

Julio de 2022

APLICACIONES TÉCNICAS DEL ESTADO FI 143 PRÉSTAMOS SOBRE BIENES INMUEBLES COMERCIALES (NEGOCIOS EN ESPAÑA)

A) INDICACIONES GENERALES

1. Las siguientes “Aplicaciones técnicas” (artículo 7.3 del Reglamento Interno del Banco de España) han sido elaboradas por la Dirección General de Estabilidad Financiera, Resolución y Regulación para facilitar la confección del estado FI 143 “Préstamos sobre bienes inmuebles comerciales (negocios en España)” regulado por la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de los estados financieros.
2. Todas las normas y anejos que se indican en estas “Aplicaciones Técnicas” corresponden a la citada Circular 4/2017, salvo que se mencione expresamente otra disposición.
3. El estado FI 143 “Préstamos sobre bienes inmuebles comerciales (negocios en España)” ofrece diversa información de los préstamos sobre bienes inmuebles comerciales en construcción o promoción inmobiliaria, para cesión en arrendamiento y para uso propio.
4. Este estado deberán remitirlo trimestralmente al Banco de España todas las entidades de crédito que presenten saldo vivo al final del período de préstamos sobre bienes inmuebles comerciales. El plazo de presentación será el fin del segundo mes siguiente al que se refieran los datos.
5. El estado se remitirá únicamente con información sobre los **negocios en España** entendiendo como tales las operaciones registradas contablemente en los libros de las oficinas operantes en España (norma 64.2).
6. Según se define en la Recomendación de la Junta Europea de Riesgo Sistémico sobre la eliminación de lagunas de datos sobre bienes inmuebles (en adelante “Recomendación de la JERS”)¹, sección 2, apartado 1, número 1, punto 4, **bien inmueble comercial** es el bien inmueble que genere ingresos, tanto construido como en fase de promoción, incluida la vivienda de alquiler, o el inmueble mantenido por su propietario para llevar a cabo su negocio, fines o actividad, esté construido o en construcción, en ambos casos incluida la vivienda social y excluidos los inmuebles clasificados como residenciales². A los efectos de la cumplimentación de este estado, las promociones inmobiliarias, así como todos los solares excepto los destinados a la autopromoción de viviendas tendrán la consideración de bien inmueble comercial.

En caso de que un bien inmueble se utilice como inmueble comercial y residencial, se considerará que son bienes inmuebles diferentes (en función, por ejemplo, de la superficie dedicada a cada uso) siempre que sea posible hacer dicho desglose; en caso contrario, el bien inmueble se podrá clasificar según su uso dominante;

¹ Recomendación de la Junta Europea de Riesgo Sistémico, de 31 de octubre de 2016, sobre la eliminación de lagunas de datos sobre bienes inmuebles (JERS/2016/14); modificada por la Recomendación de la Junta Europea de Riesgo Sistémico de 21 de marzo de 2019 (JERS/2019/3).

² Ver definición de bien inmuebles residencial en las aplicaciones técnicas del estado FI 152 Préstamos a hogares sobre bienes inmuebles residenciales (negocios en España). Información complementaria.

7. **Préstamo sobre bien inmueble comercial:** es el préstamo concedido tanto para adquirir un bien inmueble comercial como garantizado por un bien inmueble comercial, con independencia de la partida en la que estén incluidos en el balance. No obstante, se excluyen los préstamos garantizados por un bien inmueble residencial concedidos a empresarios individuales para adquirir un bien inmueble comercial que vaya a ser utilizado para su actividad empresarial. Por ejemplo, se excluiría de este estado y se incluiría en el FI_152 el caso de un préstamo a un empresario individual para comprar un inmueble comercial que esté garantizado por su vivienda.

8. En el estado se incluirán exclusivamente los préstamos sobre bien inmueble comercial concedidos a sociedades no financieras y a empresarios individuales, según se definen en la norma 66, punto 6.

9. Los “importes” se expresarán en euros, admitiéndose un redondeado máximo al millar de euros (Norma 72.5); el “número de operaciones” se declarará en unidades y las ratios “LTV-C”, “LTV-O”, “ICR-C”, “ICR-O” y “DSCR-C” y “DSCR-O” se expresarán en porcentaje con dos decimales.

10. En las tablas correspondientes a saldos vivos al final del periodo se incluirán aquellas operaciones que figuran en el balance de la entidad a la fecha de referencia del estado.

11. En las tablas correspondientes a nuevas operaciones del periodo se recogerán las nuevas operaciones, según se definen en el siguiente apartado, realizadas durante el período de presentación de la información (acumulándolas desde el inicio del ejercicio). Es decir, dado que los estados son trimestrales, por ejemplo, en el reporte del último trimestre, se reportarán todas las nuevas operaciones desde el inicio del año, enero, hasta diciembre (ambos meses incluidos). Se declararán todas las operaciones nuevas realizadas en el periodo aun cuando no estén vivas a la fecha de referencia del estado.

12. Se incluirán como “nuevas operaciones” en el periodo aquellas formalizadas que impliquen una relación contractual entre la entidad y el prestatario, no existente con anterioridad, incluidas las adquiridas (salvo que se produzcan como consecuencia de operaciones corporativas globales tales como fusiones) y aquellas en las que la entidad se haya subrogado como acreedor. También se incluirán las operaciones de subrogación de deudor tales como la subrogación de compradores en los préstamos hipotecarios de promotores formalizadas por la entidad y las operaciones de refinanciación y renovación. Estas operaciones coincidirán con las declaradas en el estado FI 101 “Información sobre préstamos formalizados, adquiridos o calificados en el mes (negocios en España)” como operaciones formalizadas o adquiridas.

13. Importe en libros bruto: importe por el que los activos se reconocen en el balance antes de deducir el importe del deterioro de valor acumulado o de los cambios acumulados en el valor razonable debidos al riesgo de crédito (Norma 12 y 64.6.b)).

En el caso de las nuevas operaciones se recogerá el importe en libros bruto en el momento de la formalización de la operación. No obstante, en el caso de las líneas y cuentas de crédito y de otros préstamos renovables se incluirá tanto el importe del dispuesto más el disponible en el momento de la formalización o adquisición.

14. Garantizadas: importe en libros bruto de todas las operaciones garantizadas por un bien inmueble comercial (o conjunto de bienes inmuebles comerciales), cualesquiera que sean su *loan to value* y su instrumentación (hipoteca, arrendamiento financiero, ...) y de si, además de la garantía del bien inmueble comercial o conjunto de bienes inmuebles comerciales, contarán otra garantía inmobiliaria o de otro tipo.

15. Dudosas: importe en libros bruto de los préstamos dudosos según se define en el apartado II Clasificación de las operaciones en función del riesgo de crédito por insolvencia, punto C), del anejo 9.

16. Deterioro valor acumulado: importe dotado por la entidad para la cobertura de estas operaciones (Norma 64.6.d)

17. Número operaciones: número total de préstamos que figuran en el balance de la entidad a la fecha de referencia del estado (saldos vivos) o de aquellos formalizados durante el periodo (nuevas operaciones).

18. Las ratios (LTV-C, LTV-O, ICR-C, ICR-O, DSCR-C, DSCR-O) a incluir se corresponden con la media ponderada de las ratios de las distintas operaciones calculadas como la suma de los numeradores de las ratios para cada operación dividida por la suma de los denominadores de las ratios para cada operación.

B) INDICACIONES DE LA TABLAS FI 143-1 PRÉSTAMOS SOBRE BIENES INMUEBLES COMERCIALES EN CONSTRUCCIÓN O PROMOCIÓN INMOBILIARIA. SALDOS VIVOS AL FINAL DEL PERÍODO (NEGOCIOS EN ESPAÑA) Y FI 143-2 PRÉSTAMOS SOBRE BIENES INMUEBLES COMERCIALES EN CONSTRUCCIÓN O PROMOCIÓN INMOBILIARIA. NUEVAS OPERACIONES EN EL PERÍODO (NEGOCIOS EN ESPAÑA)

19. Se incluye información de los préstamos concedidos cuya finalidad sea la promoción de viviendas o edificios (incluidos viviendas o edificios de protección oficial) durante su fase de construcción y hasta su efectiva venta o alquiler y de los préstamos garantizados con bienes inmuebles comerciales cuya finalidad no sea la adquisición de un bien inmueble comercial.

20. No incluye: (i) los préstamos cuya finalidad es la adquisición de viviendas y otros inmuebles comerciales terminados que el prestatario adquiera para su cesión en arrendamiento (que se declararán en los estados FI 143-3 y 4), (ii) los préstamos cuya finalidad es la adquisición de inmuebles, existentes o en construcción, por el prestatario para llevar a cabo su negocio, fines o actividad (que se declararán en los estados FI 143-5 y 6) y, (iii) las autopromociones para uso propio (que se declararán en los estados FI 143-5 y 6).

21. La clasificación de las financiaciones en este estado se realizará de acuerdo con su finalidad y no con la CNAE del deudor. Ello implica, por ejemplo, que si el deudor es: 1) una empresa inmobiliaria, pero dedica la financiación a adquirir viviendas para su cesión en arrendamiento o para uso propio, no se incluirá en estas tablas, y 2) una empresa cuya actividad principal no es la de construcción o promoción inmobiliaria, pero el crédito se destina a la financiación de inmuebles destinados a la promoción inmobiliaria, se incluirá en estas tablas.

22. En la tabla FI 143-1 todos los datos corresponden al saldo del último día del período de referencia mientras que los datos de la tabla FI 143-2 hacen referencia a las nuevas operaciones acumuladas hasta el fin del trimestre de referencia.

B.1. DESCRIPCIÓN DE LAS FILAS

23. Las definiciones de las distintas filas coinciden las que se recogen para los distintos valores del atributo “finalidad de la operación” en el Anejo 2 de la Circular 1/2013³.

24. Los préstamos se desglosan, en función de su finalidad, en financiación de suelo para promoción inmobiliaria, financiación de construcción o promoción inmobiliaria y resto de finalidades.

25. Financiación de suelo para promoción inmobiliaria: recoge las operaciones destinadas a la compra o urbanización de suelo destinado a la promoción inmobiliaria, por lo que no incluye los suelos para autopromociones para uso propio. Las financiaciones se clasificarán con esta finalidad mientras no se haya iniciado la construcción de edificios. Se solicita el siguiente detalle: “De los cuales: para uso predominantemente residencial” y “De los cuales: suelo no urbanizable o rústico, valorado con expectativas urbanísticas”).

³ Circular 1/2013, sobre la Central de Información de Riesgos.

26. Financiación de construcción o promoción inmobiliaria (viviendas, oficinas, locales comerciales y naves polivalentes, y resto de los edificios): recoge los préstamos cuya finalidad sea la promoción de viviendas o edificios (incluidos viviendas o edificios de protección oficial) una vez que ya se haya iniciado la construcción del edificio y hasta su efectiva venta o alquiler⁴.

27. Las financiaciones se dividen, en función de la fase de construcción en la que se encuentra el inmueble financiado, en: obra en curso parada, obra en curso en marcha y obra terminada. La clasificación anterior se realizará con independencia de que el inmueble cuente con cédula de habitabilidad, licencia de funcionamiento o licencia de obra.

28. Obra en curso parada: recoge la financiación de edificios que no están terminados y la obra se ha paralizado. Incluye los edificios en proceso de rehabilitación.

29. Obra en curso en marcha: recoge la financiación de edificios que no están terminados y la obra no se ha paralizado. Incluye los edificios en proceso de rehabilitación.

30. Obra terminada: recoge la financiación de edificios finalizados.

31. A su vez, las financiaciones se distribuyen, en función del tipo de inmueble, en: viviendas; oficinas, locales comerciales y naves polivalentes y resto de inmuebles.

32. Viviendas: recoge todo tipo de viviendas incluidas las de protección oficial, en fase de construcción o promoción inmobiliaria.

33. Oficinas, locales comerciales y naves polivalentes. Se consideran oficinas, locales y naves polivalentes aquellos, vinculados o no a una explotación económica, que no incorporan características o elementos constructivos o normativos que limiten o dificulten su uso para diferentes actividades, sin grandes transformaciones o cambios, lo que puede facilitar su fácil realización en efectivo.

34. Resto de inmuebles: inmuebles que no están recogidos ni en viviendas ni en oficinas, locales comerciales y naves polivalentes.

35. Resto de finalidades: Recoge los préstamos garantizados por un bien inmueble comercial cuya finalidad sea distinta de: (i) la construcción o promoción inmobiliaria, (ii) la adquisición de viviendas y otros inmuebles comerciales terminados que el prestatario adquiera para su cesión en arrendamiento y, (iii) la adquisición de inmuebles, existentes o en construcción, por el prestatario para llevar a cabo su negocio, fines o actividad. Por tanto, en resto de finalidades se incluirían, entre otras, las financiaciones de circulante o de maquinaria.

B.2. DESCRIPCIÓN DE LAS COLUMNAS

36. Importe en libros bruto. Ver indicaciones generales apartado 13.

37. De las que: garantizadas. Ver indicaciones generales apartado 14

38. De las que: dudosas. Ver indicaciones generales apartado 15.

39. Deterioro valor Acumulado. Ver indicaciones generales apartado 16

40. Número operaciones. Ver indicaciones generales apartado 17.

41. LTV-C. «Ratio préstamo-valor actual» (current loan-to-value) se calcula como la suma del valor en libros bruto de todos los préstamos o tramos de préstamo garantizados por un bien inmueble comercial en la fecha de referencia del estado en relación con la valoración más

⁴ No se incluye la finalidad "actividad general" que sí figura como valor del atributo en la Circular 1/2013, al no estar asignada a una promoción o construcción concreta.

reciente del bien inmueble comercial (Recomendación de la JERS, sección 2, apartado 1, número 1, punto 7, anejo IV punto 2 y anejo V punto 6). Las ratios LTV-C a declarar se corresponden con la media ponderada de las ratios de todas las operaciones calculadas como se indica en el apartado 18.

42. LTV-O. «Ratio préstamo-valor en origen» (loan-to-value at origination) se calcula como: suma del valor en libros bruto todos los préstamos o tramos de préstamo garantizados por un bien inmueble comercial en relación con el valor del bien inmueble comercial, ambas variables en el momento inicial en el que el préstamo fue concedido (Recomendación de la JERS, sección 2, apartado 1, número 1, punto 26; anejo IV punto 1 y anejo V punto 6). Las ratios LTV-O a declarar se corresponden con la media ponderada de las ratios de todas las operaciones calculadas como se indica en el apartado 18.

C) INDICACIONES DE LA TABLAS FI 143-3 PRÉSTAMOS SOBRE BIENES INMUEBLES COMERCIALES PARA CESIÓN EN ARRENDAMIENTO. SALDOS VIVOS AL FINAL DEL PERÍODO (NEGOCIOS EN ESPAÑA) Y FI 143-4 PRÉSTAMOS SOBRE BIENES INMUEBLES COMERCIALES PARA CESIÓN EN ARRENDAMIENTO. NUEVAS OPERACIONES EN EL PERÍODO (NEGOCIOS EN ESPAÑA)

43. Se incluye información de los préstamos cuya finalidad es la adquisición de viviendas y otros inmuebles comerciales terminados que el prestatario adquiera para su cesión en arrendamiento. Las viviendas adquiridas para alquilar se considerarán bien comercial cuando hayan sido adquiridas por una empresa o empresario individual para su explotación comercial mediante el alquiler. En el caso de que hayan sido adquiridas por un hogar, excepto si se utilizan para fines relacionados con los negocios de los titulares se considerarán inmuebles residenciales y, por lo tanto, no se incluirán en este estado, incluyéndose en el estado FI_152.

44. En la tabla FI 143-3 todos los datos corresponden al saldo del último día del período de referencia mientras que los datos de la tabla FI 143-4 hacen referencia a las nuevas operaciones en el trimestre de referencia.

C.1. DESCRIPCIÓN DE LAS FILAS

45. Los préstamos se desglosan, en función del tipo de inmueble, en: viviendas; oficinas, locales comerciales y naves polivalentes y resto de inmuebles.

46. Oficinas, locales comerciales y naves polivalentes: se consideran oficinas, locales y naves polivalentes aquellos, vinculados o no a una explotación económica, que no incorporan características o elementos constructivos o normativos que limiten o dificulten su uso para diferentes actividades, sin grandes transformaciones o cambios, lo que puede facilitar su fácil realización en efectivo (Anejo 2 de la CBE 1/2013 sobre la CIR⁵).

47. Resto de inmuebles: recoge los inmuebles no recogidos ni en viviendas ni en oficinas, locales comerciales y naves polivalentes.

C.2. DESCRIPCIÓN DE LAS COLUMNAS

48. Importe en libros bruto. Ver indicaciones generales apartado 13.

49. De las que: garantizadas. Ver indicaciones generales apartado 14

50. ICR. «Ratio de cobertura de intereses» (interest coverage ratio).

⁵ Circular 1/2013, de 24 de mayo, del Banco de España, sobre la Central de Información de Riesgos y por la que se modifica la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, a las entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros.

ICR = Ingresos brutos anuales de alquiler/Gasto anual de intereses

Los ingresos brutos anuales por alquiler (sin deducir ni los gastos de explotación necesarios para mantener el valor del inmueble ni los impuestos) derivados del bien inmueble comprado para alquiler en relación con el gasto anual por intereses del préstamo garantizado por el bien inmueble o el conjunto de ellos.

La ratio hace referencia a su valor en el momento inicial del préstamo (ICR-O) en el caso de las nuevas operaciones o a su valor actual (ICR-C) en el caso del saldo vivo al final del periodo (Recomendación de la JERS, sección 2, apartado 1, número 1, punto 18 y anejo V punto 7).

En el caso de nuevas operaciones:

- a) los ingresos brutos anuales de alquiler se incluirán por el importe real de los alquileres al final del periodo en que se reporte por primera vez, y en caso de que el inmueble no esté arrendado se realizará la mejor estimación de los ingresos por arrendamiento siempre que se considere probable su alquiler.
- b) los gastos anuales por intereses incluirán, además de los gastos de la parte dispuesta, una estimación lo más fiable posible de la parte disponible incluida en el importe en libros bruto reportado para las líneas y cuentas de crédito y otros préstamos renovables

51. DSCR. «Ratio de cobertura del servicio de la deuda» (debt service coverage ratio).

DSCR = Ingresos netos anuales de alquiler/Servicio de la deuda anual vinculado al préstamo garantizado.

Los ingresos brutos anuales por alquiler obtenidos por un bien inmueble comercial financiado al menos en parte mediante deuda, deducidos los impuestos y los gastos de explotación necesarios para mantener el valor del bien inmueble, en relación con el reembolso del principal más intereses anuales relativo al préstamo garantizado por el bien o los bienes inmuebles comerciales. Esta ratio supone determinar el peso de la carga total de la deuda que un inmueble supone para un prestatario.

La ratio puede hacer referencia a su valor en el momento inicial del préstamo (DSCR-O) en el caso de las nuevas operaciones o a su valor actual (DSCR-C) en el caso del saldo vivo al final del periodo. (Recomendación de la JERS, sección 2, apartado 1, número 1, punto 10 y anejo V punto 7).

Para las nuevas operaciones:

- a) los ingresos netos anuales se calcularán en base a los ingresos brutos anuales definidos anteriormente deduciendo los impuestos y gastos de explotación de forma coherente a los ingresos a los que están vinculados.
- b) el servicio de la deuda anual vinculado al préstamo garantizado incluirá tanto el reembolso del principal y los intereses de la parte dispuesta como una estimación lo más fiable posible de la parte disponible incluida en el importe en libros bruto reportado para las líneas y cuentas de crédito y otros préstamos renovables

52. LTV-C. «Ratio préstamo-valor actual» (current loan-to-value). Ver apartado 39.

53. LTV-O. «Ratio préstamo-valor en origen» (loan-to-value at origination). Ver apartado 40.

D) INDICACIONES DE LA TABLAS FI 143-5 PRÉSTAMOS SOBRE BIENES INMUEBLES COMERCIALES PARA USO PROPIO. SALDOS VIVOS AL FINAL DEL PERÍODO (NEGOCIOS EN ESPAÑA) Y FI 143-6 PRÉSTAMOS SOBRE BIENES INMUEBLES COMERCIALES PARA USO PROPIO. NUEVAS OPERACIONES EN EL PERÍODO (NEGOCIOS EN ESPAÑA)

54. Se incluye información de los préstamos cuya finalidad es la adquisición de inmuebles, existentes o en construcción, por el prestatario para llevar a cabo su negocio, fines o actividad. Incluye la autopromoción de bienes comerciales para uso propio.

55. En la tabla FI 143-5 todos los datos corresponden al saldo del último día del período de referencia mientras que los datos de la tabla FI 143-6 hacen referencia a las operaciones acumuladas en el período de referencia.

D.1. DESCRIPCIÓN DE LAS FILAS

56. Bienes inmuebles comerciales para uso propio; inmuebles, existentes o en construcción, en poder de los propietarios para llevar a cabo su negocio, fines o actividad.

D.2. DESCRIPCIÓN DE LAS COLUMNAS

57. Importe en libros bruto. Ver indicaciones generales apartado 13.

58. De las que: garantizadas. Ver indicaciones generales apartado 14.

59. De las que: dudosas. Ver indicaciones generales apartado 15.

60. Deterioro Valor Acumulado: Ver indicaciones generales apartado 16

61. Número operaciones. Ver indicaciones generales apartado 17.

62. LTV-C. «Ratio préstamo-valor actual» (current loan-to-value): Ver apartado 39.

63. LTV-O. «Ratio préstamo-valor en origen» (loan-to-value at origination): Ver apartado 40.