### **7.3.3 Cura o salida de la situación de dudosos**

157. Las entidades de crédito reclasificarán las NPE, incluidas las exposiciones reestructuradas o refinanciadas, como exposiciones normales de conformidad con el anexo V del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión. Las entidades de crédito realizarán un análisis financiero del prestatario para comprobar la ausencia de reservas con respecto a su capacidad para hacer frente a sus obligaciones crediticias.

158. Las políticas de las entidades de crédito para la reclasificación de las exposiciones reestructuradas o refinanciadas dudosas especificarán procedimientos para despejar las reservas sobre la capacidad del prestatario de cumplir las condiciones posteriores a la refinanciación o reestructuración establecidas en el anexo V del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión. Dichas políticas establecerán criterios en relación con los pagos realizados durante el periodo de cura de al menos un año y definirán la capacidad del prestatario para cumplir las condiciones posteriores a la refinanciación o reestructuración (en la medida en que sea probable el pago íntegro de la deuda) sin depender de la ejecución de garantías, demostrando al menos el pago de una parte no insignificante del principal. Estas políticas requerirán el pago tanto del principal como de los intereses.



159. Además, si el prestatario tiene otras exposiciones con una entidad de crédito que no son objeto de una medida de refinanciación o reestructuración, la entidad considerará el impacto y el comportamiento de estas exposiciones al evaluar la capacidad del prestatario de cumplir las condiciones posteriores a la refinanciación o reestructuración. La consideración de los importes atrasados no cambiará la base utilizada para categorizar las exposiciones como dudosas, en virtud del anexo V del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión, y solo se identificarán como exposiciones reestructuradas o refinanciadas aquellas a las que se hayan aplicado medidas de refinanciación o reestructuración.
160. La existencia de condiciones contractuales que amplíen el plazo de pago, como los periodos de carencia de principal, confirmarán la clasificación de estas exposiciones reestructuradas o refinanciadas como dudosas hasta que se hayan satisfecho los requisitos del anexo V del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión. El transcurso del periodo de cura de un año no conducirá automáticamente a la reclasificación a normal, a menos que se hayan realizado pagos regulares durante los doce meses y en la evaluación del cliente se haya concluido que no existe ningún indicio de probable impago.

#### **7.3.4 Identificación de las exposiciones reestructuradas o refinanciadas como normales**

161. Una vez clasificadas las exposiciones reestructuradas o refinanciadas como normales, ya sea porque han cumplido las condiciones para su reclasificación desde la categoría de dudosas o porque la concesión de las medidas de refinanciación o reestructuración no dio lugar a su clasificación como dudosas, permanecerán identificadas como exposiciones reestructuradas o refinanciadas hasta que se hayan cumplido todas las condiciones para dejar de estar clasificadas en esa categoría, con arreglo al apartado 256 del anexo V del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión.
162. Las políticas de las entidades de crédito para la identificación de las exposiciones reestructuradas o refinanciadas normales especificarán las prácticas para despejar las reservas sobre las dificultades financieras del prestatario. Las políticas de las entidades de crédito exigirán que el prestatario haya abonado, a través de pagos regulares, un importe igual al de todas las cuotas anteriormente vencidas (principal e intereses) o los importes fallidos en el momento de la concesión, o haya demostrado de otro modo su capacidad para cumplir las condiciones posteriores a la refinanciación o reestructuración con otros criterios objetivos que incluyan la devolución del principal.
163. De acuerdo con el apartado 260 del anexo V del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión, la concesión de nuevas medidas de reestructuración y refinanciación a exposiciones reestructuradas o refinanciadas normales que procedan de la categoría de dudosas implicará su nueva reclasificación como dudosas. Esto mismo será de aplicación cuando dichas exposiciones acumulen importes vencidos con más de 30 días de antigüedad.

## 7.4 Aplicación coherente de la definición de dudosos

164. De conformidad con la sección 8 de las Directrices de la ABE sobre la definición de *default*, las entidades de crédito adoptarán mecanismos y procedimientos adecuados para lograr una interpretación armonizada de la definición en todas las filiales y sucursales. Esto asegurará una identificación de las NPE uniforme a nivel de entidad y de grupo bancario.
165. Las políticas de las entidades de crédito asegurarán un tratamiento uniforme de los clientes individuales y de los grupos de clientes vinculados, de acuerdo con el Reglamento (UE) n.º 575/2013, las Directrices de la EBA sobre clientes vinculados<sup>30</sup> y las Directrices de la EBA sobre la definición de *default*. Las políticas de las entidades de crédito también asegurarán una evaluación consistente de los vínculos legales entre las distintas personas jurídicas de un grupo de clientes vinculados. Para evitar posibles contagios, las entidades de crédito aplicarán, cuando sea posible, una perspectiva de grupo al evaluar la exposición de un prestatario como dudosa, a menos que se vea afectado por cuestiones concretas no relacionadas con la solvencia de la contraparte.
166. Conforme a lo establecido en las Directrices de la ABE sobre la definición de *default*, las entidades de crédito mantendrán un registro de todos los criterios de clasificación.

# 8. Reconocimiento del deterioro de las NPE y de fallidos

---

167. Las entidades de crédito calcularán las correcciones de valor por pérdidas para las NPE y las exposiciones reestructuradas o refinanciadas sujetas a deterioro, de acuerdo con las Directrices de la ABE sobre las prácticas de gestión del riesgo del crédito y la contabilización de las pérdidas crediticias esperadas.
168. Esta sección establece los elementos esenciales de la gobernanza y las operaciones en relación con la medición del deterioro de las NPE y el reconocimiento de fallidos.

## 8.1 Reconocimiento de las NPE como fallidos

169. De acuerdo con las Directrices de la ABE sobre las prácticas de gestión del riesgo de crédito y la contabilización de las pérdidas crediticias esperadas<sup>31</sup>, la condición de irrecuperable se reconocerá en el periodo adecuado mediante correcciones de valor por pérdidas o el

---

<sup>30</sup> Directrices sobre clientes vinculados de conformidad con el artículo 4, apartado 1, punto 39, del Reglamento (UE) n.º 575/2013 (EBA/GL/2017/15).

<sup>31</sup> Directrices sobre las prácticas de gestión del riesgo de crédito de las entidades de crédito y la contabilización de las pérdidas crediticias esperadas (EBA/GL/2017/06).

reconocimiento de fallidos. Si la entidad de crédito no tiene una expectativa razonable de recuperar el flujo de efectivo contractual de la exposición, procederá a la baja total o parcial de la exposición (NIIF 9.B3.2.16.r).

170. La clasificación de operaciones como riesgo fallido puede realizarse antes de que hayan concluido completamente las acciones legales contra el prestatario para cobrar la deuda. No se considerará que el reconocimiento como fallido implica la renuncia de la entidad de crédito a su derecho al cobro de la deuda, es decir, no supone una condonación de la deuda.
171. La clasificación de operaciones como riesgo fallido conlleva un ajuste contable de baja (NIIF 9.5.4.4). Si finalmente se obtiene una cantidad en efectivo u otros activos, se reconocerán directamente como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.
172. Las entidades de crédito mantendrán registros detallados de todas las NPE reconocidas como fallidos a nivel de cartera.

## 8.2 Deterioro de las NPE y fallidos

173. Las entidades de crédito incluirán en sus políticas internas orientaciones sobre el momento de reconocer el deterioro y los importes fallidos, reconociendo circunstancias y factores externos tales como procedimientos judiciales en curso. Especialmente para las exposiciones o partes de exposiciones no cubiertas mediante garantías reales, las entidades de crédito determinarán los plazos máximos que son adecuados para el deterioro completo, la cobertura y el reconocimiento de fallidos. En cuanto a las partes de las exposiciones cubiertas con garantías reales, el establecimiento de un nivel de deterioro mínimo tendrá en cuenta el tipo de garantía. Para calibrar los citados plazos de deterioro y clasificación como fallidos se emplearán datos empíricos. Al evaluar si los importes de las NPE son recuperables y determinar los criterios internos para su clasificación como fallidos, las entidades de crédito prestarán especial atención a las cohortes mencionadas a continuación, ya que pueden tener mayor probabilidad de ser irre recuperables.
  - a) Exposiciones en mora prolongada: puede ser adecuado establecer diferentes umbrales para distintas carteras. Las entidades de crédito evaluarán las posibilidades de recuperación de las NPE si el prestatario se encuentra en situación de mora prolongada. Si, de acuerdo con esta evaluación, se concluye que no hay una expectativa razonable de recuperar una exposición o parte de la misma, se procederá a su baja total o parcial.
  - b) Exposiciones incursas en procedimientos de insolvencia: cuando el grado de cobertura de la exposición por garantías reales es bajo, los gastos legales absorben a menudo una parte importante de los ingresos obtenidos del procedimiento de quiebra, por lo que cabe esperar que los recobros estimados sean muy bajos.

- c) Puede estar justificado el reconocimiento de un fallido parcial si existen pruebas que demuestren la imposibilidad del prestatario de pagar la totalidad de la exposición, pero hay una expectativa razonable de recuperar una parte de la exposición.

### 8.3 Procedimientos de deterioro y reconocimiento de fallidos

174. Las entidades de crédito adoptarán, documentarán y observarán políticas, procedimientos y controles rigurosos para calcular y medir las correcciones de valor por pérdidas y el reconocimiento de fallidos, de conformidad con las Directrices de la ABE sobre las prácticas de gestión del riesgo de crédito y la contabilización de las pérdidas crediticias esperadas. Las entidades de crédito realizarán pruebas retrospectivas para comparar las estimaciones de las correcciones de valor por pérdidas y las pérdidas efectivamente observadas.

175. Estas metodologías también incluirán políticas y procedimientos sobre fallidos y recuperaciones tal y como definen las Directrices de la ABE sobre las prácticas de gestión del riesgo de crédito y la contabilización de las pérdidas crediticias esperadas. La política de fallidos incluirá indicadores para evaluar las expectativas de recuperación e información detallada sobre las exposiciones clasificadas como fallidos pero que siguen siendo objeto de actividades de requerimiento de pago.

176. De acuerdo con las Directrices de la ABE sobre las prácticas de gestión del riesgo de crédito y la contabilización de las pérdidas crediticias esperadas, las entidades de crédito contarán con procesos, sistemas, herramientas y datos comunes.

177. De acuerdo con las Directrices de la ABE sobre gobierno interno, la función de auditoría interna de la entidad de crédito verificará las metodologías utilizadas<sup>32</sup>.

## 9. Valoración de garantías reales sobre bienes muebles e inmuebles

---

178. Esta sección establece los elementos esenciales para la valoración de garantías reales sobre bienes muebles e inmuebles que garantizan NPE.

### 9.1 Gobernanza, procedimientos y controles

---

<sup>32</sup> Directrices sobre gobierno interno en virtud de la Directiva 2013/36/UE (EBA/GL/2017/11).

### **9.1.1 Política y procedimientos generales**

179. Las entidades de crédito dispondrán de una política y procedimientos escritos que rijan la valoración de las garantías reales sobre bienes. La política y los procedimientos serán plenamente acordes con el RAF de la entidad de crédito.

180. La política y los procedimientos abarcarán la valoración de todas las garantías reales sobre bienes muebles e inmuebles, con independencia de su admisibilidad a efectos prudenciales, de conformidad con los requisitos del artículo 208 y el artículo 210 del Reglamento (UE) n.º 575/2013.

181. La política y los procedimientos serán aprobados por el órgano de dirección y se revisarán al menos anualmente.

### **9.1.2 Seguimiento y controles**

182. Las entidades de crédito vigilarán y revisarán periódicamente las valoraciones realizadas por los tasadores internos o externos con arreglo a lo expuesto en esta sección.

183. Las entidades de crédito elaborarán y aplicarán políticas y procedimientos internos sólidos de garantía de calidad para las valoraciones realizadas tanto interna como externamente, considerando los siguientes aspectos:

- a) El proceso de control de calidad será realizado por una función independiente de la función que lleve a cabo la valoración inicial, la tramitación, el seguimiento y el proceso de contratación del préstamo.
- b) La independencia del proceso de selección del tasador externo se comprobará periódicamente en el marco del proceso de control de calidad.
- c) Se comparará periódicamente una muestra adecuada de valoraciones internas y externas similares con las observaciones del mercado.
- d) Se realizarán periódicamente pruebas retrospectivas de las valoraciones internas y externas.
- e) El proceso de control de calidad empleará un tamaño de muestra adecuado.

184. La función de auditoría interna revisará también periódicamente la coherencia y la calidad de las políticas y procedimientos de valoración, la independencia del proceso de selección del tasador y la idoneidad de las valoraciones realizadas por los tasadores tanto internos como externos.

### **9.1.3 Valoración individual de bienes inmuebles y uso de indexación**

185. Las entidades de crédito harán un seguimiento del valor de las garantías reales inmobiliarias de forma frecuente y, como mínimo, como se especifica en el artículo 208, apartado 3, del Reglamento (UE) n.º 575/2013.

186. La indexación o métodos similares pueden usarse para hacer un seguimiento del valor de las garantías reales e identificar las que requieren una actualización del valor. Esto estará en consonancia con la política de la entidad, siempre que la garantía real objeto de valoración sea susceptible de una adecuada medición por estos métodos.

187. Los índices empleados para realizar esta indexación pueden ser internos o externos, siempre y cuando:

- a) se revisen periódicamente, y los resultados de la revisión se documenten y estén inmediatamente disponibles, y los requisitos del ciclo de revisión y gobernanza estén claramente definidos en un documento de política aprobado por el órgano de dirección;
- b) sean suficientemente específicos, y la metodología sea adecuada y apropiada para el tipo de garantía real en cuestión;
- c) se basen en suficientes series temporales de datos empíricos observados en operaciones inmobiliarias reales.

188. Las valoraciones y revaluaciones de las garantías reales inmobiliarias se realizarán a nivel individual y de forma específica para cada bien, y no se usará un modelo estadístico como único medio para llevar a cabo la revisión de la valoración inmobiliaria.

189. Las autoridades competentes definirán un umbral común para la valoración y la revaluación individual de las garantías reales utilizadas para las NPE por un tasador individual. Este umbral será aplicable a todas las entidades de crédito en la jurisdicción de la autoridad y será divulgado públicamente.

### **9.1.4 Tasadores**

190. Todas las valoraciones de bienes inmuebles, incluidas las actualizaciones de las valoraciones, serán realizadas por tasadores cualificados independientes, internos o externos, que posean las cualificaciones, capacidades y experiencia necesarias para realizar una valoración con arreglo a lo establecido en el artículo 208, apartado 3, letra b), y en el artículo 229 del Reglamento (UE) n.º 575/2013.

191. Con respecto a los tasadores externos, las entidades de crédito dispondrán de un panel de tasadores independientes cualificados con arreglo a los criterios indicados a continuación. La actuación de los tasadores se evaluará de forma continuada, decidiéndose si un determinado tasador permanece o no en el panel.

192. Las entidades de crédito se asegurarán de que los tasadores externos del panel tengan suscrito un seguro de responsabilidad profesional adecuado y válido.

193. Las entidades de crédito velarán por que cada tasador cualificado del panel cumpla los siguientes requisitos:

- a) tener competencia profesional y haber completado el nivel mínimo de formación que establezcan los requisitos nacionales para realizar las valoraciones en cuestión;
- b) poseer cualificaciones técnicas y experiencia adecuadas para realizar la tarea;
- c) conocer y poder acreditar la capacidad de cumplir las normas legales y regulatorias y las normas de tasación inmobiliaria aplicables al propio tasador y al encargo;
- d) poseer los conocimientos necesarios sobre el bien objeto de la valoración, el mercado inmobiliario correspondiente y la finalidad de la valoración.

194. El panel de tasadores debe tener conocimientos especializados sobre distintas áreas del sector inmobiliario que sean adecuados para la actividad crediticia de la entidad de crédito y la ubicación del bien.

195. A fin de atenuar suficientemente cualquier conflicto de intereses, las entidades de crédito garantizarán que todos los tasadores internos y externos que van a realizar la tasación real de una propiedad determinada y sus parientes de primer grado cumplan los siguientes requisitos:

- a) no intervenir en la tramitación, la decisión y el proceso de concesión del préstamo;
- b) no dejarse guiar o influir por la solvencia del prestatario;
- c) no tener ni poder tener un conflicto de intereses actual o futuro en relación con el resultado de la valoración;
- d) no tener un interés específico en el bien;
- e) no estar vinculados con el comprador ni con el vendedor del bien;
- f) presentar un informe de tasación imparcial, claro, transparente y objetivo;
- g) que los honorarios que reciban no estén vinculados al resultado de la valoración.

196. Las entidades de crédito garantizarán una rotación adecuada de los tasadores, es decir, tras dos valoraciones individuales consecutivas del bien inmueble por parte del mismo tasador se procederá a la rotación del tasador y a la designación de un tasador interno o externo distinto.

## 9.2 Periodicidad de las valoraciones

197. A efectos prudenciales, las entidades de crédito actualizarán las valoraciones de todas las exposiciones garantizadas de conformidad con el artículo 208, apartado 3, y el artículo 210, letra c), del Reglamento (UE) n.º 575/2013.
198. El grupo de garantías reales que están sujetas a valoraciones y revaluaciones individuales de forma periódica se actualizará en el momento en el que la exposición se clasifique como dudosa y al menos una vez al año mientras conserve dicha calificación. Las entidades de crédito se asegurarán de que, para las garantías sujetas a indexación u otros métodos similares, la indexación se actualice al menos una vez al año.
199. En el caso de los inmuebles con una valoración individual actualizada realizada durante los últimos 12 meses (con arreglo a todos los principios y requisitos aplicables establecidos en esta sección), el valor del inmueble puede indexarse hasta el momento en el que proceda revisar el deterioro.
200. Las entidades de crédito realizarán controles más frecuentes cuando el mercado sufra cambios negativos significativos o existan signos de significativo descenso del valor de la garantía real concreta.
201. Por tanto, en su política y sus procedimientos de valoración de las garantías reales, las entidades de crédito definirán criterios para determinar si se ha producido un significativo descenso del valor de la garantía. Cuando sea posible, estos criterios incluirán umbrales cuantitativos para cada tipo de garantía real basados en los datos empíricos observados y en la experiencia cualitativa relevante de la entidad de crédito, teniendo en cuenta los factores pertinentes, como las tendencias de precios del mercado o la opinión de tasadores independientes.
202. Las entidades de crédito dispondrán de procesos y sistemas adecuados que permitan detectar las valoraciones desactualizadas y activen la elaboración de informes de valoración.

## 9.3 Metodología de valoración

### 9.3.1 Consideraciones generales

203. Las entidades de crédito definirán métodos de valoración para cada tipo de garantía real que sean idóneos y adecuados para la clase de activo en cuestión.
204. Todas las garantías reales sobre bienes inmuebles se valorarán en función de su valor de mercado o del valor de crédito hipotecario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 229 del Reglamento (UE) n.º 575/2013. Los bienes muebles se valorarán en función de su valor de mercado.



205. Con respecto a los bienes muebles, las entidades de crédito evaluarán periódicamente, de acuerdo con los requisitos del artículo 199, apartado 6, del Reglamento (UE) n.º 575/2013, la liquidez del bien. Si existe una volatilidad significativa en los precios de mercado, la entidad demostrará que la valoración de la garantía real es suficientemente conservadora.

206. Para los bienes muebles, las entidades de crédito realizarán, de conformidad con los requisitos del artículo 210 del Reglamento (UE) n.º 575/2013, una revisión legal suficiente que confirme la capacidad de ejecución de la garantía real, incluida una evaluación del derecho legal para ejecutar y liquidar la garantía en caso de impago, dentro de un plazo razonable.

207. No se emplearán valoraciones globales basadas únicamente en el coste de reemplazamiento descontado. En el caso de los bienes generadores de ingresos, puede utilizarse un método de comparación o de actualización (descuento de flujos de efectivo).

208. Las garantías reales sobre bienes se valorarán con arreglo a las normas nacionales, europeas e internacionales aplicables<sup>33</sup>.

### **9.3.2 Flujos de efectivo futuros esperados**

209. Las entidades de crédito estimarán el flujo de efectivo descontado de manera prudencial y de acuerdo con las normas contables aplicables.

210. El cálculo de los flujos de efectivo descontados tendrá en cuenta los casos en que:

- a) los flujos de efectivo operativos del prestatario se mantengan y puedan emplearse para pagar la deuda financiera, incluyendo la posibilidad de ejecutar la garantía en la medida en que no afecte a dichos flujos; y
- b) cesen los flujos de efectivo operativos del prestatario y se ejecute la garantía.

211. Si la estimación se basa en el supuesto de la continuidad del flujo de efectivo operativo del prestatario, incluidos los recibidos de la garantía real, será necesario disponer de información actualizada y fiable sobre los flujos de efectivo.

212. Cuando la estimación se base en el supuesto del cese del flujo de efectivo operativo del prestatario, los futuros ingresos por ventas de la ejecución de la garantía se ajustarán para tener en cuenta los costes de liquidación que correspondan y el descuento del precio de mercado.

213. Además de los costes de liquidación mencionados, se aplicará a la valoración actualizada, si procede, un descuento del precio de mercado como se explica a continuación.

---

<sup>33</sup> Entre estas normas se encuentran las Normas Europeas de Valoración EVS-2016 (Libro Azul) y las normas del Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

214. El precio del bien en el momento de la liquidación tendrá en cuenta las condiciones actuales y esperadas del mercado.
215. Se incluirán también las consideraciones del tiempo de venta en relación con la enajenación de bienes hipotecados, basadas en las prácticas de ejecución de las deudas y las experiencias de los procesos judiciales a nivel nacional y en la evidencia empírica, estando también estos elementos sujetos a pruebas retrospectivas. Estas consideraciones incluirán todos los costes operativos o gastos de capital en los que se incurra antes del momento de la venta.
216. La ejecución de la garantía puede incluir estrategias de liquidación tanto consensuadas como no consensuadas (forzosas).
217. El descuento de los costes de liquidación reflejará el modo de ejecutar la garantía, es decir, si es consensuada o no.
218. El descuento del precio de mercado reflejará la liquidez del mercado y la estrategia de liquidación, pero no unas condiciones de venta a precios de saldo, a menos que la estrategia de liquidación prevista lo contemple expresamente.
219. Las entidades de crédito aplicarán descuentos del precio de mercado adecuados a los efectos de la NIIF 9 para el cálculo del capital regulatorio y para fines de control de riesgos. El descuento del precio de mercado puede ser casi cero solo para los tipos de garantías reales muy líquidas y no sujetas a dificultades, los cuales no se ven afectados por riesgos de correlación significativos.
220. Todas las entidades de crédito elaborarán sus propios supuestos sobre los costes de liquidación y el descuento del precio de mercado en función de los datos empíricos observados. Si no se dispone de datos empíricos suficientes, los supuestos de descuento tendrán en cuenta al menos la liquidez, el transcurso de tiempo y la calidad y antigüedad de la tasación. En caso de que la actividad en el mercado inmobiliario sea extraordinariamente baja, el número de operaciones completadas sea reducido o el historial de ventas no pueda considerarse suficiente, la entidad de crédito aplicará un descuento del precio de mercado más conservador.

#### 9.4 Otras consideraciones sobre la estimación de los flujos de efectivo resultantes de la liquidación de garantías reales

221. Para estimar los flujos de efectivo derivados de la liquidación de las garantías reales, las entidades de crédito emplearán supuestos adecuados y creíbles y prestarán también atención a los requisitos de valoración de estos flujos establecidos en la NIIF 13 sobre la medición del valor razonable. En particular, las entidades cumplirán los siguientes requisitos:
- a) Determinar el tiempo que se considera preciso para la enajenación del bien, teniendo en cuenta las condiciones actuales y esperadas del mercado y el régimen nacional aplicable a la enajenación de bienes hipotecados.

- b) Asegurar que el precio del inmueble empleado para determinar el valor de mercado estimado de la garantía real en el momento de la liquidación no se basa en proyecciones o asunciones macroeconómicas que son más optimistas que las proyecciones elaboradas por las autoridades y organizaciones relevantes, como el Fondo Monetario Internacional (FMI) y el Sistema Europeo de Bancos Centrales (SEBC) o la Junta Europea de Riesgo Sistémico (JERS) y, por tanto, no presupone una mejora respecto a las condiciones vigentes del mercado.
- c) Asegurar que no se presupone un aumento de los ingresos derivados de la garantía real respecto a los niveles actuales, a menos que exista un compromiso contractual para dicho aumento. Además, los ingresos actuales derivados del bien se ajustarán al calcular los flujos de efectivo con el fin de reflejar las condiciones económicas esperadas. Las entidades de crédito considerarán si es adecuado prever unos ingresos estables en una situación recesiva de aumento de los inmuebles desocupados y/o de descenso de la demanda de transporte, lo cual presiona a la baja los ingresos.
- d) No es aceptable una estrategia basada en el «mantenimiento» de las garantías reales. Tal estrategia se define como el mantenimiento de un activo contabilizado por encima de su valor actual recuperable, suponiendo que se venderá una vez que el mercado se haya recuperado.

222. Al utilizar el valor de la garantía real para determinar el importe recuperable de la exposición, se documentará al menos lo siguiente:

- a) cómo se ha determinado el valor, incluido el uso de tasaciones, las hipótesis de valoración y los cálculos;
- b) el razonamiento seguido para los ajustes en los valores tasados, si los hubiera;
- c) la determinación de los costes de venta, si fuera pertinente;
- d) el plazo previsto hasta la recuperación;
- e) la cualificación e independencia del tasador.

223. Si se utiliza el precio de mercado observable para determinar el importe recuperable de la exposición, se documentarán también la cuantía, fuente y fecha de dicho precio.

224. Las entidades de crédito deberán poder justificar las hipótesis empleadas al evaluar el importe recuperable aportando a las autoridades competentes, previa solicitud, los datos del valor de mercado del bien, el descuento del precio de mercado, los gastos judiciales y de venta aplicados y el plazo previsto para hacer efectiva la liquidación. Las entidades de crédito deberán poder justificar plenamente sus hipótesis, tanto cualitativa como cuantitativamente, y explicar los factores determinantes de sus expectativas, teniendo en cuenta la experiencia anterior y actual.

## 9.5 Pruebas retrospectivas

225. Las entidades de crédito acreditarán mediante pruebas retrospectivas (*back-testing*) rigurosas que las hipótesis empleadas al determinar el importe recuperable son razonables y están basadas en la experiencia observada. En este contexto, las entidades de crédito realizarán periódicamente pruebas retrospectivas de su historial de valoración (última valoración antes de la clasificación de la exposición como dudosa) frente a su historial de ventas (precio neto de venta de la garantía real). Dependiendo del tamaño y el modelo de negocio de la entidad de crédito, esta diferenciará por tipo de garantía real, métodos o enfoques de valoración, tipo de venta (voluntaria o forzosa) y regiones en su proceso de pruebas retrospectivas. Los resultados de las pruebas se emplearán para determinar los recortes sobre las valoraciones de las garantías de las exposiciones que permanecen en el balance.

226. Alternativamente, las entidades que utilizan el enfoque avanzado basado en calificaciones internas (*advanced internal ratings based, A-IRB*) pueden optar también por emplear la pérdida en caso de impago (*loss given default, LGD*) asegurada para determinar los recortes.

## 9.6 Requisitos de las bases de datos informáticas en relación con las garantías reales

227. Las entidades de crédito dispondrán de bases de datos de las operaciones que permitan realizar correctamente la evaluación, el seguimiento y el control del riesgo de crédito, responder a las solicitudes de la dirección y supervisores y permitir la presentación de información periódica y otra documentación exhaustiva y puntual. En particular, las bases de datos cumplirán los siguientes requisitos:

- a) suficiente profundidad y amplitud, en el sentido de abarcar todos los factores de riesgo significativos;
- b) exactitud, integridad, fiabilidad y puntualidad de los datos;
- c) uniformidad: se basarán en fuentes comunes de información y definiciones uniformes de los conceptos empleados para el control del riesgo de crédito;
- d) trazabilidad, de modo que pueda identificarse la fuente de la información.

228. Las bases de datos incluirán toda la información relevante sobre los inmuebles y otras garantías reales de las operaciones de las entidades de crédito, y sobre los datos que vinculan las garantías con operaciones concretas.

## 9.7 Valoración de los activos adjudicados

229. Las entidades de crédito considerarán firmemente la pertinencia de clasificar los activos adjudicados como activos no corrientes mantenidos para la venta con arreglo a la NIIF 5. Este

tratamiento contable implica que el activo debe estar disponible para la venta inmediata en su condición actual (NIIF 5.7), que el órgano de dirección debe aprobar un plan individual de venta del activo en un breve plazo de tiempo (normalmente, un año) y que debe seguirse una política de ventas activa (NIIF 5.8), favoreciendo así el recobro.

230. Los activos adjudicados recibidos se valorarán al menor de los siguientes valores:

- a) el importe de los activos financieros aplicados, tratando el activo adjudicado o recibido en pago de la deuda como garantía real;
- b) el valor razonable del activo recibido en pago, menos los costes de venta.

231. Si no se obtiene el valor razonable por referencia a un mercado activo, sino mediante una técnica de valoración (ya sea de nivel 2 o 3), será necesario realizar algunos ajustes, especialmente en función de dos factores:

- a) el estado de conservación o la ubicación de los activos. Los riesgos y la incertidumbre con respecto al activo se incorporarán a la estimación del valor razonable;
- b) el volumen o el nivel de actividad de los mercados en relación con dichos activos. Se incorporarán al cálculo la experiencia previa de la entidad de crédito en la venta de activos y las diferencias entre los importes obtenidos usando la técnica de valoración y los importes finales obtenidos en la venta. Las hipótesis formuladas para medir este ajuste pueden documentarse y se pondrán a disposición del supervisor, previa solicitud. Puede considerarse la posibilidad de aplicar descuentos por falta de liquidez.

232. Si los activos adjudicados de las entidades de crédito están aún en construcción y se decide acabar de construirlos antes de venderlos, las entidades demostrarán las ventajas de esta estrategia, no debiendo el coste exceder del valor razonable menos los costes de terminación y venta del activo, teniendo en cuenta un descuento adecuado por falta de liquidez, como se ha descrito anteriormente.

233. Cuando un activo adjudicado supere el periodo medio de mantenimiento de activos similares para los que existan políticas de venta activa, las entidades de crédito revisarán el descuento por falta de liquidez aplicado en el proceso de valoración anteriormente mencionado y lo aumentarán según proceda. En estas circunstancias, la entidad de crédito se abstendrá de reconocer reversiones del deterioro acumulado en el activo, pues su presencia prolongada en el balance acredita que la entidad no puede venderlo por un valor superior.

234. La frecuencia de valoración de los activos adjudicados y los procedimientos aplicables estarán en consonancia con el tratamiento de los bienes inmuebles indicado en las secciones 9.1.2 y 9.2.

## 10. Evaluación supervisora de la gestión de NPE y exposiciones reestructuradas o refinanciadas

---

235. Como parte de su interacción continua con las entidades de crédito de conformidad con el PRES, las autoridades competentes supervisarán la aplicación de estas Directrices por parte de las entidades de crédito, en particular el desarrollo y la aplicación de estrategias de NPE y los marcos operativos y de gobernanza relacionados, tal como se describe en las secciones 4 y 5. Las evaluaciones de las autoridades competentes incluirán, entre otros aspectos, si la estrategia de NPE de la entidad de crédito:

- a) está integrada en la estrategia global de la entidad de crédito y está sujeta a una gobernanza de NPE adecuada, incluido un marco de control y gestión de riesgos;
- b) se basa en una autoevaluación creíble de las capacidades internas de la entidad de crédito;
- c) tiene debidamente en cuenta el entorno operativo de la entidad de crédito, las condiciones externas y la situación del capital;
- d) abarca plazos no solo a corto plazo, sino también a medio o largo plazo;
- e) incluye objetivos de NPE cuantitativos con plazos determinados, realistas pero ambiciosos, y objetivos de activos adjudicados cuando corresponda, y está respaldada por un plan operativo.

236. Si la autoridad competente concluye que la estrategia de NPE de una entidad de crédito carece claramente de uno o más de los elementos enumerados en las letras a) a e) del párrafo 235, se considerará una deficiencia grave de la estrategia de NPE. En este caso, las autoridades competentes exigirán la revisión inmediata de la estrategia de NPE.

237. Si el resultado de la evaluación de la autoridad competente es que la estrategia de NPE cumple ampliamente los requisitos de las letras a) a e) del párrafo 235, pero se identifican algunas deficiencias, la autoridad competente se asegurará de que las entidades de crédito presenten un plan de acción sobre cómo abordarlas y establezcan un marco de gestión de NPE efectivo y oportuno.

238. Las autoridades competentes aplicarán la evaluación supervisora de manera proporcionada, teniendo en cuenta las especificidades de las entidades (por ejemplo, en términos de tamaño, naturaleza y complejidad). En sus evaluaciones del PRES de las estrategias de NPE y de la gobernanza y los marcos operativos correspondientes, las autoridades competentes también

considerarán los modelos de negocio de las entidades, en particular cuando la única actividad de la entidad sea la compra y venta de NPE.

239. La proporcionalidad en términos de la evaluación supervisora de la estrategia de NPE de una entidad más pequeña y menos compleja (por ejemplo, clasificada en las clases 3 o 4 del PRES<sup>34</sup>) se puede lograr ajustando la evaluación al marco de dedicación mínima del PRES, que garantiza un enfoque de supervisión basado en el riesgo y tiene en cuenta la importancia sistémica de las entidades internacionales y nacionales.

240. Las autoridades competentes cuestionarán los siguientes elementos de las entidades de crédito:

- a) El plan operativo y las disposiciones organizativas, si se cumple alguno de los siguientes criterios:
  - i. Las autoridades competentes consideran que el marco para identificar, medir, gestionar, supervisar y atenuar las NPE y las FBE, incluido el reconocimiento temprano y las actividades de gestión, es inadecuado teniendo en cuenta el tamaño y la complejidad del problema de NPE en la entidad de crédito.
  - ii. No asigna o no prevé la asignación en el futuro de los recursos humanos y técnicos necesarios, y una cobertura adecuada por parte de las funciones de control interno.
  - iii. No describe adecuadamente la puesta en práctica del proceso de control de las NPE.
- b) La estrategia de NPE, si la combinación de opciones estratégicas para las diferentes carteras y segmentos, incluidos los activos adjudicados, cuando corresponda, no conduce, en opinión de la autoridad, a la estrategia más efectiva y eficiente para la reducción de NPE.
- c) La planificación de capital, si no establece adecuadamente la reducción de las NPE del balance según la estrategia de NPE y no incluye medidas adecuadas para garantizar que haya disponible una cantidad suficiente de capital y colchones de capital y una previsión oportuna y adecuada de deterioros y fallidos.
- d) Un sistema de evaluación del desempeño, si los incentivos para el órgano de dirección y los directivos y el personal pertinentes carecen de elementos cuantitativos específicos vinculados a los objetivos de reducción de NPE definidos en la estrategia de NPE de la entidad de crédito.

241. Teniendo en cuenta la importancia de la detección precoz y la prevención del deterioro de la calidad crediticia, las autoridades competentes evaluarán si los mecanismos de alerta temprana se aplican en los procedimientos internos de las entidades de crédito.

242. Las autoridades competentes evaluarán si las entidades de crédito:

---

<sup>34</sup> Se describe en la sección 2.1.1 «Clasificación de entidades» de las Directrices de la EBA sobre el PRES (EBA/GL/2014/13).

- a) cuentan con una política de reestructuración y refinanciación y los procesos correspondientes para evaluar la viabilidad de las medidas de reestructuración y refinanciación y controlar su eficiencia y eficacia;
- b) reconocen y clasifican las NPE y las FBE, incluidos los criterios de entrada y salida, de forma coherente en todo el grupo y sobre la base de las definiciones del anexo V del Reglamento de Ejecución (UE) n.º 680/2014 de la Comisión;
- c) cuentan con políticas y metodologías para garantizar la medición de los deterioros y los fallidos a fin de reconocerlos de manera oportuna.

243. Las autoridades competentes garantizarán que las entidades de crédito cuenten con procedimientos y políticas escritas apropiadas en relación con la valoración de los bienes, tal como se describe en la sección 9. En particular, las autoridades competentes verificarán que estas políticas cubran todos los tipos de bienes muebles e inmuebles que se utilizan para asegurar las exposiciones crediticias, los criterios para la aplicación de la valoración individual frente a la indexada y los requisitos con respecto a los tasadores admisibles.

244. Si las entidades de crédito informan de desviaciones importantes respecto al plan operativo de acuerdo con la sección 4.4, las autoridades competentes evaluarán si las medidas de recuperación propuestas son suficientes para corregir dicha desviación. Si la autoridad competente manifiesta su preocupación por la efectividad de las acciones propuestas, exigirá medidas adicionales a la entidad de crédito.

245. Los requisitos establecidos anteriormente con respecto a la evaluación supervisora de la gestión de NPE y FBE complementan y especifican la evaluación de las NPE y las FBE como parte de la gestión del riesgo de crédito establecida en las Directrices de la EBA sobre procedimientos y metodologías comunes para el PRES. Los resultados de esta evaluación supervisora se incluirán en la evaluación del riesgo de crédito según el título 6.2 de las Directrices de la EBA sobre procedimientos y metodologías comunes para el PRES y fundamentarán las puntuaciones de riesgo de crédito.



# Anexo 1 – Muestra de los criterios para la agrupación de NPE minoristas

---

1. Persona física o jurídica:
  - a) prestatario minorista
  - b) empresario individual
  - c) pequeños negocios o grupo de autónomos
  - d) pymes (coincide parcialmente con empresas)
2. Tramos de antigüedad de los importes vencidos (cuanto mayor sea el número de días transcurridos desde el vencimiento, menor será el abanico de soluciones posibles):
  - a) Importes vencidos de hasta 90 días de antigüedad (>1 día y ≤90 días de antigüedad)
  - b) En mora (>90 días y <180 días de antigüedad)
  - c) unidad de recuperación de deuda (>180 días de antigüedad), incluidos también procesos legales (prestatarios contra los que se han iniciado acciones legales, ya concluidas o en curso)
3. Casos re-reestructurados (préstamos reestructurados con importes atrasados, que indican problemas persistentes en la capacidad de reembolso o el fallo de la solución de reestructuración ofrecida):
  - a) número de reestructuraciones previas.
4. Importe de la exposición en balance:
  - a) alto valor
  - b) bajo valor
  - c) exposiciones múltiples
5. Nivel de riesgo (basado en la evaluación de la entidad de crédito/*scoring* comportamental /historial de pagos/historial de operaciones/calificación crediticia). Los clientes con mejor historial de pago tienen más probabilidades de responder positivamente a las ofertas de reestructuración.
  - a) muy alto

b) alto

c) medio

d) bajo

6. Según el comportamiento del prestatario:

a) pagos estacionales

b) cooperador/no cooperador

7. Finalidad del crédito concedido (por producto):

a) préstamo para compra de vivienda habitual

b) préstamo para compra de segunda vivienda/residencia vacacional

c) préstamo para compra de inmuebles como inversión/para alquiler a terceros

d) crédito personal

e) cuenta con descubierto autorizado

f) activo arrendado

g) tarjeta de crédito

h) créditos a empresarios individuales, microempresas o pymes:

i. para puesta en marcha del negocio (locales; infraestructura, maquinaria; renovaciones)

ii. capital circulante

8. Divisa de denominación.

9. Tipo de interés (considerando una reducción del tipo de interés en caso de créditos con tipos de interés elevados, si fuera posible).

10. Perspectivas del prestatario (edad, estado de salud, tipo de empleo e historia laboral, perspectivas de trabajo, cualificación profesional, sector de actividad).

11. País de residencia o de domicilio (sociedades):

a) residentes

b) no residentes.

12. Localización de la garantía:

- a) bien rústico o urbano
- b) ubicación privilegiada, centro urbano, extrarradio, etc.

13. Tipo de garantía

- a) terrenos:
  - i. suelo edificable
  - ii. tierras de uso agrícola
- b) edificios:
  - i. vivienda
  - ii. tienda
  - iii. fábrica

14. Relación entre el valor del préstamo y el de la garantía (*loan-to-value*, LTV):

- a) En los créditos con una relación LTV baja, la venta de la garantía subyacente puede ser la opción más apropiada, al contrario que en los créditos con una relación LTV elevada.

15. Circunstancias apremiantes (enfermedad, separación, divorcio).

16. Evaluación de la capacidad de pago del prestatario:

- a) es o no es capaz de asumir los pagos para la devolución del crédito;
- b) diferencia entre ingresos y gastos/gastos de subsistencia razonables/cuotas de amortización del crédito.

# Anexo 2 – Indicadores de seguimiento de las NPE

---

## Indicadores de seguimiento de las NPE

---

### Indicadores de NPE

---

<b>Volumen y flujos de NPE</b>	Exposiciones dudosas / Total de exposiciones crediticias Exposiciones dudosas + activos adjudicados + exposiciones reestructuradas o refinanciadas normales / Total de exposiciones crediticias + activos adjudicados Flujo de exposiciones dudosas en el trimestre (+/-) / Total exposiciones dudosas Trasposos de exposiciones normales a dudosas en el trimestre Trasposos de exposiciones reestructuradas o refinanciadas normales a dudosas en el trimestre Trasposos de exposiciones dudosas a normales en el trimestre Trasposos de exposiciones dudosas a reestructuradas o refinanciadas normales en el trimestre Trasposos de exposiciones refinanciadas o reestructuradas normales a exposiciones normales en el trimestre Trasposos de exposiciones normales a reestructuradas o refinanciadas normales en el trimestre
<b>Deterioros</b>	Variación trimestral de la cobertura por correcciones de valor por deterioros Nivel trimestral de reversiones de deterioros Variación trimestral de la cobertura por correcciones de valor por deterioros (+/-)/Total exposiciones dudosas Deterioros acumulados totales/total exposiciones dudosas Por cohorte (por ejemplo, número de años desde que la exposición se clasificó como dudosa, garantizada o no por garantía real)
<b>Pérdidas presupuestadas</b>	Pérdidas totales como resultado de la actividad de reestructuración y refinanciación Pérdidas totales comparadas con presupuestadas

---

### Actividad de recuperación

---

<b>Actividad del personal</b>	Número de contactos con prestatarios efectivos frente a programados por trimestre
-------------------------------	---

## Indicadores de seguimiento de las NPE

---

<b>Recuperación de efectivo</b>	Número de contactos con prestatarios que concluyeron en acuerdo de reestructuración o refinanciación Número de contactos con prestatarios que concluyeron en recuperación de efectivo Efectivo recuperado en el trimestre precedente de exposiciones dudosas/Total exposiciones dudosas Efectivo recuperado en el trimestre por intereses de exposiciones dudosas/Total exposiciones dudosas Efectivo recuperado en el trimestre por principal y comisiones de exposiciones dudosas/Total exposiciones dudosas Efectivo recuperado en el trimestre precedente de liquidaciones relacionadas con bienes inmuebles; también como porcentaje del total de exposiciones dudosas Efectivo recuperado en el trimestre precedente de liquidaciones no relacionadas con bienes inmuebles; también como porcentaje del total de exposiciones dudosas Efectivo recuperado en el trimestre precedente de ventas de exposiciones dudosas; también como porcentaje del total de exposiciones dudosas Efectivo recuperado en el trimestre precedente de exposiciones dudosas; también como porcentaje del total de exposiciones dudosas
---------------------------------	---

---

## Actividades de reestructuración y refinanciación

---

<b>Condonación de deuda</b>	Condonación de deuda en el trimestre Condonación de deuda en el trimestre/provisiones específicas asignadas Condonación de deuda en el trimestre/Total exposiciones dudosas Fallidos contables (totales y parciales) en el trimestre
<b>Fallidos contables</b>	Fallidos contables (totales y parciales) en el trimestre/Provisiones de insolvencias individualizadas Fallidos contables (totales y parciales) en el trimestre/Total exposiciones dudosas Total exposiciones reestructuradas o refinanciadas dudosas Importe de las reestructuraciones y refinanciaciones recientemente acordadas, por características (por ejemplo, carencias > 12 meses)

### Indicadores de seguimiento de las NPE

<b>Reestructuración y refinanciación</b>	Importe de los préstamos refinanciados o reestructurados/Total exposiciones dudosas
	Total de las exposiciones reestructuradas o refinanciadas normales
	Importe de las exposiciones reestructuradas o refinanciadas dudosas en el trimestre / Total exposiciones dudosas
	Total exposiciones reestructuradas o refinanciadas dudosas/Total exposiciones dudosas
	Importe de las exposiciones reestructuradas o refinanciadas dudosas que actualmente están experimentando dificultades financieras
	Tasa de cura
	Tasa de recobro en efectivo
<b>Tasa de re-default</b>	Tasa de <i>re-default</i> en exposiciones reestructuradas o refinanciadas dudosas
<b>Permuta de deuda por activos</b>	Tasa de <i>re-default</i> en exposiciones reestructuradas o refinanciadas normales
	Permutas de deuda por acciones en el trimestre; también como porcentaje del total de exposiciones dudosas
	Permutas de deuda por activos en el trimestre; también como porcentaje del total de exposiciones dudosas
<b>Actuaciones legales</b>	Valor y número de préstamos actualmente bajo actuaciones legales
	Valor y número de activos recientemente adjudicados
	Valor y número de préstamos que entraron en actuaciones legales en el trimestre
	Valor y número de préstamos que salieron de actuaciones legales en el trimestre
	Duración media de los procedimientos legales recientemente concluidos
	Importes medios recuperados de los procedimientos legales recientemente concluidos (incluidos costes totales)
	Tasa de pérdidas en préstamos que han salido de actuaciones legales
<b>Partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias con origen en NPE</b>	
<b>Intereses de NPE</b>	Ingresos por intereses reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias respecto de NPE
	Porcentaje efectivamente cobrado de los ingresos por intereses reconocidos respecto de NPE

## Anexo 3 – Otros indicadores de seguimiento

---

### Información a nivel de prestatario procedente de fuentes externas

---

<b>Fuentes externas</b>	Incremento de deuda o garantías mantenidas en otras entidades de crédito
	Saldos vencidos o clasificados como dudosos en otras entidades de crédito
	<i>Default</i> del garante
	Deuda en registro central privado (en su caso)
	Procedimientos legales
	Quiebra
	Cambio de la estructura societaria (por ejemplo, fusión, reducción del capital)
	<i>Rating</i> externo asignado y tendencias
	Otra información negativa relativa a clientes/contrapartes importantes del prestatario/proveedores

---

### Información a nivel de prestatario procedente de fuentes internas

---

<b>Empresas</b>	Empeoramiento de los <i>ratings</i> internos
	Cheques impagados
	Cambio significativo del perfil de liquidez
	Apalancamiento (por ejemplo, fondos propios/total < 5 % o 10 %)
	Número de días de antigüedad de los importes vencidos
	Número de meses con algún descubierto autorizado o excedido en cuenta corriente
	Beneficios antes de impuestos/ingresos (por ejemplo, ratio < -1 %)
	Pérdidas continuadas
	Exceso continuado de descuento de pagarés
	Fondos propios negativos
	Retrasos en el pago
	Disminución de la facturación

## Información a nivel de prestatario procedente de fuentes externas

---

Reducción de líneas de crédito relativas a efectos comerciales (por ejemplo, variación interanual, media de 3 meses/media de 1 año)

Reducción inesperada de líneas de crédito no dispuestas (por ejemplo, saldo no dispuesto/total autorizado de la línea de crédito)

### Personas físicas

Empeoramiento del *scoring* de comportamiento

Empeoramiento de la PD o del *rating* interno

Importe de cuota hipotecaria > x veces el saldo acreedor en cuenta

Días de antigüedad de los importes vencidos en créditos al consumo e hipotecarios

Disminución del saldo acreedor en cuenta > 95 % en los últimos 6 meses

Saldo acreedor total medio < 0,05 % de la deuda total

Operaciones reestructuradas o refinanciadas

Tasas de pérdidas históricas relacionadas

Reducción del salario en los últimos 3 meses

En situación de desempleo

Vencidos recientes (por ejemplo, con hasta 5-30 días de antigüedad, dependiendo de los tipos de cartera/ prestatario)

Disminución de transferencias bancarias en cuentas corrientes

Incremento de la cuota del préstamo en relación con el salario

Número de meses con algún descubierto autorizado o excedido en cuenta corriente

Empeoramiento del *scoring* de comportamiento

Empeoramiento de la PD o del *rating* interno

---

## Información a nivel de cartera

### Distribución de la cartera

Distribución por tamaño y nivel de concentración

Principales x (por ejemplo, 10) grupos de clientes vinculados e indicadores de riesgo relacionados

Distribución por clase de activo

Desglose por sector y subsector de actividad, tipo de garantía, país, vencimiento, etc.



## Información a nivel de prestatario procedente de fuentes externas

---

<b>Parámetros de riesgo</b>	Evolución de PD/LGD (total y por cartera) Previsiones y proyecciones sobre PD/LGD Pérdidas esperadas totales Exposición en <i>default</i>
<b>Correcciones de valor por deterioro</b>	Saldos y flujos de correcciones de valor por deterioro (total y por cartera) Volúmenes y tendencias de las provisiones para riesgos significativos a nivel individual Volumen de NPE por categoría (> 90 días de antigüedad, correcciones de valor por pérdidas, etc.)
<b>NPE/exposiciones reestructuradas o refinanciadas/activos adjudicados</b>	Volumen de exposiciones reestructuradas o refinanciadas y segmentación (reestructuración, gestión, prolongación forzosa, otras modificaciones, diferimientos, > 90 días de antigüedad, provisiones para insolvencias) Porcentaje de activos adjudicados respecto a la exposición total Ratio de NPE sin incluir activos adjudicados Ratio de NPE incluidos activos adjudicados Cobertura de NPE (correcciones de valor, garantías reales o de otro tipo)

---

## Tipo de prestatario/sector específico

---

<b>Actuaciones legales</b>	Total importe y número de préstamos actualmente bajo actuaciones legales Total importe y número de activos recientemente adjudicados Total importe y número de préstamos que entraron recientemente en actuaciones legales en el trimestre Total importe y número de préstamos que salieron de actuaciones legales en el trimestre Duración media de los procedimientos legales recientemente concluidos Importes medios recuperados de los procedimientos legales recientemente concluidos (incluidos costes totales) Tasa de pérdidas en préstamos que han salido de actuaciones legales
----------------------------	--

## Anexo 4 – Políticas comunes relacionadas con las NPE

---

Las entidades de crédito desarrollarán, revisarán regularmente y controlarán su cumplimiento de las políticas relacionadas con el marco de gestión de NPE.

Teniendo en cuenta el principio de proporcionalidad, se establecerán las siguientes políticas con el objetivo de lograr la aplicación de la estrategia de la entidad de crédito (incluida su estrategia de préstamos dudosos y el plan operativo, cuando proceda).

### Política de gestión de importes atrasados

Esta política establecerá el modelo operativo de NPE de la entidad de crédito (véase la sección 5.2) e incluirá como mínimo los siguientes elementos:

- la estructura y responsabilidades de las unidades de gestión de NPE, con factores claros desencadenantes del traspaso a otra fase y un enlace a la agrupación de exposiciones (véase la sección 5.2.3);
- el procedimiento a seguir por las funciones involucradas, incluidos, como mínimo:
  - el procedimiento y los criterios de traspaso a seguir en cada fase (importes vencidos de hasta 90 días de antigüedad y en mora);
  - el procedimiento en los casos en los que el prestatario esté clasificado como no cooperador o no viable, así como los criterios para clasificarlo como tal;
  - la comunicación con el prestatario en cada paso, que se atenderá al marco legislativo (por ejemplo, código de conducta) que rijan en el país donde se lleve a cabo la actividad;
  - las herramientas de seguimiento y los métodos a aplicar;
- los requisitos de recursos técnicos y humanos;
- los informes que se deben generar internamente con fines de seguimiento y las actualizaciones periódicas al órgano de dirección.

A la hora de elaborar su política de gestión de los importes atrasados, las entidades de crédito tendrán en cuenta el artículo 28 de la Directiva 2014/17/UE del Consejo y, en particular, las Directrices de la ABE sobre las demoras en los pagos y las ejecuciones hipotecarias.

## Política en materia de reestructuración y refinanciación

La política de reestructuración y refinanciación descrita en la sección 6.2.1 establecerá, como mínimo:

- La documentación tanto financiera como no financiera necesaria que debe solicitarse y ser aportada por los distintos tipos de prestatarios para que el analista de riesgos responsable pueda demostrar su capacidad para devolver principal e intereses.
- Los indicadores y ratios de capacidad de pago principales mínimos a aplicar por el analista de riesgos, detallados por carteras/productos/sectores, a fin de evaluar plenamente la capacidad de pago de prestatario; directrices sectoriales específicas para establecer indicadores y ratios financieros básicos en función del sector (pymes y empresas).
- El proceso para determinar e implementar la solución de refinanciación o reestructuración más apropiada para un prestatario:
  - Para los clientes minoristas, se usarán árboles de decisión. El proceso para los clientes minoristas se ajustará a las Directrices de la ABE sobre las demoras en los pagos y las ejecuciones hipotecarias. Para los prestatarios no minoristas, si el árbol de decisión no es adecuado, la política proporcionará pautas claras al analista de riesgos sobre la forma de evaluar la idoneidad de un tratamiento de reestructuración y refinanciación.
  - Cuando no se haya podido alcanzar una solución en relación con un prestatario (por considerarlo no viable, no cooperador, o ambas cosas), se establecerán procesos y procedimientos, con plazos de cumplimiento, para proceder a su traspaso a las unidades de gestión de NPE responsables de la liquidación.
- Un conjunto de medidas de reestructuración y refinanciación a corto y a largo plazo, según se describen en la sección 6.
- Instrucciones claras al analista de riesgos respecto a los requisitos para actualizar el valor de las garantías de conformidad con la sección 9.
- El proceso de adopción de decisiones, los niveles de autorización y los procedimientos para cada tipo de medida de reestructuración y refinanciación y tamaño de la exposición.
- Los procesos y procedimientos para el seguimiento de las medidas de reestructuración y refinanciación concedidas, y el comportamiento del prestatario después de completarse la reestructuración, incluida la frecuencia de revisión del prestatario, la definición de *re-default*, el proceso de reevaluación y los requisitos que deben observarse en los informes sobre *re-defaults*.
- La política de fijación de precios para cada medida de reestructuración y refinanciación y tipo de prestatario.

## Política de recuperación de deudas y ejecución de garantías

Las unidades de gestión de NPE responsables de recuperación de deudas no demorarán la adopción de las medidas apropiadas a fin de reducir de manera efectiva las NPE en un plazo concreto. La política de recuperación de deudas, de acuerdo con la estrategia de préstamos dudosos, incluirá, como mínimo:

- La gama de alternativas disponibles para cada tipo de garantía real. A título indicativo, se pueden considerar las siguientes (sin seguir un orden concreto):
  - venta voluntaria del activo (el prestatario coopera y accede a la venta del activo);
  - venta forzosa del activo por administradores especiales o procesos judiciales (los activos no se mantienen en el balance de la entidad de crédito);
  - adjudicación del activo (los activos se mantienen en el balance de la entidad de crédito);
  - recobro de la deuda (interno o externo);
  - permuta de deuda por activos/acciones;
  - venta del préstamo/cartera de préstamos a un tercero.
- El procedimiento a seguir para seleccionar la alternativa de recuperación más apropiada y el equipo de expertos internos y externos que ayudará a adoptar la decisión.
- La alternativa elegida tendrá en cuenta si existen garantías, el tipo de documentación legal, el tipo de prestatario, las condiciones de mercado y las perspectivas macroeconómicas locales, el marco legislativo vigente y las tasas de recuperación históricas potenciales de cada alternativa frente a sus costes asociados.
- Una definición clara de prestatario no cooperador o un enlace a las políticas relacionadas que incluyan dicha definición.
- Un proceso de aprobación claramente definido para cada etapa del proceso de recuperación de la deuda en relación con las distintas alternativas de que dispone la entidad de crédito.
- El papel de los departamentos de control de riesgos y auditoría interna en este procedimiento y en el proceso de seguimiento.

En lo que se refiere a la liquidación de las garantías reales, en la política se definirán los siguientes puntos:

- El enfoque de valoración del activo (en consonancia con la sección 9.7), incluidos los costes de liquidación a aplicar. Los costes de liquidación serán acordes con los requisitos establecidos en la sección 9.3.3.
- Participación de expertos internos o externos.
- Límites
  - al valor de los activos que puede mantener la entidad de crédito en un determinado periodo, teniendo en cuenta los límites a las grandes exposiciones especificados en la DRC y el riesgo de concentración sectorial, por ejemplo en el sector inmobiliario;
  - al valor de los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas que pueden ser adquiridos por la entidad de crédito en un determinado periodo.
- El procedimiento a seguir una vez que las garantías sean adjudicadas o se reciban en pago de deudas con el fin de desarrollar e implementar una estrategia de venta, y la unidad dentro de la entidad de crédito responsable de la gestión de los activos afectados (esto también podrá definirse en una política específica para activos adjudicados o recibidos en pago de deudas).

Las entidades de crédito considerarán la interacción con otros acreedores para los prestatarios de NPE con múltiples acreedores, normalmente empresas. Por tanto, las entidades de crédito contarán con un procedimiento claro para negociar e interactuar con otras entidades financieras (u otros terceros) que ostenten un derecho de crédito frente al acreditado.

#### Políticas de garantías

Dada la importancia de la mitigación del riesgo de crédito durante el proceso de gestión de NPE, las entidades de crédito desarrollarán políticas claras y coherentes en relación con las garantías reales, incluidas políticas para los activos adjudicados. Dichas políticas detallarán de manera exhaustiva la gestión, valoración e información de todos los tipos de garantías reales. Dada la complejidad y carácter especializado de algunos tipos de garantía, las entidades de crédito contratarán expertos externos para elaborar y revisar estas políticas. Las entidades de crédito asegurarán un enfoque coherente para la gestión y valoración de garantías similares en toda la cartera de préstamos, como se indica en la sección 9.

#### Política de seguimiento de NPE

Se articulará una política específica que establezca, entre otras cosas:

- los tipos de medidas necesarias en respuesta a cada tipo de debilidades
- los procedimientos elevación de asuntos a órganos superiores;
- los elementos esenciales, la frecuencia y los destinatarios de los informes;

- los criterios para el traspaso de expedientes a otras unidades/enlace a procedimientos de préstamos dudosos.

#### Política de externalización/gestión de préstamos dudosos

Se articulará una política específica de externalización de servicios a terceros cuando sea relevante. Esta debe incluir los procedimientos necesarios para la selección de socios externos, el contenido legal exigible de los contratos y el proceso decisorio en relación con los acuerdos de externalización, así como el seguimiento de dichos acuerdos.

## Anexo 5 – Posibles medidas de reestructuración y refinanciación

---

<b>Medida de refinanciación o reestructuración</b>	<b>Descripción</b>	<b>Viabilidad y otras consideraciones importantes</b>
1. Pago solo de intereses	Durante un periodo breve determinado solo se pagan los intereses del crédito y no se amortiza el principal. El principal no se modifica y las condiciones de la estructura de amortización se reevalúan al final del periodo de pago solo de intereses en función de la capacidad de reembolso observada.	<p>Esta medida solo se considerará viable si la entidad de crédito puede demostrar (mediante información financiera razonable documentada) que las dificultades financieras experimentadas por el prestatario son temporales y que tras el periodo de pago solo de intereses podrá atender el reembolso del préstamo al menos en la medida de la capacidad de amortización previa.</p> <p>La medida no excederá normalmente de un periodo de 24 meses o, en el caso de la construcción de inmuebles comerciales y la financiación de proyectos, de 12 meses.</p> <p>Una vez concluido el plazo establecido para la medida de refinanciación o reestructuración, la entidad reevaluará la capacidad del prestatario de atender el pago de la deuda para establecer un nuevo plan de amortización que incluya la parte del principal no pagada durante el periodo de pago solo de intereses.</p> <p>En la mayor parte de los casos, esta medida se ofrecerá en combinación con otras medidas a más largo plazo para compensar los menores pagos durante este periodo (por ejemplo, la ampliación del plazo de vencimiento).</p>
2. Reducción de las cuotas	Reducción de la cuantía de las cuotas a pagar durante un periodo breve determinado para adecuarse a la situación de merma de ingresos del prestatario y continuar posteriormente con los reembolsos en función de la capacidad de amortización prevista. Los intereses seguirán pagándose en su totalidad.	<p>Véase el apartado «1. Pago solo de intereses».</p> <p>Si el importe de la reducción de las cuotas es moderada y se cumplen todas las demás condiciones anteriormente mencionadas, la medida podría aplicarse durante un periodo superior a 24 meses.</p>

---

Medida de refinanciación o reestructuración	Descripción	Viabilidad y otras consideraciones importantes
3. Periodos de carencia	Un acuerdo que permite al prestatario un determinado aplazamiento de sus obligaciones de reembolso, normalmente del principal y los intereses.	Véase el apartado «1. Pago solo de intereses».
4. Capitalización de cuotas de principal o intereses atrasados	La refinanciación o reestructuración de importes atrasados o de intereses vencidos mediante la adición de estos importes al saldo vivo del principal para su reembolso en el marco de un plan sostenible con un nuevo calendario.	<p>Esta medida solo se concederá y considerará viable si la entidad ha determinado que los niveles verificados de ingresos y gastos del prestatario (acreditados con información financiera razonable documentada) y los nuevos pagos previstos permiten al prestatario atender el reembolso del préstamo, incluidos el principal y los intereses, durante el nuevo plan de amortización; y si la entidad ha confirmado formalmente que el cliente entiende y acepta las condiciones de la capitalización.</p> <p>La capitalización de importes atrasados solo se ofrecerá selectivamente en los casos en que no sea posible recuperar los importes históricos o las cantidades adeudadas con arreglo al contrato y la capitalización sea la única opción realista disponible.</p> <p>Las entidades evitarán en general ofrecer esta medida más de una vez a un mismo prestatario y solo la aplicarán a los importes atrasados que no excedan de una determinada cantidad en relación con el principal total (que se definirá en la política de reestructuración y refinanciación de la entidad).</p> <p>La entidad determinará el porcentaje de importes atrasados en relación con los reembolsos de principal e intereses pertinentes y adecuados para el prestatario.</p>
5. Reducción del tipo de interés	Reducción permanente (o temporal) del tipo de interés (fijo o variable) a un tipo razonable y sostenible.	Las exposiciones con tipos de interés elevados son una de las causas habituales de tensiones financieras. Las dificultades financieras de un prestatario pueden deberse en parte a unos tipos de interés excesivamente altos en comparación con sus ingresos o a que la evolución de los



<b>Medida de refinanciación o reestructuración</b>	<b>Descripción</b>	<b>Viabilidad y otras consideraciones importantes</b>
6. Ampliación del plazo de vencimiento	Ampliación del plazo de vencimiento del préstamo (es decir, la fecha de la última cuota contractual del préstamo), que permite reducir la cuantía de las cuotas al repartir los reembolsos durante un periodo más largo.	<p>tipos de interés, en contraposición a un tipo fijo, resulte en un coste de financiación excesivo en comparación con la situación vigente en el mercado. En estos casos, puede considerarse la pertinencia de reducir el tipo de interés.</p> <p>Se identificará claramente si la capacidad de pago solo puede lograrse a tipos por debajo del riesgo o del coste.</p> <p>Esta medida podría aplicarse también como una medida a corto plazo.</p>
7. Garantías adicionales	Obtención de nuevas cargas sobre activos no gravados como garantía adicional del prestatario para compensar la mayor exposición al riesgo y en el marco del proceso de reestructuración.	<p>Si el prestatario está sujeto a una edad de jubilación obligatoria, la ampliación del plazo del préstamo solo se considerará viable si la entidad ha evaluado y puede demostrar que el prestatario, ya sea a través de una pensión o de otros ingresos verificados, puede atender sin dificultades el calendario revisado de cuotas.</p> <p>La extensión del plazo de vencimiento solo se considerará viable cuando se ajuste al ciclo de vida de las garantías existentes o se sustituyan de forma adecuada las garantías existentes.</p> <p>Esta medida no constituye una medida de refinanciación o reestructuración viable por sí sola, pues no resuelve la existencia de importes atrasados en un préstamo. Su finalidad suele ser mejorar o curar los compromisos relativos a la relación préstamo/valor de la garantía (LTV).</p> <p>Las garantías adicionales pueden tomar diversas formas, como la pignoración de un depósito de efectivo, la cesión de cuentas a cobrar o una nueva hipoteca o hipoteca adicional sobre un inmueble.</p> <p>Las entidades valorarán cuidadosamente las segundas y terceras cargas, así como las garantías personales.</p>
8. Venta de mutuo acuerdo o asistida	La entidad de crédito y el prestatario acuerdan enajenar voluntariamente los activos en garantía para saldar total o parcialmente la deuda.	La entidad reestructurará la deuda residual tras la venta asistida mediante un plan de amortización adecuado a la capacidad de reembolso nuevamente evaluada del prestatario.

Medida de refinanciación o reestructuración	Descripción	Viabilidad y otras consideraciones importantes
9. Modificación del plan de amortización	El calendario de amortización existente se ajusta a un nuevo plan de amortización sostenible basado en una evaluación creíble de los flujos de ingresos actuales y previstos del prestatario.	<p>En las medidas de refinanciación o reestructuración que puedan requerir la venta del inmueble al final del periodo, las entidades considerarán de forma conservadora el planteamiento futuro frente a cualquier posible déficit tras la venta del inmueble y lo resolverán lo más rápidamente posible.</p> <p>En el caso de las exposiciones canceladas mediante la entrega de la garantía en un momento predeterminado, tal entrega no constituye una medida de refinanciación o reestructuración, a menos que se realice antes de ese momento por causa de dificultades financieras.</p> <p>Las distintas opciones de pago incluyen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>i. Amortización parcial: cuando se realiza un pago, por ejemplo, a partir de una venta de activos, que no cubre la totalidad del saldo pendiente. Esta medida se aplica para reducir significativamente la exposición al riesgo y permitir un plan de amortización sostenible del resto del saldo vivo. Esta medida es preferible a las de amortización del principal a vencimiento (<i>bullet</i>) y cuotas crecientes descritas a continuación.</li><li>ii. Amortización total a vencimiento (<i>bullet o balloon</i>): cuando el nuevo plan de amortización establece un gran pago del principal en una fecha posterior antes del vencimiento del préstamo. Esta alternativa solo se utilizará o considerará viable en circunstancias excepcionales y cuando la entidad pueda demostrar la disponibilidad de ingresos futuros del prestatario para atender estos pagos.</li><li>iii. Amortización creciente: las entidades solo considerarán viable una solución que incluya esta medida si pueden garantizar y demostrar que existen motivos fundados para esperar que el prestatario podrá atender los incrementos futuros de las cuotas.</li></ol>

<b>Medida de refinanciación o reestructuración</b>	<b>Descripción</b>	<b>Viabilidad y otras consideraciones importantes</b>
10. Conversión de divisas	Hacer coincidir la divisa de la exposición y la del flujo de efectivo.	Las entidades de crédito explicarán a los prestatarios todos los riesgos de tipo de cambio de divisas y mencionarán también el seguro de cambio.
11. Otras modificaciones de las condiciones o compromisos contractuales	La entidad de crédito exime al prestatario de compromisos o condiciones incluidos en un contrato de préstamo no recogidos en los supuestos anteriores.	
12. Refinanciación/nuevos créditos	Ofrecer nuevos mecanismos de financiación para ayudar a la recuperación de un prestatario en dificultades.	<p>No suele ser una medida de reestructuración y refinanciación viable por sí sola, y debe combinarse con otras medidas de refinanciación o reestructuración en relación con los importes ya vencidos. Solo se aplicará en casos excepcionales.</p> <p>Pueden concederse nuevos créditos que pueden implicar la constitución de nuevas garantías. En el caso de los acuerdos entre acreedores, puede ser necesario introducir compromisos para compensar el riesgo adicional que asume la entidad de crédito.</p> <p>Esta medida puede ser más adecuada para las exposiciones con empresas; se realizará una evaluación exhaustiva de la capacidad de pago del prestatario, con intervención suficiente de expertos independientes del sector para evaluar la viabilidad de los planes de negocio y las proyecciones de ingresos aportadas. Esta medida solo se considerará viable si la evaluación exhaustiva de la capacidad de pago demuestra que el prestatario es capaz de devolver la totalidad del préstamo.</p>
13. Consolidación de deuda	Unificación de varias exposiciones en una sola exposición o un número limitado de exposiciones.	<p>No suele ser una medida de reestructuración y refinanciación viable por sí sola, y debe combinarse con otras medidas de refinanciación o reestructuración en relación con los importes ya vencidos.</p> <p>Esta medida es especialmente beneficiosa en situaciones en las que la combinación de garantías reales y flujos de ingresos asegurados proporciona una garantía</p>

**Medida de  
refinanciación o  
reestructuración**

**Descripción**

**Viabilidad y otras consideraciones  
importantes**

---

global mayor para el conjunto de la deuda, por ejemplo, minimizando las fugas de efectivo o facilitando la reasignación de excesos de disponible entre exposiciones.

---

14. Condonación total o parcial de la deuda

La entidad de crédito renuncia a su derecho legal a cobrar la totalidad o parte de la deuda pendiente del prestatario.

Esta medida se utilizará cuando la entidad de crédito acuerde «un pago reducido como liquidación completa y definitiva», por el cual condona toda la deuda restante si el prestatario paga la cantidad reducida del principal en un determinado plazo.

Las entidades de crédito aplicarán cuidadosamente las medidas de condonación de deuda, pues su mera posibilidad puede crear un riesgo moral y fomentar «impagos estratégicos». Por tanto, las entidades de crédito definirán políticas y procedimientos específicos de condonación que garanticen la aplicación de controles rigurosos.