



**Bloque nº 3- Visita de Inspección referida a 31 de marzo de 2009 con actualización continua hasta 30 de septiembre de 2010.- Documentos 7, 8, y 9**

(Doc. 7- Informe visita de inspección de fecha 3 de diciembre de 2010;

Doc. 8- Informe a Comisión Ejecutiva de fecha 9 de diciembre de 2010 y

Doc. 9- Escrito de Recomendaciones de fecha 14 de diciembre de 2010)

Inspección de seguimiento de alcance limitado que tenía como objetivos principales en la primera fase, según la nota previa de 16.3.09, políticas y controles de la cartera hipotecaria minorista, en particular, el plan de gestión de la morosidad de esta cartera implantado en diciembre de 2008 y adjudicados; tratamiento agregado del riesgo con el sector promotor; conciliación de la inversión crediticia y tratamiento automatizado de la morosidad, y valoración del gobierno corporativo en estos aspectos.

En una segunda fase, a partir de noviembre de 2009, estuvo centrada en el análisis de distintas muestras de acreditados, principalmente del sector promotor, una revisión más profunda de la cartera hipotecaria minorista en lo que concierne a refinanciaciones y adjudicaciones, la estimación del quebranto potencial de la cartera crediticia total a través del proceso de segmentación de la misma; y procedimientos y controles en la valoración de las garantías reales.

Conclusiones de la primera fase.-

- A. Calidad de datos en al admisión del scoring hipotecario. *“Debilidad detectada en 2006 en el proceso de validación supervisora con recomendaciones emitidas sobre este aspecto en el escrito de 29.12.06 y en el de autorización de modelos IRB<sup>9</sup> de 17.07.08. Aunque comenzaron a adoptarse medidas desde 2006, (Dirección de Riesgos-Área de Políticas y Modelos de Riesgo-, promoviendo normativa interna sobre calidad de datos y endurecimiento del scoring, y por auditoría interna, con revisiones transversales), la red comercial ha tardado más de dos años en un cumplimiento aceptable de la normativa interna. Este retraso ha afectado principalmente a la calidad de datos de las añadas 2007 y 2008 ..incidencias del 23% en las variables clave introducidas en el scoring (ingresos declarados y compromisos del cliente en otras entidades), incidencias que no eran mitigadas por la vigilancia de comités superiores... Estas debilidades han condicionado en dichos años y en la cartera afectada la precisión de la herramienta scoring, elevando el perfil de riesgo de la cartera y atacando la fiabilidad de la información de gestión utilizada.”*

*“Por otra parte, el sistema de incentivos de la red comercial ha estado basado en variables de crecimiento del volumen de negocio y en términos de margen ordinario, aspecto transmitido en las revisiones supervisoras en 2006.”*

---

<sup>9</sup> IRB: Modelo de riesgo de crédito- Método basado en calificaciones internas (Internal ratings based)



- B. Operaciones “forzadas” del scoring hipotecario. “Creciente nivel de operaciones forzadas (denegadas por el scoring y aprobadas en Dirección de Negocios-DN-) en 2007 y 2008, a medida que se ha endurecido desde la Dirección de Riesgos el scoring. Se introducen objetivos a las DN para que estas operaciones no superen un porcentaje (4%), aunque se excluyen del cómputo del mismo numerosas tipologías de operaciones. El ratio de incumplimiento de estas operaciones es significativo.”
- C. Hipoteca protegida (seguro Mapfre desempleo). “En 2006 y 2007 se observó en las revisiones supervisoras una comercialización inadecuada de este producto entre colectivos que no cumplen los requisitos para una cobertura efectiva (trabajadores con contrato temporal). Se ha observado un crecimiento de la cartera hipotecaria con la cobertura de este producto desde unos 2.400 M en 2006 a 6.200 M en marzo-09.”
- D. Avales cruzados. “De los 8.792 M de riesgo con titulares no residentes a marzo-09, un 52% está avalado por otro no residente, presentando esta subcartera un ratio de morosidad elevado (28%). Se ha comprobado que unos 180 M€ (963 operaciones) el avalista es titular de otra operación hipotecaria en Caja Madrid (solo 266 operaciones cruzadas estaban en normal).”
- E. Política comercial en hipotecas. “Caja Madrid tiene fijada en su política comercial como hipoteca estándar la financiación hasta el 85% del valor de tasación, en lugar del 80% que fijan los estándares crediticios en el que se ancla la regulación para delimitar tratamientos diferenciados. Esta política ha motivado que a 31.12.09, las operaciones con LTV entre el 80 y el 85% representen un 7% (3.975 M) del total cartera y un 30% de las hipotecas con LTV>80% (13.292 M€), con una morosidad del 11,2% muy superior al ratio de mora de LTV < 80%, el 2,2% o el 3,5% del tramo inferior (LTV entre 70%-80%). En la política actual ya se recoge no financiar más del 80% del LTV.”
- F. Plan gestión morosidad hipotecario (PGM). Refinanciaciones minoristas. “Del análisis de las características y perfil de la cartera global refinanciada, ..., se ha puesto de manifiesto un perfil de riesgo alto de esta cartera, que eleva la probabilidad de impago de un porcentaje significativo de las operaciones debido a:
- Origen de las operaciones. 71% procede de las añadas más problemáticas (2005-2007); 31% de canal API; el 27% no residente, 62% con LTV>80% y 56% con cuota creciente. El esfuerzo económico en estas tipologías es alto y soportado en ingresos poco estables y en algún caso no justificados adecuadamente. Un porcentaje significativo de estas operaciones se aprobó en estamentos superiores de DN o DZ-Dirección Zona-, ante un resultado del scoring de “Revisar por límite endeudamiento excedido”.
  - El ratio de mora por añada, Canal API y no residente es el siguiente (datos a dic-09):



Cartera refinanciada a 31.12.09 por añada, colectivo y canal						
Añada	Total	% s/total	Ratio mora	Del que: API	% s/total	Ratio mora
<b>2008</b>	<b>228</b>	<b>5%</b>	<b>14,91%</b>	<b>20</b>	<b>9%</b>	<b>15,20%</b>
<i>Del que: no residente</i>	31	1%	20,6%	5	16%	8,0%
<b>2007</b>	<b>825</b>	<b>18%</b>	<b>21,60%</b>	<b>206</b>	<b>25%</b>	<b>24,50%</b>
<i>Del que: no residente</i>	252	6%	22,8%	78	31%	28,5%
<b>2006</b>	<b>1.387</b>	<b>31%</b>	<b>24,40%</b>	<b>595</b>	<b>43%</b>	<b>28,40%</b>
<i>Del que: no residente</i>	419	9%	36,3%	272	65%	32,7%
<b>2005</b>	<b>1.001</b>	<b>22%</b>	<b>21,50%</b>	<b>379</b>	<b>38%</b>	<b>25,30%</b>
<i>Del que: no residente</i>	309	7%	30,4%	165	53%	31,9%
<b>&lt;=2004</b>	<b>1.053</b>	<b>23%</b>	<b>15,40%</b>	<b>204</b>	<b>19%</b>	<b>23,80%</b>
<i>Del que: no residente</i>	219	5%	33,0%	88	40%	29,4%
<b>Total</b>	<b>4.494</b>	<b>100%</b>	<b>20,60%</b>	<b>1.404</b>	<b>31%</b>	<b>26,10%</b>
<i>Del que: no residente</i>	1.230	27%	29,9%	608	49%	31,2%

- Los nuevos factores de riesgo en la refinanciación.
  - ✓ El incremento del LTV tanto por el nuevo riesgo concedido como por el deterioro del valor de la garantía
  - ✓ No se actualiza la tasación, lo que implica que ni la entidad ni el cliente conocen el LTV real al que se está concediendo la refinanciación.
  - ✓ Un esfuerzo económico muy alto en gran parte de las operaciones revisadas,..... elevando la incertidumbre en la capacidad de pago.
  - ✓ De la cartera refinanciada a mayo-09 (2.542 M€), un 60% (1.519 M€) había obtenido una probabilidad de éxito mostrada por el scoring de recuperaciones de baja (960 M€, un 38%) o muy baja (550 M€, un 22%).
  - ✓ Los productos con alguna carencia han pasado del 5% (104 M€) de la cartera refinanciada a mayo-09 al 9% (400M€) en la cartera a dic-09. De estos 400 M, 111 M se mantenían en dudoso por haber estado en mora en el momento de la refinanciación.
  - ✓ Finalmente, como factor de riesgo externo, la débil situación macroeconómica, con perspectivas negativas para 2010 en términos de PIB, desempleo y precio de la vivienda. No obstante, el entorno de tipo bajos durante 2009 y 2010, está contribuyendo a mejorar transitoriamente la capacidad de pago de este colectivo con dificultades. Si se producen



*subidas de tipos a corto plazo, puede dañar la capacidad de pago de gran parte de este colectivo en 2011.*

G. Cuadre de inversión y análisis masivo de morosidad. *“De la revisión de los ficheros de inversión crediticia, solo se ha detectado como debilidad la necesidad de identificar en el caso de operaciones en mora que figuran dudosas, los dos estadios solicitados en el fichero para poder aplicar los distintos calendarios **apto. 17 Anexo IX, en particular el b) (ii) Otras operaciones con garantía real.** (En reclamación judicial o en ejecución de la garantía).”*

H. Activos adjudicados por litigio o dación minoristas.

- *El valor contable de los bienes adjudicados y recibidos en dación de hipotecas minoristas es soportado por informes de tasación emitidos por Tasamadrid, sociedad del grupo Caja Madrid, **no cumpliéndose lo señalado en las normas 14ª.5 y 62ª de la Circular 4/04, que exigen que la tasación se realice por una sociedad independiente.***
- *Se ha comprobado que las tasaciones realizadas en el momento previo a la adjudicación o dación está sobrevalorada respecto a la tasación interna realizada posteriormente cuando el bien se pone a la venta. (Descuentos aplicados en la venta de activos en torno al 30% sobre el valor de tasación inicial, que es por el que figura registrado, lo que indica que las tasaciones de Tasamadrid están alejadas de los valores de mercado).*
- *La entidad registraba (cambio en 2010) los activos adjudicados o daciones en pago minoristas por el 70% del valor de tasación previo a la adjudicación, realizándose en su caso un saneamiento en resultados si dicho valor es inferior al valor neto contable de la deuda. Posteriormente cuando se realiza una tasación una vez tomado posesión del bien, se vuelve a realizar la comparación del valor registrado con el 25% del nuevo valor de tasación, y en caso de que sea inferior al valor registrado, se corrige la contabilización inicial. Aunque este método de contabilización pueda arrojar resultados conservadores, se hace depender de un valor de tasación inicial que se ha comprobado que puede estar sobrevalorado. **No está realizado por sociedad independiente y no cumple Orden ECO/805/2003**<sup>10</sup>. (Se recomienda registrar los activos adjudicados según lo especificado en la norma 34ª.26 de la Circular 4/2004, teniendo en cuenta lo establecido en apartado 17 del Anexo IX)“*

<sup>10</sup> Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. (BOE, 09.04.2003)



- I. Venta con financiación de Caja Madrid de activos adjudicados. *“Las políticas aprobadas por la entidad para la financiación de activos adjudicados se admite que el préstamo alcance el 100% del valor de venta, sin superar el 80% del valor de tasación. Estos límites pueden resultar inconsistentes, pues o el valor de venta está infravalorado respecto al de mercado o la tasación está sobrevalorada. Se recomienda que el valor razonable se ajuste a los precios de venta, ya que es la mejor evidencia del valor (norma 14ª.5) en el marco de la tendencia decreciente actual de los precios de los activos inmobiliarios. Por otro lado, la norma 43ª.28 establece que las entidades "adoptarán una política de financiación de las ventas de sus activos no corrientes en venta que incluirá porcentajes máximos de financiación respecto del precio de venta".*

*Al tratarse de una nueva operación y nuevo deudor, la tasación a efectos de las financiaciones de la venta de activos debe cumplir Orden ECO/805/2003 para poder beneficiarse del tratamiento de provisiones (apartado 13.d) del anexo IX Circular 4/04), en solvencia (norma 43ª.6.b) y además, tener una antigüedad de menos de 6 meses para poder ser movilizable en el mercado hipotecario (art. 8.3 del RD 716/2009, de 24 de abril).*

- J. Adquisiciones y daciones de promotores. *“Necesidad de definir políticas para la adquisición de activos y limitar financiaciones adicionales a la deuda de la dación vía precio de adquisición; se observa un porcentaje significativo de tasaciones realizadas por Tasamadrid, lo que no se ajusta a la normativa (norma 14ª.5); completar la aplicación informática de Gestión de Promociones, de forma que contenga todos los aspectos claves y pueda utilizarse como información de gestión de la entidad y por terceros; tratamiento diferenciado de las daciones de promotores en solvencia de forma que se revise la nota de rating y que a efectos de la calibración anual de la PD se computen como default. (en proceso de cumplimiento).*
- K. Reestructuración deudas promotores. *“Resulta necesario identificar en los sistemas centralizados de la entidad las refinanciaciones y reestructuraciones de deudas, que se gestionan manualmente.”*
- L. Auditoría interna. *“Se recomienda continuar con la realización de muestras periódicas de las operativas de refinanciación minorista, daciones en pago minoristas y mayoristas, para verificar la suficiencia y cumplimiento de políticas y controles, y la correcta contabilización acorde con la circular 4/04 y criterios interpretativos comunicados.”*

#### Conclusiones de la segunda fase.-

*“Caja Madrid presenta ratios de morosidad elevados especialmente motivados por la cartera hipotecaria minorista y la cartera de riesgo promotor: 5,9% en junio 2010 (5,4% publicado)*



frente al 5,4% comparativo. El porcentaje de cobertura también es inferior a la media, 46% frente al 57%.

*La agresiva política comercial llevada a cabo por la Entidad durante el periodo 2004-2007, junto a deficiencias en los procesos de admisión de la cartera hipotecaria -destacando la mala calidad de los datos de entrada- han derivado en una cartera hipotecaria minorista de alto riesgo que presenta mayor morosidad que la del sistema pese a la intensa política de reestructuraciones: esta cartera de hipotecas refinanciadas con particulares presenta un perfil de riesgo particularmente alto y, sin embargo, cuenta con una cobertura muy escasa.*

*En la revisión individualizada de distintas muestras de acreditados y grupos económicos mayoristas con riesgo dispuesto por 9.827 M€ (16% de la cartera minorista), se ha estimado una reclasificación a riesgo dudoso de 1.297 M€ y a riesgo subestándar por 1.425 M€ y que existía un déficit de cobertura de 577 M€.*

*El ratio de mora del sector promotor se incrementó del 11,6% (30.09.09) al 20,8% (30.09.10) tras dichas reclasificaciones, mientras que el ratio de mora total publicado se mantenía en el entorno del 5,4% (5,9% en el reservado<sup>11</sup>) debido al efecto positivo de las salidas de dudosos por refinanciación de hipotecas morosas y por las adjudicaciones de activos, que han compensado las entradas a dudosos, en su mayoría por causas subjetivas con motivo de la inspección.*

*En el proceso de revisión estructural (segmentación) de la cartera crediticia mediante tratamiento informático y juicio experto, sobre una exposición de 125.885 M€ a 31.12.09, se ha estimado un quebranto potencial neto de fondos de insolvencias específicos en un horizonte temporal de dos años de 5.560 M€ que, una vez descontado el déficit detectado en el análisis individual de 577 M, quedarían 4.983 M€, de los que 3.020 M€ corresponderían a los acreditados más problemáticos o con mayor probabilidad de manifestarse. La entidad en sus estimaciones de escenario central estimaba saneamientos a dos años por 2.740 M€, y en escenarios de stress desde 3.900 M€ a 4.300 M€ según la dureza del escenario.*

*Se analizó el deterioro de fondos de comercio de participaciones permanentes y la valoración de una participada clasificada como cartera disponible para la venta, concluyéndose que resultaba necesario registrar saneamientos adicionales en la cuenta de resultados por importe de 548 M€ (City National Bank of Florida, 360 M€; Su Casita, 12 M€; SOS Cuétara, 70 M€; Mecalux, 43 M€ y Metrovacesa, 63 M€).*

<sup>11</sup> Ratio de mora reservado: Las informaciones proporcionadas por las Entidades Financieras de acuerdo con la Circular del BdE 4/2004 pueden ser Públicas o Reservadas (información específica para el Banco de España, con un mayor nivel de desglose y con periodicidad generalmente mensual, con unas normas de presentación y desglose especificadas en los Anexos de dicha Circular)



Asimismo se han observado deficiencias en los procedimientos de admisión, refinanciación y contabilización de operaciones hipotecarias minoristas y de la cartera de riesgo promotor.

-Política de refinanciación de riesgos con promotores. Análisis de una muestra de 65 grupos económicos, con un riesgo dispuesto de 3.441 M€, de la que se derivaron necesidades de fondos adicionales por 287 M€ y reclasificaciones a dudosos y subestándar por 588 M€ y 820 M€. En esta revisión se observó.....en el 66% de los casos, se les había concedido una refinanciación o reestructuración de sus deudas con aplazamientos de vencimientos de hasta 3 años, sin que en la mayoría de las refinanciaciones se aportaran garantías adicionales efectivas, distinta de la superposición de garantías existentes. De estas refinanciaciones, en 25 de ellas, un 60%, se concedieron carencias de principal y en 19 de ellas, un 44%, se activaron y refinanciaron los intereses pendientes de pago mediante ampliaciones de créditos. Adicionalmente, en un 12% de las refinanciaciones, se concedieron carencias de intereses.

-Cartera hipotecaria minorista. La cartera hipotecaria minorista, ascendía a 30.06.2010 a unos 56.000 M€, con un ratio de morosidad del 4,7% (máximo del 7,6% en junio-2009), muy por encima de los ratios medios del sector cajas y bancos (2,7% y 2,3%). Este diferencial en el ratio de morosidad trae causa de la agresiva política comercial de Caja Madrid durante los años 2004 a 2006 que incrementaron el perfil de riesgo de la cartera al entrar en colectivos, canales de captación (API y red agencial), generalización de préstamos con una proporción entre el importe del préstamo y el valor de la garantía (LTV) superior al 80% y sistemas de amortización con cuotas crecientes, práctica que fue alertada en el anterior escrito de recomendaciones del Banco de España de 29 de diciembre de 2006, momento en el que la tasa de morosidad de la cartera era de un 0.5%.

Asimismo, otro factor determinante del ascenso de la morosidad fueron las debilidades en la evaluación de la capacidad de pago a largo plazo del cliente, cuyo análisis estaba soportado en ingresos poco estables y con una deficiente calidad y soporte documental de los datos económicos introducidos en la herramienta de clasificación ("scoring") por parte de las oficinas. Por último, un alto porcentaje de operaciones con LTV superior al 80% fue aprobado en los estamentos de negocio con superior nivel jerárquico, cuando el resultado de la herramienta "scoring" recomendaba revisar la concesión por exceso de endeudamiento del cliente.

La entidad fue adoptando medidas para corregir las anteriores debilidades, aunque se ha dilatado en exceso la corrección de la debilidad asociada a la calidad y soporte documental de datos introducidos en el scoring.

Esta situación provocó importantes saldos de activos dudosos, que la caja ha intentado contener mediante la implantación de un plan de gestión de la morosidad (aprobado a finales de 2008, pero operativamente empezó en el 2009).



Las refinanciaciones hipotecarias minoristas ascendían a 5.175 M€ a 30 de junio de 2010 (5.300 M€ a 30.09.10), un 9% de la cartera hipotecaria.

Esta cartera refinanciada muestra un perfil de riesgo mucho más alto, muy superiores probabilidades de impago y severidad, fundamentalmente por los siguientes motivos:

- 70% de la cartera refinanciada originaria de los ejercicios 2005-2007 donde se concentran las debilidades de concesión mencionadas anteriormente, proceden de canal API y red agencial Mapfre, con ratios de morosidad que sexuplican y duplican la cartera captada en la red de oficinas, un 56% con sistema de amortización creciente en progresión geométrica, un 26% es colectivo extranjero (morosidad siete veces superior al colectivo nacional).

- El 79% de las hipotecas refinanciadas tenían impagos en el momento de la reestructuración, de las que un 31% (1.600 M€) estaban clasificadas morosas. Asimismo, un 31% de las refinanciaciones estaban impagadas a 30 de junio de 2010 (13% excluidos impagos inferiores a un mes), a pesar de los bajos tipos de interés y al reducido importe medio de las cuotas.

- Esta alta tasa de impagos actual se produce pese a: el volumen de operaciones con carencia de capital y/o intereses (un 10% del total) o con cuotas crecientes en progresión geométrica (un 56% del total); los excedentes en la refinanciación aplicados a pagar cuotas futuras y las nuevas operaciones crediticias (incluidas descubiertos) que han recibido algunos clientes y tras la reestructuración de la deuda; y la existencia de nuevas refinanciaciones y la desaparición de la cartera de una parte de las operaciones a cambio de inmuebles en garantía (daciones y adjudicaciones). Se echa de menos un mayor control interno por parte de la dirección de Riesgos en relación a estos aspectos si bien, tras varias reuniones mantenidas con el equipo inspector, han decidido reforzar el mismo.

- Las refinanciaciones han supuesto un aumento en un 8% de media del riesgo que soporta la garantía debido a la activación, y por tanto reconocimiento de intereses impagados, gastos de tramitación de la novación y por unificación de deudas personales del cliente, lo que origina una subida del LTV de la operación.

Así en el 62% de la cartera, el importe de los préstamos concedidos son superiores al 80% de la tasación. En el 18% de la cartera el importe es superior al 100% tomando el valor de tasación en origen de la operación. No obstante, la corrección del valor de tasación en un 15% de media, situaría el 82% de la cartera con LTV superior al 80% y un 58%, 3.036 M€, tendrían un LTV superior al 100%.

Otras debilidades observadas en la refinanciación de hipotecas minoristas:





- No se realiza una nueva tasación del inmueble ni se realiza un scoring de concesión de operaciones nuevas. Desconocimiento del valor del inmueble en el momento de la concesión, tanto para la entidad como para el cliente, así como permitir concesión de operaciones refinanciadas que no se hubieran concedido en el caso de nuevos clientes.
- Para las operaciones refinanciadas, se activaba la cuantía de los intereses impagados refinanciados reconociéndose como ingreso.
- Debilidad de control que los sistemas informáticos no permiten relacionar y conectar el número de contrato refinanciado con el contrato original, para conocimiento del historial de la operación y poder realizar el tratamiento contable.

Respecto a la contabilización de adjudicados minoristas, indicar que el valor neto contable de los activos recibidos implica un saneamiento superior al 30% de los riesgos de crédito original. La entidad registra el valor del adjudicado neto de los fondos de insolvencia que tuviese el crédito y del deterioro que se realiza en el momento de la adjudicación, al comparar con el valor de tasación, lo que dificulta conocer en qué porcentaje está provisionada la operación original, a efectos de poder aplicar los deterioros del 10%, 20% o 30% sobre los activos adjudicados. (La entidad nos transmite que ha modificado sus sistemas informáticos durante este año para ajustarse a lo estipulado por la nueva CBE 3/2010 que modifica el anejo IX de las CBE 4/2004)

De la revisión que realizó el grupo de tasadoras de los procedimientos y controles en la valoración de las garantías reales y sus tasaciones, se han detectado numerosas debilidades (comunicadas a la entidad mediante nota de 20 de septiembre de 2010), entre las que destacan:

- No tiene establecido un procedimiento para la actualización de valores de garantías reales de operaciones crediticias, tal como dispone el apartado 6 de la norma 43ª de la CBE 3/2008.
- La base de garantías de la entidad no dispone de la información suficiente para la completa identificación de las garantías y de sus tasaciones que permita realizar una actualización del valor.
- Con carácter general las tasaciones de los activos adjudicados son realizadas por Tasamadrid, sociedad del grupo que no reúne los requisitos de independencia exigidos por la CBE 4/2004.
- Se han detectado en la muestra analizada numerosas incidencias en las tasaciones, principalmente en la valoración de terrenos adjudicados o en garantía de operaciones.



No existe segregación de funciones y ámbitos de decisión entre Dirección Financiera y Dirección de Riesgos, dependen del mismo Director Gral. Adjunto (-dicha estructura se va a replicar en el SIP, lo que resulta preocupante-). Esto ocasiona en Caja Madrid que la opinión de Riesgos y su necesaria independencia están condicionadas por la Dirección Financiera, que es quien decide lo que reclasifica y se provisiona.

Dificultades y retrasos en obtener cierta información en el marco del seguimiento, y que acaban entregando después de meses y de realizar fuertes presiones. Se trata de una cultura implantada desde la Dirección General Adjunta. (En parte la relación supervisora con la entidad se ha visto tensionada como resultado de la presión ejercida en la revisión de la inversión – individual y segmentación- y stress test en el marco del IAC, con la finalidad de que la entidad tomara conciencia de la necesidad de ir a un SIP)."

Diagnóstico de la situación de Caja Madrid.- "Dada la escasa generación de recursos prevista en 2010 y 2011 para cubrir las necesidades de saneamientos de insolvencias y otros quebrantos estimados se consideró necesaria la participación de Caja Madrid en un proceso de integración, con objeto de evitar el riesgo de entrar en pérdidas en algunos de estos ejercicios que, dado su carácter sistémico y su alta y creciente dependencia de los mercados mayoristas (actualmente del BCE) cobraba mayor relevancia."

A la vista del informe y de la demás información obrante en el Departamento de Inspección I, se han alcanzado las siguientes conclusiones, que se elevan por la Dirección General de Supervisión en Informe a la Comisión Ejecutiva:

### **Conclusiones Supervisión.**

Aspectos cuantitativos:

- Riesgo crediticio y participadas.

Como resultado del análisis, se pusieron de manifiesto reclasificaciones de riesgos a activos dudosos por 1.297 M€ a la categoría subestándar por 1.425 M€, que suponen necesidades de saneamientos adicionales para la cobertura de dichos riesgos por 577 M€. El ratio de mora del sector promotor se incrementó del 11,6% (30.09.09) al 20,8% (30.09.10) tras dichas reclasificaciones, mientras que el ratio de mora total se mantenía en el entorno del 5.4% debido al efecto positivo de las salidas de dudosos por refinanciación de hipotecas morosas y por adjudicaciones de activos (unos 1.520 M€) que han compensado las entradas a dudosos, en su mayoría por causas subjetivas (unos 1.300 M€).



Resultaba necesario registrar saneamientos adicionales en la cuenta de resultados por importe de 548 M€ (*City National Bank of Florida*, 360 M€; *Su Casita*, 12 M€; *SOS Cuétara*, 70 M€; *Mecalux*, 43 M€ y *Metrovacesa*, 63 M€).

Como consecuencia de la revisión estructural del resto de las carteras crediticias se identificaron pérdidas esperadas en un escenario temporal de dos años por importe de 4.983 M€, de los que 3.020 M€ corresponden a acreditados más problemáticos o con mayor probabilidad de manifestarse, cuyo reconocimiento futuro supondría un nivel elevado de incertidumbre sobre la capacidad de absorción de las mismas por la cuenta de resultados de la caja.

Aspectos cualitativos:

- Refinanciaciones de riesgo promotor. Dentro del proceso de revisión de inversión individualizada, se derivaron necesidades de fondos adicionales por 287 M€ y reclasificaciones a dudosos y subestándar por 588 M€ y 820 M€, respectivamente.

En esta revisión se observó que, en numerosos casos, la prórroga o reinstrumentación de las operaciones de riesgo crediticio se ha concebido más como una solución de un problema, y no como un medio u oportunidad que permita a los acreditados conseguir tiempo suficiente para ejecutar las actuaciones empresariales importantes que lleven a optimizar y adecuar tanto el balance como su cuenta de resultados a la nueva realidad que muestran los mercados.

*Grupos de acreditados, se les habían refinanciado o reestructurado sus deudas con aplazamientos de vencimientos de hasta 3 años, sin que en la mayoría de las mismas se aportaran ni un plan de negocio consistente ni garantías adicionales efectivas, distinta de la superposición de garantías previamente existentes. En refinanciaciones, se concedieron carencias de principal, se activaron y refinanciaron intereses pendientes de pago mediante ampliaciones de créditos, reinstrumentaciones con carencias de intereses.*

- Refinanciaciones de cartera hipotecaria minorista. La cartera hipotecaria minorista ascendía a 30.06.10 a unos 56.000 M€, con un ratio de morosidad del 4,7%, después de alcanzar un máximo del 7,6% en junio de 2009, muy por encima de los ratios medios del sector cajas y bancos (2,7% y 2,3%). Este diferencial en el ratio de morosidad trae consecuencia de la agresiva política comercial de Caja Madrid durante los años 2004 a 2006 que incrementaron el perfil de riesgo de la cartera al entrar en colectivos, canales de captación (API y red agencial), generalización de préstamos con una proporción entre importe del préstamo y el valor de la garantía (LTV) superior al 80% y sistemas de amortización con cuotas crecientes, práctica que fue alertada en el anterior escrito de recomendaciones del Banco de España de 29 de diciembre de 2006, momento en el que la tasa de morosidad de la cartera era de un 0,5%.



Otro factor determinante del ascenso de la morosidad fueron las debilidades en la evaluación de la capacidad de pago a largo plazo del cliente, cuyo análisis estaba soportado en ingresos poco estables y con una deficiente calidad y soporte documental de los datos económicos en la herramienta de clasificación ("scoring"). Por último un alto porcentaje de operaciones con LTV superior al 80% fue aprobado en los estamentos de negocio con superior nivel jerárquico, cuando el resultado de la herramienta "scoring" recomendaba revisar la concesión por exceso de endeudamiento del cliente. Estos aspectos ya fueron comunicados en el escrito enviado a Caja Madrid el 17 de junio de 2008 con motivo de la autorización de los modelos IRB.

Durante 2007 y 2008 la entidad fue adoptando medidas para corregir las anteriores debilidades, lo que ha reducido el perfil de riesgo de las nuevas producciones de operaciones. No obstante, se ha dilatado en exceso la corrección de la debilidad asociada a la calidad y soporte documental de datos introducidos en el "scoring".

A finales de 2008 la entidad puso en marcha un Plan de Gestión de Morosidad con el objetivo de refinanciar operaciones, en su mayoría morosas o vencidas, normalmente mediante la ampliación del plazo de amortización, que ha posibilitado reconducir operaciones por un total de 5.175 M€ a 30.06.10, que representa un 9% del total de la cartera - un 79% de las operaciones tenían algún impago, de las que 1.600 M€, un 31% de la cartera refinanciada, estaban clasificadas morosas.

El perfil de riesgo de la cartera refinanciada es mucho más alto que el resto de la cartera hipotecaria minorista y la pérdida en caso de impago superior, por los siguientes factores:

- \* Un 70% está originada en los ejercicios 2005-2007 donde se concentran las debilidades de concesión mencionadas anteriormente; un 30% y 16% proceden de canal API y red agencial Mapfre, respectivamente, que presentan ratios de morosidad que sextuplican y duplican a la cartera captada en la red de oficinas; un 56% tiene sistema de amortización creciente en progresión geométrica, un 26% es colectivo extranjero, con ratio de morosidad siete veces superior al colectivo nacional.
- \* Las refinanciaciones han supuesto un aumento de un 8% en media del riesgo que soporta la garantía debido a la activación, y por tanto reconocimiento de intereses impagados, gastos de tramitación de la novación y por unificación de deudas personales, lo que origina una subida del LTV de la operación, de por sí ya elevado en las refinanciaciones.
- \* La entidad no actualiza la tasación de las operaciones en el momento de la refinanciación, lo que implica que ni la entidad ni el cliente conocen el valor actualizado de la garantía.



\* El 31% de las refinanciaciones estaban impagadas a 30.06.10, aunque sólo un 13% de los impagos superaban el mes de antigüedad, a pesar de los bajos tipos de interés y al reducido importe medio de las cuotas.

\* Debilidad de control, los sistemas informáticos no permiten relacionar y conectar el número de contrato refinanciado con el contrato original, de forma que se pueda obtener, de forma automatizada el historial de la operación original- todo ello a efectos de poder realizar el tratamiento contable que establece el apartado 7 del Anexo IX de la Circular nº 4/2004, de 22 de diciembre.

- Procedimientos y controles en la valoración de garantías reales.
  - ✓ La caja no tiene establecido un procedimiento para la actualización de valores de garantías reales de operaciones crediticias, apartándose de lo que dispone el apartado 6 de la norma 43ª de la CBE 3/2008, que establece que el valor hipotecado será revisado con frecuencia mínima de un año, cuando se trate de inmuebles comerciales, y de tres años en el caso de inmuebles residenciales o cuando el préstamo supere los 3 M€.
  - ✓ La base de garantías de la entidad no dispone de información suficiente para su completa identificación y de sus tasaciones, que permita una adecuada actualización del valor de las garantías.
  - ✓ Con carácter general las tasaciones de los activos adjudicados son realizados por Tasamadrid que, al ser una sociedad del grupo, no reúne los requisitos de independencia que se exigen para las valoraciones en el apartado 5 de la norma 14ª de la Circular 4/2004.
- Consideraciones adicionales. El 14 de junio de 2010 se firma con aprobación de los Consejos de Administración de las siete entidades (Caja Madrid, Caja Insular de Ahorros de Canarias, Caixa D'Estalvis Laietana, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ávila, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Segovia, Caja de Ahorros de la Rioja y Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante (Bancaja)) un Protocolo de integración Contractual, en un SIP, donde Caja Madrid tendrá una participación del 52,06% en la sociedad central, Bancaja el 37,7% y el resto, 10,24% las otras cinco cajas.

*Mediante escrito presentado el 15 de junio las entidades solicitaron un apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) por importe de 4.465 M€ (el 2% de los activos ponderados de riesgo del SIP) al objeto de reforzar los recursos propios del SIP, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 9º del Real Decreto-Ley 9/2009 de 26 de junio, sobre reestructuración bancaria y reforzamiento de los recursos propios de las entidades de crédito.*

Según el Plan de Integración, las pérdidas por valor razonable de la inversión crediticia y activos adjudicados del SIP en un horizonte de dos años alcanzarían los 12.411 M€, que



netas de las provisiones constituidas, 5.620 M€, generarían un saneamiento neto de 6.791 M€, que se realizará mediante un cargo en reservas del grupo consolidado, neto del efecto fiscal de 4.753 M€.

A la vista del informe elevado por la Dirección General de Supervisión, Departamento de Inspección, la Comisión Ejecutiva del Banco de España acuerda formular los siguientes comentarios y requerimientos:

#### **Comentarios:**

El desencadenamiento de la crisis financiera internacional en el verano de 2007 ha ido trasladando sus efectos a la economía nacional, y de forma especialmente intensa al sector inmobiliario. Los primeros síntomas de deterioro de la evolución de Caja Madrid aparecen materializados en el crecimiento de la morosidad de las carteras hipotecarias, en la reducción del valor de los activos inmobiliarios y en la evolución negativa de los márgenes por la caída de volumen de negocio y de tipos de interés a mínimos históricos.

#### **Requerimientos:**

A la vista de lo expuesto se formula el siguiente Requerimiento, desglosado en los diferentes apartados que se exponen a continuación cuyo cumplimiento, tanto de los ajustes mencionados anteriormente como de otras debilidades, habrá de llevarse a cabo en el marco del desarrollo del citado proceso de integración:

-En cuanto al riesgo crediticio analizado específicamente, quedan pendientes de contabilizar a 30.09.10, reclasificaciones a dudosos por 223 M€, a subestándar por 225 M€ y la constitución de 110 M€ de fondos de insolvencias. Asimismo el deterioro de fondos de comercio y la valoración de una participada, requieren saneamientos adicionales en la cuenta de resultados por importe de 548 M€.

-Asimismo, deberán asegurarse de que los criterios y procedimientos utilizados para el registro de las operaciones crediticias sean prudentes y conformes a lo dispuesto en la CBE 4/2004, especialmente en su política de refinanciaciones, que en ningún caso, debe suponer un medio para la dilación del reconocimiento de situaciones de dudosidad evidente, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 7 del Anejo IX de la Circular 4/2004.

Además, no deberán retrasar la reclasificación de los riesgos a una categoría peor por el deterioro de la calidad crediticia, ni la constitución de los fondos de insolvencia en función de las pérdidas por deterioro estimadas, tal como dispone el apartado 2 del citado Anejo IX.

-Deberán mantener un continuo seguimiento y evaluación del riesgo de la cartera hipotecaria, y en particular la refinanciada, vigilando el cumplimiento en los procesos de



concesión de los mejores estándares establecidos en el Anejo IX de la Circular 4/2004 y los establecidos en la normativa interna.

En particular, en las refinanciaciones no se reconocerán en resultados los intereses impagados hasta que efectivamente no se cobren; según dispone el apartado 7 del citado Anejo IX; se deberá actualizar el valor de la garantía; aplicando los criterios señalados en la norma 29ª de la Circular 4/2004; modificarán sus sistemas contables de forma que permita un adecuado tratamiento contable de las operaciones y deberán documentar la información financiera del cliente en las refinanciaciones y actualizar la calificación de los "scoring" de forma que no exista una parte significativa de la cartera con una calificación desfasada, tal como dispone el apartado 17 de la norma 31ª de la Circular 3/2008.

-Han de establecer los procedimientos y controles internos para la revisión de los valores de tasación de las garantías y vigilar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Orden Ministerial ECO/805/2003 y en la CBE 4/2004, respetando el requisito de independencia de las sociedades de tasación. Asimismo deberán disponer a la mayor brevedad de una base de datos de garantías para el control y la actualización de las mismas con la periodicidad establecida en el Anejo IX de la Circular 4/2004 y en la norma 43ª de la Circular 3/2008.

"Las deficiencias cuantitativas y cualitativas observadas se tendrán en cuenta, en su caso, en la Sociedad Central del Grupo, a la hora de establecer la organización, los procesos y procedimientos para el seguimiento, control y gestión de los riesgos, así como en la implantación de políticas y prácticas contables, todo ello con el fin de preservar la estabilidad financiera del Grupo."



**Bloque nº 4- Informe Plan de Integración de las Cajas de Ahorro –Constitución de un SIP --Documentos 10 y 11.**

(Doc. 10- Informe Plan de integración de fecha 28 de junio de 2010;

Doc. 11- Cuadros con estimaciones evolución Plan de negocio)

El informe de la inspección (Departamento I, Grupo 4) elevado a la Comisión Ejecutiva, con fecha 28 de junio de 2010, sobre el Plan de Integración de Caja Madrid, Bancaja, ....., responde a la obligación legal dispuesta en el artículo 9 del Real Decreto-Ley 9/2009, de 26 de junio, sobre reestructuración bancaria y reforzamiento de los recursos propios de las entidades de crédito.

El apartado 1 dicta en su párrafo tercero que "las entidades en cuestión elaborarán un plan de integración que deberá detallar las medidas y compromisos específicos dirigidos a conseguir dicho objetivo y que deberá ser aprobado por el Banco de España".

El apartado 6 especifica que "Con periodicidad trimestral, la entidad designada por las entidades involucradas en el proceso de integración o, en su caso, la entidad resultante del mismo remitirá al Banco de España un informe sobre el grado de cumplimiento de las medidas contempladas en el plan de integración aprobado."-

**1 Antecedentes.**

Escrito de 15 de junio de 2010, para su autorización, un Protocolo de Integración Contractual aprobado el 14 de junio de 2010 por los correspondientes Consejos de Administración, junto con un Plan de Viabilidad o Integración, por el que se acuerda la creación de un sistema institucional de protección (en adelante "SIP"), denominado Grupo Banco Júpiter.

Este Plan contempla la solicitud de apoyos del FROB por 4.465 M€, el 2% de los activos ponderados por riesgos a 31.12.09.

**Solicitan:**

El reconocimiento del Grupo Banco Júpiter (sustituido en su momento el nombre por Banco Financiero y de Ahorro) como grupo consolidable de entidades de crédito.

.....

El reconocimiento del Protocolo de Integración Contractual como un sistema institucional de protección a los efectos previstos en la norma 15ª, apartado 5, de la CBE 3/2008.

.....





Adicionalmente, se ha recibido el escrito de 24.06.10, copia de la solicitud a la DG Tesoro y Política Financiera para la autorización para la constitución de un banco que actúe como sociedad central del grupo contractual que pretenden formar las siete cajas intervinientes.

## **2 Grupo de Integración.**

### **2.1 Descripción**

El Protocolo de Integración Contractual ha sido firmado y aprobado el 14 de junio de 2010 en los correspondientes Consejos de Administración de estas siete cajas de ahorros: Caja Madrid, Bancaja, Caja Insular, Caixa Laietana, Caja de Ávila, Caja Segovia, Caja Rioja. Estas entidades asumen la solidaridad patrimonial con el Grupo y se comprometen contractualmente por, al menos 15 años, bajo un modelo de mutualización del 100% de su beneficio.

Se establecerán en el contrato de integración que se firme definitivamente el 9 de julio, cláusulas penalizadoras indemnizatorias significativas para el caso de abandono de alguna entidad.

El nivel de integración operativo que se prevé, la mutualización de resultados y la evolución del gobierno corporativo, se puede decir que estamos a medio plazo, prácticamente ante una fusión. Se trata en definitiva de (i) salvaguardar la identidad institucional de cada una de las Cajas; (ii) integrar negocios y servicios de interés común, incluida la protección frente al riesgo de iliquidez e insolvencia; y (iii) centralizar estrategias de negocio y políticas (financiera, de riesgos, comercial y de inversiones industriales, etc.)

### **2.2 Datos básicos de los accionistas**

#### **2.2.1 Caja Madrid**

Resultado atribuido de 73 M€, caída del 80% respecto al primer trimestre de 2009 ....

La inversión crediticia con clientes asciende a 118.000 M€ tras una ligera disminución en el trimestre. El sector promotor-constructor tiene un peso del 20%, la financiación de suelo es del 5% de la inversión crediticia. La cartera hipotecaria tiene un peso del 48%, que debido a la agresiva política llevada a cabo entre 2004 y 2006, tiene elevado perfil de riesgo en cuanto a LTV (25% con LTV >80%) y colectivo extranjero. Activos inmobiliarios adjudicados por 2.869 M€, de los cuales un 45% corresponde a suelo. Hay fondos de comercio de consolidación sujetos a posible deterioro.

El ratio de mora con los datos de los estados reservados es del 6,2% (5,4% publicado) y la cobertura total es del 45%, siendo los datos medios del 5,3% y del 55% respectivamente.

La liquidez es un factor que preocupa dada la dependencia de la financiación neta de activos líquidos, unos 50.000 M€, el 43% de la inversión crediticia.

Coefficiente de solvencia, Tier I y Core capital de 10,6%, 8,9% y 6,8%, respectivamente.

#### **2.2.2 Caja Valencia, Castellón y Alicante**



Resultado atribuido a la sociedad dominante de 76 M€, (variación interanual del -29%) ....

La inversión crediticia neta 66.406 M€ muestra un crecimiento interanual del 0,8%, manteniéndose el peso del sector inmobiliario-constructor, supone en torno al 23,5%, del total de la inversión.

La financiación a corto plazo, se ha cerrado con una posición neta tomadora de 6.417 M€, superior en 1.456 M€ respecto al año anterior, principalmente por las necesidades de financiación del negocio y los vencimientos de emisiones.

El gap comercial del negocio de red ha empeorado.....

El ratio de mora es del 5,2% y la cobertura total es del 47%.

Coefficiente de solvencia y Core capital de 12,3% y 7%, respectivamente.

**Banco de Valencia:** Entidad financiera controlada por Bancaja, participación del 38,3% de su capital. Total inversión crediticia: 18.520 M€, (25,4% sector inmobiliario-constructor).

Ratio de mora 4,5% aumentando 0,5 p.p. en el trimestre. Cobertura de dudosos: 76,5%

Coefficiente de solvencia, TIER I y Core capital del 11,3%, 7,8% y 6,85% respectivamente.

### **2.2.3 Caja Insular de Canarias**

Resultado atribuido de 2,5 M€ (disminución del 80% respecto al año anterior).

Inversión crediticia con clientes asciende a 6.358 M€.

Ratio de mora con los datos de los estados reservados es del 8,3% y cobertura total del 31.5%. La mora corregida con adjudicados se sitúa en el 11,1%. Según inspección en curso la mora se situaría en el 12%

Coefficiente de solvencia, Tier I y Core capital de 12,1%, 7,9% y 6,1% respectivamente.

### **2.2.4 Caja Ávila**

Resultado atribuido de 2 M€ (disminución del 48% respecto al año anterior)

Inversión crediticia asciende a 4.667 M€, disminuyendo el peso del sector inmobiliario-constructor en 0.5 p.p. en los últimos 12 meses (supone el 41,3% del total)

Ratio de mora es del 9,1% y cobertura total del 56%. La mora corregida con adjudicados se sitúa en el 12%.

Coefficiente de solvencia, Tier I y Core capital de 10,5%, 7,7% y 6,4% respectivamente.

### **2.2.5 Caixa Laietana**

Resultado atribuido de 2,6M€ (disminución del 21% interanual)

Inversión crediticia asciende a 6.898 M€, el peso del sector inmobiliario-constructor supone el 38% del total.

Ratio de mora a nivel consolidado es del 7,1% y cobertura total del 29%. La mora corregida con activos inmobiliarios se sitúa en el 13,8%.

Coefficiente de solvencia, Tier I y Core capital de 11,1%, 7,2% y 5,3% respectivamente.



### **2.2.6 Caja Segovia**

Resultado atribuido de 8M€ (disminución del 5% interanual)

Inversión crediticia asciende a 3.845 M€, el peso del sector inmobiliario-constructor supone el 41,9% del total.

Ratio de mora es del 5,7% y cobertura total del 67%. La mora corregida con adjudicados se sitúa en el 11,4%.

Coefficiente de solvencia, Tier I y Core capital de 12,1%, 8,1% y 6,4%.

### **2.2.7 Caja Rioja**

Resultado atribuido (consolidado) de 2.9 M€ (disminución del 40.1% interanual)

Inversión crediticia asciende a 2.674 M€, el peso del sector inmobiliario-constructor supone el 24,7% del total.

Ratio de mora es del 4,5% y cobertura total del 75.3%. La mora corregida con adjudicados del 5,6%.

Coefficiente de solvencia, Tier I y Core capital de 12,1%, 9,1% y 8,1%.

## **3 Análisis del Plan de Integración. Valoración del producto**

### **3.1 Entorno económico**

El deterioro del ciclo económico en España se ha acentuado en 2009, y anticipa un 2010 y 2011 muy adverso para las entidades financieras, que se materializará en un incremento de la morosidad y un deterioro de la solvencia.

### **3.2 Objetivos de la integración**

Objetivos cualitativos específicos de la operación, creación de un grupo sinérgico con presencia en todo el territorio nacional y consolidable como entidad financiera líder en banca comercial en España.

Se pretende reforzar la situación financiera y patrimonial lo que mejoraría el acceso a los mercados de financiación mayorista y emisiones de recursos propios, y permitiría una mejora de la calificación crediticia con respecto a las entidades individuales.

El nuevo grupo se convertirá en la tercera entidad de crédito de España y primera caja de ahorros, con un volumen de activos de 338.000 ME. Respecto al número de oficinas será la segunda entidad a nivel nacional, con una cuota de red del 8%.



Objetivos cuantitativos del Plan para 2015 comparados con la situación prevista a diciembre 2010, tras recibir las ayudas del FROB y realizados los ajustes contra reservas:

<i>(millones de Euros)</i>	<b>dic-10</b>	<b>dic-15</b>
<b>Total activo</b>	331.379	339.515
<b>Inversión crediticia bruta</b>	229.927	240.016
<b>Depósitos de clientes</b>	136.765	163.915
<b>Financiación mayorista bruta/crédito a la clientela (*)</b>	53%	41%
<b>Financiación mayorista neta/crédito a la clientela (*)</b>	40%	31%
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	1.417	3.370
<b>Patrimonio Neto</b>	13.902	22.292
<b>Ratio de eficiencia</b>	62,8%	44,6%
<b>Core Capital</b>	5,4%	9,1%
<b>Tier 1</b>	9,3%	10,9%
<b>Solvencia</b>	12,1%	13,7%

### 3.3 Racionalidad económica de la operación

*Resultados.*

Proyecciones de la cuenta de resultados bajo tres escenarios distintos (caso base, intermedio y estresado)

Escenario base. Ayudas institucionales (4.465 M€), coste del FROB (1.066 M€), sinergias (2.136 M€) y costes de reestructuración (1.870 M€).

Saneamientos brutos contra reservas (6.791 M€) y saneamientos adicionales en cta. resultados (3.967 M€, 1.630 M€ para alcanzar máximo provisión genérica del 125% del alfa en 2015)).

PROYECCIONES CUENTA RESULTADOS SIP - ESCENARIO BASE -								
MILLONES DE EUROS	2009	2010 E	2011 E	2012 E	2013 E	2014 E	2015 E	2010 a 2015
Margen de intereses	4.537	3.567	3.512	3.699	4.064	4.567	4.929	
<b>Del que: Coste bruto del FROB</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>353</b>	<b>320</b>	<b>225</b>	<b>125</b>	<b>43</b>	<b>1.066</b>
Margen bruto	7.095	6.212	5.592	5.848	6.260	6.823	7.228	
Gastos de personal	1.950	1.954	1.991	2.042	2.086	2.131	2.178	12.382



Gastos generales de administración	826	856	869	885	896	908	920	5.334
Amortizaciones	337	362	374	385	395	404	413	2.333
Total costes de explotación	3.113	3.172	3.235	3.312	3.377	3.443	3.511	20.050
<b>Sinergias de integración</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>146</b>	<b>413</b>	<b>493</b>	<b>525</b>	<b>559</b>	<b>2.136</b>
<b>Costes de integración</b>	<b>0</b>	<b>1.148</b>	<b>474</b>	<b>131</b>	<b>38</b>	<b>39</b>	<b>40</b>	<b>1.870</b>
Resultado explotación antes de saneamientos	4.050	1.892	2.029	2.818	3.338	3.866	4.237	
<b>Pérdidas por deterioro de act. Financ.</b>	<b>2.623</b>	<b>475</b>	<b>480</b>	<b>596</b>	<b>690</b>	<b>859</b>	<b>867</b>	<b>3.967</b>
<b>BAI</b>	<b>809</b>	<b>1.417</b>	<b>1.549</b>	<b>2.222</b>	<b>2.648</b>	<b>3.007</b>	<b>3.370</b>	
<b>Beneficio atribuido al Grupo</b>	<b>606</b>	<b>990</b>	<b>1.148</b>	<b>1.642</b>	<b>1.949</b>	<b>2.207</b>	<b>2.465</b>	
Aportación OBS (20%)	--	187	217	310	368	416	465	
<b>Beneficio a Reservas</b>	<b>--</b>	<b>803</b>	<b>931</b>	<b>1.332</b>	<b>1.581</b>	<b>1.791</b>	<b>2.000</b>	<b>8.438</b>
Pro-Memoria: Core Capital	6,8%	5,4%	6,2%	6,9%	7,6%	8,3%	9,1%	

Escenario intermedio. Se incrementan los saneamientos en otros 1.296 M€ hasta cubrir la pérdida esperada.

Adicionalmente se reduce el beneficio elevando la dotación a la OBS al 30%.

PROYECCIONES CUENTA RESULTADOS SIP - ESCENARIO INTERMEDIO -								
MILLONES DE EUROS	2009	2010 E	2011 E	2012 E	2013 E	2014 E	2015 E	2010 a 2015
Resultado explotación antes de saneamientos	4.050	1.892	2.029	2.818	3.338	3.866	4.237	
<b>Pérdidas por deterioro de act. Financ.</b>	<b>2.623</b>	<b>799</b>	<b>804</b>	<b>920</b>	<b>1.014</b>	<b>859</b>	<b>867</b>	<b>5.263</b>
<b>BAI</b>	<b>809</b>	<b>1.093</b>	<b>1.224</b>	<b>1.898</b>	<b>2.324</b>	<b>3.007</b>	<b>3.370</b>	
<b>Beneficio atribuido al Grupo</b>	<b>606</b>	<b>770</b>	<b>933</b>	<b>1.441</b>	<b>1.757</b>	<b>2.270</b>	<b>2.534</b>	
Aportación OBS (30%)	--	212	257	397	484	625	698	
<b>Beneficio a Reservas</b>	<b>--</b>	<b>558</b>	<b>676</b>	<b>1.044</b>	<b>1.273</b>	<b>1.645</b>	<b>1.836</b>	<b>7.032</b>
Pro-Memoria: Core Capital	6,8%	5,3%	5,9%	6,5%	7,1%	7,8%	8,5%	

Escenario estresado. Se mantienen los saneamientos del escenario intermedio y se somete a estrés el margen de intereses. Este escenario reduce el margen de intermediación en 3.008 M€.

PROYECCIONES CUENTA RESULTADOS SIP - ESCENARIO ESTRESADO -								
MILLONES DE EUROS	2009	2010 E	2011 E	2012 E	2013 E	2014 E	2015 E	2010 a 2015
<i>Estrés en el margen de intereses</i>			-93	-441	-839	-1.009	-626	-3.008
Margen de intereses	4.537	3.567	3.419	3.258	3.226	3.559	4.303	
Margen bruto	7.095	6.212	5.592	5.848	6.260	6.823	7.228	
<b>Sinergias de integración</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>146</b>	<b>413</b>	<b>493</b>	<b>525</b>	<b>559</b>	<b>2.136</b>



Costes de integración	0	1.148	474	131	38	39	40	1.870
Resultado explotación antes de saneamientos	4.050	1.892	1.936	2.377	2.499	2.857	3.610	
<b>Pérdidas por deterioro de act. Financ.</b>	<b>2.623</b>	<b>799</b>	<b>804</b>	<b>920</b>	<b>1.014</b>	<b>859</b>	<b>867</b>	<b>5.263</b>
<b>BAI</b>	809	1.093	1.132	1.457	1.485	1.998	2.743	
<b>Beneficio atribuido al Grupo</b>	606	770	863	1.104	1.117	1.500	2.057	
Aportación OBS (20%)	--	212	237	304	307	413	566	
<b>Beneficio a Reservas</b>	--	558	626	800	809	1.087	1.491	<b>5.371</b>
Pro-Memoria: Core Capital	6,8%	5,3%	5,9%	6,4%	6,7%	7,2%	7,7%	

### *Sinergias y costes de reestructuración.*

Criterios de mejora de la eficiencia y de optimización del modelo de distribución (red comercial del grupo), previsión de cerrar 589 de las 4.052 oficinas (15% del total), la mitad en 2011 y la otra mitad en 2012, así como la prejubilación de 1.944 empleados en la red.

Las sinergias en las estructuras centrales harán posible una caída que se cifra en 1.812 empleados. En total 3.756 empleados "a racionalizar", el 16% de la plantilla. Las sinergias ascienden a 2.136 M€ en el quinquenio 2011-2015.

El Plan cuantifica los costes de reestructuración en 1.870 M€.

En resumen el Plan contempla un impacto positivo de 266 M€ en el proceso de integración (Costes 1.870 M€, que se concentran en los dos primeros ejercicios 2010 y 2011, Sinergias positivas 2.136 M€, los beneficios se materializarán a partir de 2011 y sobre todo en 2012).

### *Modelo de negocio.*

Pretende un crecimiento diversificado y de calidad en la inversión crediticia manteniendo un estricto control de riesgos, reduciendo, consecuentemente, el peso en el negocio promotor y constructor y desinvirtiendo en activos inmobiliarios.

### *Liquidez.*

El grupo tiene una notable dependencia de la financiación mayorista.

En los últimos meses, dada la imposibilidad de emitir en los mercados primarios, las entidades están disponiendo de la póliza del BCE para cubrir sus vencimientos mayoristas

### *Saneamientos de activos y efecto en recursos propios*

El plan de viabilidad recoge tres escenarios: base, intermedio y tensionado.

En el escenario base las pérdidas registradas por deterioros de la inversión crediticia y de adjudicados contablemente alcanzan los 16.378 M€.



Finalmente, el escenario estresado, coinciden las pérdidas con las reconocidas en el escenario intermedio, pero se tensiona el margen de intermediación, reduciendo el mismo en 3.008 M€.

Saneamientos insolvencias y adjudicados	Base	Intermedio y estresado
<b>Saneamientos brutos con cargo a reservas (1)</b>	<b>6.791</b>	<b>6.791</b>
<b>Saneamientos con cargo a resultados 2010-2015 (2)</b>	<b>3.967</b>	<b>5.263</b>
Dotación específica adicional	2.337	3.633
Dotación reconstitución genérica al 125% alfa	1.630	1.630
<b>Total saneamientos netos SIP 5 años (3) = (1+2)</b>	<b>10.758</b>	<b>12.054</b>
Provisiones constituidas (marzo-2010) (4)	5.620	5.620
<b>Total pérdida esperada bruta cubierta 5 años (5)= (3+4)</b>	<b>16.378</b>	<b>17.674</b>
<i>% sobre inversión crediticia (217.892 M€ = 210.408 + 7.574)</i>	7,5%	8,1%

En la valoración de activos y pasivos, se produciría un impacto positivo en cuanto a la calidad de los recursos propios por 548 M€, como consecuencia de traspasar las reservas por actualización de balances de las siete entidades desde recursos propios de segunda categoría (Tier II) a reservas computables en Core capital.

	E. Base	E. estresado
<b>Ratio Core capital a 31.12.09</b>	<b>6,80%</b>	<b>6,80%</b>
<b>Core capital (1)</b>	<b>15.215</b>	<b>15.215</b>
Ajuste con cargo a reservas por inversión crediticia (2)	-4.753	-7.297
Traspaso Reservas de revalorización de activos (3)	548	548
<b>Core capital ajustado (4) = (1+2+3)</b>	<b>11.010</b>	<b>8.466</b>
Ratio core capital ajustado	5,0%	3,9%
<b>Apoyos FROB (5)</b>	<b>4.465</b>	<b>4.465</b>
<b>Core capital + Ayudas FROB (6)= (4+5)</b>	<b>15.474</b>	<b>12.930</b>
Ratio Core capital + FROB	7,0%	5,9%
Ratio Tier I	9,05%	7,96%
<i>Pro-memoria: Activos ponderados por riesgo</i>	223.212	223.212

### 3.4 Gobierno corporativo

La sociedad central, adoptará la forma jurídica de banco, sujeta a la supervisión del Banco de España.



La distribución de derechos en la Junta General de accionistas se realizará siguiendo el modelo proporcional, las Cajas tendrán los derechos políticos que les correspondan según su participación. No obstante, se establece un sistema de mayorías cualificadas que requerirán, en todo caso, el voto favorable de Caja Madrid y Bancaja.

Consejo de Administración integrado por 21 miembros. Con materias que deberán acordarse por mayoría cualificada, con el voto de al menos, 16 consejeros. Será necesario el voto favorable de los consejeros nombrados a propuesta de Caja Madrid y de Bancaja, con el consiguiente control conjunto de ambas entidades.

### 3.5 FROB

El Grupo ha solicitado apoyos al FROB por un importe total de 4.465 M, un 2% de los activos de riesgo ponderados a 31.12.09, que se materializarán mediante la suscripción de participaciones preferentes de la sociedad central convertibles en acciones de la Sociedad Central

Datos Dic-09	C.Madrid	Bancaja	C.Insular	C.Ávila	C.Laietana	C.Segovia	C.Rioja	Agregado
APR's	126.437	71.368	4.534	5.133	2.591	6.041	7.108	223.212

2.529	1.428	91	103	52	121	143	4.465
-------	-------	----	-----	----	-----	-----	-------

El Plan de Integración presentado cumple con las salvaguardias a la distorsión de la competencia, con los requisitos de acceso del FROB y demás requisitos exigidos, excesos de balance entidad de mayor tamaño (25%), capital, reservas y provisión genérica excede del 6%, rating, etc.

CALENDARIO DEVOLUCIÓN Esc.Base	2010	2011	2012	2013	2014	2015
FROB inicio periodo	0	4.465	4.465	3.500	2.000	1.000
Disposición	4.465	0	0	0	0	0
Devolución	0	0	965	1.500	1.000	1.000
FROB al final periodo	4.465	4.465	3.500	2.000	1.000	0

### 3.6 Tratamiento contable de la operación

Control conjunto (Caja Madrid y Bancaja) sobre los órganos de gobierno de una entidad de nueva creación, con naturaleza de banco, que denominamos Sociedad Central. Se evita que Caja Madrid como adquirente en la creación del SIP, y por tanto con el consiguiente efecto no deseado de que no pudiera poner sus activos y pasivos a valor razonable.

*“Responsables de Caja Madrid informaron que en sus reuniones con la CNMV les fue sugerida esta opción como la más razonable para conseguir el objetivo de realizar saneamientos de los activos”.*





### **3.7 Debilidades, incertidumbres y riesgos potenciales**

El Plan se basa en un conjunto de variables y estimaciones, entre las que destacan las referidas a la evolución futura de los tipos de interés, el crecimiento del negocio, de la morosidad y de los precios del mercado inmobiliario.

### **3.8 Valoración global**

El Core capital, agregado para 31 de diciembre de 2009, se sitúa en el 6,8% y el Tier 1 en el 8,5%. En el momento de recibir el apoyo financiero del FROB, y tras realizar un ejercicio de estrés sobre potenciales pérdidas económicas de sus activos en un horizonte de dos años, el Tier I quedaría en el 7,96%, por debajo del 8%, tal como exige la normativa emitida por la Comisión Rectora del FROB.

En un contexto que se caracteriza por un empeoramiento del ciclo económico, muy adverso para las entidades financieras, materializado en un fuerte crecimiento de la morosidad, deterioro de la solvencia y un relevante riesgo inmobiliario, y por una fuerte dependencia de la financiación obtenida en el mercado mayorista, los procesos de integración son una solución adecuada y razonable, ya que con la misma se persigue generar mayor eficiencia a través de sinergias, aumento de solvencia, mejora de la posición competitiva e incremento de la rentabilidad.

Desde esta óptica, el **plan se considera consistente y razonablemente viable**, ... una entidad con mayor capacidad para acometer reformas en los negocios.

## **4 Autorizaciones solicitadas**

### **4.1 Base legal**

### **4.2 Valoración solicitudes formuladas**

## **5 Informe a instituciones financieras**

## **6 Propuesta que se eleva**

**Uno.** Se propone remitir escrito al FROB informando de la aprobación del Plan de Integración.

**Dos.** Se propone remitir escrito a la DG del Tesoro y Política Financiera informando de que no se ponen objeciones, a efectos de disciplina y control bancario, a la solicitud de autorización para la creación de un banco en España bajo la denominación de Banco Júpiter, S.A.



**Tres.** En cuanto a las solicitudes de autorización presentadas al Banco de España relativas a la constitución de un grupo contractual (Banco Júpiter) y de un sistema institucional de protección, se propone remitir sendos escritos a las "Cajas" y se les comunican los siguientes extremos:

Considerar al Grupo Banco Júpiter, S.A. como un grupo consolidable de entidades de crédito.

Comunicar que no existe oposición, a la designación de Banco Júpiter, S.A., en tanto entidad dominante del grupo, como entidad obligada a asumir los deberes que se deriven de las relaciones con el Banco de España.

Reconocer al Banco Júpiter, S.A. la consideración de entidad habilitada para la presentación de la información financiera del resto de entidades del grupo contractual.

Calificar el borrador del Contrato de Integración, como un sistema institucional de protección.

Conceder a Caja Insular, Caixa Laietana, Caja de Ávila, Caja Segovia y Caja Rioja la exención de los requerimientos individuales o subconsolidados en relación con obligaciones de la Circular 3/2008 y las de gobierno corporativo.

Conceder a Banco Júpiter la exención de los requerimientos individuales o subconsolidados en relación con obligaciones de la Circular 3/2008.

Autorizar a Caja Madrid, Bancaja, Caja Insular, Caixa Laietana, Caja de Ávila, Caja Segovia y Caja Rioja el mantenimiento de las reservas mínimas a través del Banco Júpiter, S.A.

**Cuatro.** La vigencia de todas estas autorizaciones queda sujeta, con carácter general, a las siguientes condiciones:

Aprobación por los Consejos de Administración de las Cajas integrantes del SIP del Contrato de Integración.

Cumplimiento, en todo momento de los requisitos establecidos en la CBE 3/2008.

Obtención de las autorizaciones preceptivas y la válida constitución del banco.

La vigencia de todas y cada una de las cláusulas del Borrador del Contrato de Integración.

El Banco de España podrá acordar que se cumplan las medidas o criterios adicionales que se consideren necesarios.

**Quinto.** Remitir escrito a los Consejeros de Economía de las Comunidades Autónomas de Madrid, de Valencia, de Canarias, de Cataluña, de Castilla y León y de la Rioja, comunicándoles la autorización de la constitución del grupo consolidable, en el que se integran las Cajas y la calificación del Plan.

**NO CONSTA LA HOJA 36/36 EN LA DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA (Pdte.)**



#### 4. Conclusiones de los informes

##### **Bloque nº 1- Visita de Inspección referida a 31 de marzo de 2006.-Documentos 1, 2, y 3**

- Este informe de Inspección del Banco de España, muestra en sus conclusiones los primeros indicios de la crisis de la burbuja inmobiliaria, aun cuando califica a la entidad con una solvencia aceptable, introduce los primeros avisos ante el aumento del perfil de riesgo de la cartera hipotecaria.
- En estos momentos se destaca la significativa y creciente aportación de ingresos de las alianzas con Mapfre y FCC (Realia) y de los dividendos de las participadas cotizadas, con lo cual la calificación de la rentabilidad es mostrada asimismo como aceptable.
- Otro punto destacado como punto a vigilar, es el incremento del riesgo de mercado, por la dependencia creciente de las emisiones de mercados mayoristas y la estrategia inversora en participaciones cotizadas.
- En cuanto a la situación patrimonial, aun cuando se menciona un exceso de los RR.PP., la situación se degrada respecto al ejercicio anterior, el empeoramiento de las condiciones del mercado, conllevan una degradación de los ratios de capital, tan sensibles y de difícil mejora para entidades como las cajas, que no pueden efectuar las clásicas ampliaciones de capital, para fortalecerse.
- En el análisis de la calidad de los activos, se destaca el fuerte crecimiento del crédito por encima de la media. En conjunto, el mercado hipotecario (vivienda + promotor) ha sido claramente el motor de la fuerte expansión crediticia, representando el 84% del crecimiento neto del riesgo total experimentado en los últimos 15 meses.
- El perfil de riesgo alto de la cartera de hipotecas, adquirido en los tres últimos años, por el peso de las operaciones con importes sobre valor de tasación superiores al 80% (a Junio.06 cerca del 49% de las operaciones, +4 puntos porcentuales sobre Diciem.04), sistemas de amortización creciente en progresión geométrica, que suponía el 50% de las operaciones formalizadas en 2006 y el 33% de la cartera y concentrado sobretudo en clientes extranjeros, con rentas más ajustadas e inestables en el tiempo. También contribuye negativamente el canal de captación API, que presenta tasas de morosidad muy superiores al resto de canales, 0,83% (casi el doble que el canal red Mapfre, 0,49% y casi el triple que la red de oficinas, 0,30%) y que en concreto para los clientes extranjeros representan el 17% del total vía canal API y concentran el 34% de la morosidad en este canal.

Estas actuaciones pueden ser consideradas el origen del empeoramiento creciente y rápido de la situación patrimonial una vez iniciada la crisis.



Las tasas de morosidad eran perfectamente asumibles (el ratio de morosidad es descendente durante 2005, para empezar a crecer durante 2006 –destaca el segmento de personas físicas con garantía real, cuyo saldo dudoso crece en los últimos 18 meses un 85%, 57% interanual- debiendo señalarse el impacto negativo del nuevo tratamiento del efecto arrastre introducido por la Circular 4/04, que supone clasificar toda operación dudosa a los tres meses del impago de una cuota).

- En el análisis de la liquidez el informe de la inspección pone sobre aviso a los gestores de la entidad por la dependencia creciente de mercados mayoristas y el escaso recurso al interbancario, ante posibles escenarios de crisis de liquidez que podrían suponer un encarecimiento de los costes de renovación, con el consiguiente impacto en rentabilidad.
- El Consejo o Comisión ejecutiva no ha aprobado ni ha actualizado las políticas generales en materia de liquidez y financiación, incumpliendo la norma 4ª.4 de la Circular 5/1993, de 26 de marzo, del Banco de España.

La evaluación del cumplimiento de las políticas diseñadas y la revisión de los procedimientos de gestión y los mecanismos de control, deben ser objeto de revisión periódica por parte de la auditoría interna.

- Se cuestiona la correcta contabilización de las operaciones crediticias, conforme a las disposiciones de la Circular 4/2004, y también recomienda extremar el control de los riesgos considerados como subestándar, escalones previos a su posible calificación como dudosos.
- La gestión de la entidad está concentrada en el Presidente ejecutivo apoyado por los directores generales, la información de gestión debería completarse con otra enfocada al riesgo, quizás obviada por el Plan 2004-2006, donde la prioridad estaba fijada en ganar cuota de mercado, pero se olvidan otras medidas complementarias de estabilidad y crecimiento sostenible que permitieran hacer frente a otros escenarios estresados, inimaginables quizás en esos momentos.
- Las estrategias de diversificación de negocio, el aumento de la cartera de participadas, el incremento de la presencia exterior son medidas muy comunes y generalizadas en épocas boyantes, pero que rompen los principios de especialización, tan denostados en su momento de la banca tradicional, y al que parece se ha de volver de nuevo, una vez estallada la crisis financiera.
- Por último se critica la ausencia de transparencia de la Comisión de Inversiones, y también de la de Retribuciones por la inexistencia de actas de las reuniones, en contra de las mejores prácticas de gobierno corporativo y en línea con lo aconsejado por el Código Unificado de Buen Gobierno.



**Bloque nº 2- Visita de Inspección referida a 31 de marzo de 2009.-Documentos 4, 5, y 6**

- Este informe de Inspección del Banco de España, destaca en primer lugar por su alcance limitado a la revisión del riesgo tecnológico, siendo el primero realizado hasta la fecha a la entidad.
- Destacan entre las deficiencias con un mayor riesgo, la posibilidad de realizar apuntes manuales de contabilidad en la red de oficinas, con el elevado riesgo de errores o de fraude interno, aun cuando estén limitados a ciertas cuentas y sean controladas a posteriori por los departamentos centrales.
- La ausencia de un sistema integrado de garantías que permita una gestión completa y homogénea de las mismas, asociadas a las operaciones crediticias, a los efectos de mitigación de riesgos (en curso un proyecto para cubrir esta carencia).

Esta no disponibilidad, en momentos de fuerte expansión del crédito, minoraban aún más si cabe, los necesarios controles sobre el riesgo, permitían mayor discrecionalidad en los gestores, superiores a los que un buen sistema de gestión contemplaría.

- La segmentación lógica de la red de comunicaciones, permite accesos entre puestos de trabajo de diferentes áreas, lo que supone un riesgo de seguridad de la información.
- La dotación de recursos del departamento de auditoría informática, en un sector como el bancario, altamente tecnificado, es básico para el control y buena gestión de la entidad, y debe ser prioritaria la resolución de las debilidades en función del riesgo y no en función de criterios presupuestarios.



**Bloque nº 3- Visita de Inspección referida a 31 de marzo de 2009 con actualización continua hasta 30 de septiembre de 2010.-Documentos 7, 8, y 9**

- Este informe de Inspección del Banco de España, destaca por su singularidad, aparece referido a la situación a 31.03.09 y actualizada de forma continua hasta 30.09.10; su objetivo inicial era analizar las políticas y controles de la inversión crediticia, en particular el plan de gestión de morosidad de la cartera hipotecaria minorista y compras de activos a promotores, ampliando con posterioridad el alcance al análisis de muestras de acreditados principalmente del sector promotor, y una revisión estructural de todas las carteras crediticias.
- Se pusieron de manifiesto reclasificaciones de riesgos a activos dudosos por 1.297 M€ y a la categoría subestándar por 1.425 Me, que suponen necesidades de saneamientos adicionales por 577 M€. El ratio de mora del sector promotor se incrementó del 11,6% al 20,8% tras dichas reclasificaciones, mientras el ratio de mora total se mantenía en el entorno del 5,4% debido fundamentalmente al efecto positivo de las salidas de dudosos por la refinanciación de hipotecas minoristas morosas y por las adjudicaciones de activos, que han compensado las entradas a dudosos por causas subjetivas.
- Por el deterioro de fondos de comercio de participaciones permanentes y la valoración de una participada clasificada disponible para la venta, resultaba necesario registrar saneamientos adicionales en la cuenta de resultados por importe de 548 M€.
- Adicionalmente, por la revisión estructural del resto de las carteras crediticias se identificaron pérdidas esperadas en un escenario temporal de dos años por importe de 3.020 M€, correspondientes a acreditados más problemáticos o con mayor probabilidad de manifestarse, cuyo reconocimiento futuro supondría un nivel elevado de incertidumbre sobre la capacidad de absorción de las mismas por la cuenta de resultados de la caja.
- Asimismo se pusieron de manifiesto deficiencias en la gestión del riesgo de crédito, en aspectos de análisis, seguimiento y clasificación contable, que se indican a continuación:
  - Revisión de una muestra de grupos económicos de acreditados, de la que se derivaron necesidades de fondos adicionales por 287 M€ y reclasificaciones a dudosos y subestándar por 588 M€ y 820 M€ respectivamente.

Se observó que en numerosos casos, la prórroga o reinstrumentación de las operaciones de riesgo crediticio, se ha concebido más como una solución de un problema, y no como medio que permita a los acreditados conseguir tiempo para ejecutar las decisiones empresariales importantes que lleven a



optimizar y adecuar tanto su balance como su cuenta de resultados a la nueva realidad que muestran los mercados. *Grupos de acreditados, se les habían refinanciado o reestructurado sus deudas con aplazamientos de vencimientos de hasta 3 años, sin que en la mayoría de las mismas se aportaran ni un plan de negocio consistente ni garantías adicionales efectivas, distinta de la superposición de garantías previamente existentes. En refinanciaciones, se concedieron carencias de principal, se activaron y refinanciaron intereses pendientes de pago mediante ampliaciones de créditos, reinstrumentaciones con carencias de intereses.*

- El ratio de morosidad de la cartera hipotecaria minorista ascendía a 30.06.10 a un 4,7%, después de alcanzar un máximo del 7,6% en junio-09, muy por encima de los ratios medios del sector de cajas y bancos. Este diferencial en el ratio de morosidad trae causa de la agresiva política comercial de Caja Madrid durante los años 2004 a 2006 que incrementaron el perfil de riesgo de la cartera al entrar en colectivos, canales de captación (API y red agencial), generalización de préstamos con una proporción entre el importe del préstamo y el valor de la garantía (LTV) superior al 80% y sistemas de amortización con cuotas crecientes, práctica que fue alertada en el anterior escrito de recomendaciones del Banco de España de 29 de diciembre de 2006, momento en el que la tasa de morosidad de la cartera era de un 0.5%.

Asimismo, otro factor determinante del ascenso de la morosidad fueron las debilidades en la evaluación de la capacidad de pago a largo plazo del cliente, cuyo análisis estaba soportado en ingresos poco estables y con una deficiente calidad y soporte documental de los datos económicos introducidos en la herramienta de clasificación ("scoring") por parte de las oficinas. Por último, un alto porcentaje de operaciones con LTV superior al 80% fue aprobado en los estamentos de negocio con superior nivel jerárquico, cuando el resultado de la herramienta "scoring" recomendaba revisar la concesión por exceso de endeudamiento del cliente.

Dado el crecimiento significativo de la morosidad la entidad puso en marcha un Plan de Gestión de la Morosidad con objeto de refinanciar operaciones morosas o vencidas, normalmente mediante la ampliación del plazo de amortización, unido ello a la simultánea reducción de tipos de interés del mercado.(aprobado a finales de 2008, pero operativamente empezó en el 2009).

Las refinanciaciones hipotecarias minoristas ascendían a 5.175 M€ a 30 de junio de 2010 (5.300 M€ a 30.09.10), un 9% de la cartera hipotecaria.



Esta cartera refinanciada muestra un perfil de riesgo mucho más alto, muy superiores probabilidades de impago y severidad, fundamentalmente por los siguientes motivos:

- - 70% de la cartera refinanciada originaria de los ejercicios 2005-2007 donde se concentran las debilidades de concesión mencionadas anteriormente, proceden de canal API y red agencial Mapfre, con ratios de morosidad que sextuplican y duplican la cartera captada en la red de oficinas, un 56% con sistema de amortización creciente en progresión geométrica, un 26% es colectivo extranjero (morosidad siete veces superior al colectivo nacional).
  - - El 79% de las hipotecas refinanciadas tenían impagos en el momento de la reestructuración, de las que un 31% (1.600 M€) estaban clasificadas morosas. Asimismo, un 31% de las refinanciaciones estaban impagadas a 30 de junio de 2010 (sólo un 13% si excluimos impagos inferiores a un mes), a pesar de los bajos tipos de interés y al reducido importe medio de las cuotas.
  - - Las refinanciaciones han supuesto un aumento en un 8% de media del riesgo que soporta la garantía debido a la activación, y por tanto reconocimiento, de intereses impagados, gastos de tramitación de la novación y por unificación de deudas personales del cliente, lo que origina una subida del LTV de la operación.
  - - No se realiza una nueva tasación del inmueble ni se realiza un scoring de concesión de operaciones nuevas. Desconocimiento del valor del inmueble en el momento de la concesión, tanto para la entidad como para el cliente, así como permitir concesión de operaciones refinanciadas que no se hubieran concedido en el caso de nuevos clientes.
  - - Debilidad de control que los sistemas informáticos no permiten relacionar y conectar el número de contrato refinanciado con el contrato original, para conocimiento del historial de la operación y poder realizar el tratamiento contable que establece el apartado 7 del Anexo IX de la Circular 4/2004.
- De la revisión que realizó el grupo de tasadoras de los procedimientos y controles en la valoración de las garantías reales y sus tasaciones, se han detectado numerosas debilidades, entre las que destacan:





- ✓ - No tiene establecido un procedimiento para la actualización de valores de garantías reales de operaciones crediticias, tal como dispone el apartado 6 de la norma 43ª de la CBE 3/2008.
- ✓ - La base de garantías de la entidad no dispone de la información suficiente para la completa identificación de las garantías y de sus tasaciones que permita realizar una actualización del valor.
- ✓ - Con carácter general las tasaciones de los activos adjudicados son realizadas por Tasamadrid, sociedad del grupo que no reúne los requisitos de independencia exigidos por la CBE 4/2004, en su apartado 5 de la norma 14ª, y es contrario a lo establecido por el artículo 6.a) del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, de homologación de sociedades de tasación

-----

#### Otras consideraciones y comentarios:

##### Informe Inspección 03/12/2010-

Datos básicos de Caja Madrid a 30 de septiembre de 2010. Página 8-9/101

Resulta recomendable un Consejero Delegado del sector bancario, en la medida que la estructura actual de directores generales adjuntos en torno a un Presidente Ejecutivo con un perfil no bancario no ha dado buenos resultados.

Solvencia ajustada y, pese a que los indicadores muestren cierta mejora, la tendencia de fondo es descendente debido al entorno económico adverso actual y por debajo de la media de entidades grandes

Ante la previsión de incremento de los requerimientos, tendría dificultades para mejorar los computables de calidad debido a los bajos resultados previstos y escaso margen de emisión de preferentes).

Principales cifras de inversión crediticia .Política crediticia. Páginas 14-15/101

En las dos últimas presentaciones de resultados (marzo y junio-10) resulta preocupante la tendencia de mejoría del riesgo trasladada al mercado (donde además se jactan comparándose con el sector) y que es opuesta a la realidad y nuestras previsiones (resultado de análisis de muestras, alza en reincidencia refinanciaciones y conocimiento de carteras por la segmentación), visión que hemos reiterado a la entidad. La bajada del saldo



dudoso no es producto de un descenso de la siniestralidad, sino de una política agresiva de refinanciación de operaciones morosas minoristas y en empresas, adelanto de fallidos y bajada de daciones-adjudicaciones. **Se está posponiendo buena parte de la morosidad** dado el perfil de algunos deudores (esfuerzo económico y LTV)

Información pública del riesgo promotor. Página 38/101

En junio-10 han declarado por primera vez la cifra de riesgo promotor (10.300 M, solo inversión normal) **que no es la real** (14.500 M según información de gestión de riesgos a Comité Financiero, 18.300 M con dudosos).

Se ha venido recomendando a la entidad, y esta lo ha ido recogiendo, que incluya la información proporcionada por D. Riesgos en su "reporting" a consejo (1ª vez, marzo-10) y comité de alta dirección (1ª vez junio-10). Dada la diferencia significativa y la sensibilidad al riesgo de esta magnitud (sirve de base a los stress y SIP), no tiene sentido que en esta primera publicación se aparte de la tendencia de transparencia interna que ha comenzado y de los datos reales, que serán los que publique el SIP.

Conclusiones análisis general cartera hipotecaria minorista refinanciada –Página 53/101

Además, este **elevado porcentaje de impagados y de morosos** se produce pese a que existen en la práctica (al margen de que la política de riesgos establecida lo permita o no) al menos seis vías de reducir impagos y morosidad en la cartera adecuada: **carencia en contrato; sistemas de amortización de cuota creciente** (que a veces ni cubre todos los intereses); **dejar una parte del nuevo préstamo en la cuenta corriente** para pagar con ese excedente varias cuotas tras la adecuación; **dar dinero tras la adecuación** mediante la utilización de tarjetas y de créditos o préstamos o través de la autorización de descubiertos; **adecuar una segunda vez; y pasar a dación/adjudicación.**



**Bloque nº 4- Informe Plan de Integración de las Cajas de Ahorro –Constitución de un SIP --Documentos 10 y 11**

- El informe de la inspección elevado a la Comisión Ejecutiva, con fecha 28 de junio de 2010, sobre el Plan de Integración de Caja Madrid, Bancaja, ....., responde a un mandato legal, el artículo 9. Instrumentos financieros para el reforzamiento de los recursos propios de las entidades de crédito, del Real Decreto-Ley 9/2009, de 26 de junio, sobre reestructuración bancaria y reforzamiento de los recursos propios de las entidades de crédito, dispone dentro del punto 1 que, “*las entidades en cuestión elaborarán un plan de integración que deberá detallar las medidas y compromisos específicos dirigidos a conseguir dicho objetivo y que deberá ser aprobado por el Banco de España*”.
- La fórmula de intervención del FROB, para reforzar los recursos propios, con el fin exclusivo de llevar a cabo entre sí procesos de integración de entidades de crédito, será mediante la adquisición de títulos, bajo la forma de participaciones preferentes convertibles en acciones, en cuotas participativas o en aportaciones al capital social, tal como dispone el punto 3, en relación con el 1 del artículo 9 mencionado anteriormente.
- Las participaciones preferentes convertibles emitidas al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto-Ley 9/2009, serán computables como recursos propios básicos y permitirán reforzar los ratios de capital.
- El Plan de Integración bajo tres escenarios distintos (caso base, intermedio y estresado) consigue la generación de recursos suficientes para la devolución de los apoyos solicitados del FROB en 2015.
- Mediante propuesta por escrito al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, el Banco de España informa de la aprobación del Plan de Integración, a los efectos previstos en el artículo 9 del Real Decreto-Ley 9/2009.
- Mediante propuesta por escrito a la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, se informa de que no se ponen objeciones, a efectos de disciplina y control bancario, a la solicitud de autorización para la creación de un banco. (*Banco Júpiter en la propuesta inicial, sustituido su nombre por Banco Financiero y de Ahorros-BFA-*)
- Se remiten escritos respecto a las solicitudes de autorizaciones presentadas al Banco de España, por las entidades de referencia de un grupo contractual y de un sistema institucional de protección, en los que se comunican los extremos que se detallan:
  - Consideración como grupo consolidable de entidades de crédito



- No oposición a la designación del banco como entidad dominante del grupo y obligada a asumir los deberes que se deriven de las relaciones con el Banco de España.
- Reconocer al banco como entidad habilitada para la presentación de la información financiera del resto de las entidades del grupo.
- Calificar el borrador del Contrato de Integración, como un sistema institucional de protección.
- Conceder a las entidades de crédito proponentes-Cajas y al banco resultante la exención de una serie de requerimientos individuales o subconsolidados.
- La vigencia de todas estas autorizaciones queda sujeta a una serie de condiciones:
  - Aprobación por los Consejos de Administración de las entidades de crédito del Contrato de Integración definitivo.
  - Cumplimiento de los requisitos de la Circular 3/2008.
  - Obtención de las autorizaciones preceptivas y la válida constitución como entidad de crédito del Banco.
  - La vigencia de todas y cada una de las cláusulas del borrador del Contrato de Integración.
  - El Banco de España podrá acordar el cumplimiento de medidas o criterios adicionales, para garantizar una adecuada distribución de los riesgos y fondos propios del grupo.
- Se remite escrito a los Consejeros de Economía de las CC.AA. (de las entidades de ahorro que constituyen el Contrato de Integración), comunicándoles la autorización del grupo consolidable Banco BFA y la calificación del Plan de Integración como un sistema institucional de protección.



## 5. Conclusiones generales

Esta Unidad de Apoyo, una vez analizada la información contenida en las páginas anteriores, que son un resumen de los informes de inspección del Banco de España, ha elaborado las siguientes conclusiones:

- Los informes de la Inspección del Banco de España, elevados a la Comisión Ejecutiva por la Dirección General de Supervisión y de los que se remite escrito de recomendaciones o requerimientos a la entidad, muestran la evolución de la crisis financiera e inmobiliaria en la que se han visto inmersas las entidades de crédito.
- El seguimiento efectuado por la Inspección pone sus principales esfuerzos en las políticas y el control del riesgo de crédito, la tasa de morosidad y los procedimientos de registro y seguimiento, la adecuada clasificación de los créditos y su correcta provisión.
- Durante el periodo de tiempo que comprende el análisis de la información solicitada, se echa en falta un seguimiento más continuo sobre una entidad de su tamaño e importancia, considerada además como sistémica y a la luz de los primeros informes con problemas significativos por el peso y el riesgo acumulado, tanto promotor, como de cartera hipotecaria, en los momentos más cruciales de la crisis inmobiliaria.
- En los informes de inspección se señalan en diversos lugares como años problemáticos, en unos casos el periodo 2007-2008, en otros 2004 a 2006, o 2005 a 2007. Tras observar el cuadro de la página 18 puede concluirse que el periodo problemático se inicia en el año 2004 y dura al menos hasta el año 2008
- En la primera de las inspecciones analizadas, referidas a los estados financieros a 31.03.06, en pleno boom expansivo de la entidad, "*Plan estratégico 2004-2006*", se indican determinadas políticas comerciales que incrementan de forma significativa el perfil de riesgo de la cartera, destacan la generalización de préstamos cuyo importe supera el 80% del valor de tasación de la vivienda hipotecada, importancia creciente de los sistemas de amortización de cuota creciente, plazos de amortización más largos, utilización de canales externos a la propia entidad, canal API, red agencial Mapfre y clientes extranjeros.

En la siguiente inspección, estos problemas apuntados están en su plenitud, las tasas de morosidad tienden a acercarse a los dos dígitos, comprometiendo de forma clara los recursos de capital de la entidad. Se adoptan medidas para corregir las anteriores debilidades, algunas demasiado tardías, como las correcciones en las herramientas de clasificación "scoring" y, se ponen en marcha planes de gestión de la morosidad, como medidas para mejorar los resultados a corto plazo, pero que



plantean dificultades para atacar la raíz del problema, agravado por una crisis económica más general, y que traspasa el problema de la crisis inmobiliaria a una crisis financiera global.

- Las recomendaciones del escrito de diciembre de 2006 (29.12.2006) no se empezaron a implementar hasta finales de 2008, periodo en el que el Banco de España no efectuó ningún seguimiento a su inspección referida a marzo de 2006, lo que dada la importancia de los problemas que comenzaban a surgir hubiera sido muy recomendable.
- Los incumplimientos, básicamente referidos a la correcta contabilización de las operaciones crediticias conforme a las disposiciones del anejo IX de la Circular del BdE 4/2004, de la primera época, se generalizan en el informe posterior referido a 31.03.2009 con seguimiento continuo hasta 30.09.10, además se incumplen procedimientos y controles internos para la revisión de valores de tasación de garantías y otros requisitos establecidos en la Orden Ministerial ECO/805/2003 y también de la Circular del BdE 4/2004, referido al requisito de independencia de las sociedades de tasación. Las bases de datos de garantías para el control y actualización de las mismas no se actualizan con la periodicidad establecida por las Circulares del BdE 4/2004 y 3/2008.
- Los incumplimientos normativos puestos de manifiesto en los informes de la inspección podrían haber dado lugar a la iniciación de algún expediente por el Banco de España en aplicación de lo establecido, al menos, en los artículos 5 y 6 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito.
- De la documentación de las inspecciones analizada se observa que las conclusiones iniciales de los inspectores se van resumiendo y suavizando hasta concluir en un escrito de recomendaciones que, a veces, no parece reflejar con toda su crudeza los problemas que debe solucionar la Entidad.
- De todas estas debilidades, incumplimientos y actuaciones incorrectas, los informes de la inspección, concluyen formalmente, -según la documentación analizada-, en escritos de recomendaciones, y solo en la última etapa de requerimientos, para subsanar, corregir o finalizar dichas prácticas, pero no nos consta en la información, la imposición de sanciones, amonestaciones u otro tipo de actuación, que refuerce el papel de supervisión del Banco de España.

Según informaciones aparecidas en la prensa, en boca del exgobernador del mismo, Miguel Angel Fernández Ordoñez, ante el Juez de la Audiencia Nacional como testigo del caso Bankia: (*Decl.*) "Lo que el Banco de España intenta es que cuando uno se sale del carril....., porque a diferencia del derecho administrativo normal que si usted ha incumplido yo le sanciono, y pase, el del regulador en todos los países es un derecho administrativo especial, porque lo que intenta cuando uno se sale del carril es que vuelva, lo que importa no es sancionar, sino que lo arregle. Y le dice: Cambie esto, cambie lo otro.....,



*Desgraciadamente hay gente que no cambia, que no cambia, y al final hay que intervenir. Y eso es enormemente costoso, que hay que tratar de evitar.”*

- Sorprende que del gran número de situaciones problemáticas puestas de manifiesto en los informes de la visita de inspección referida a 31 de marzo de 2009 con actualización continua hasta el 30 de septiembre de 2010, prácticamente ninguno se haya incluido en el informe del Plan de Integración de las Cajas de Ahorro – Constitución de un SIP.
- De lo señalado en los puntos anteriores podría deducirse que el Banco de España dejaba en manos del SIP la solución de todos los problemas de las Cajas fusionadas y por ello no inició ningún expediente administrativo ni detalló los problemas detectados en el informe acerca del Plan de Integración.
- Algunas de las previsiones de ese Plan han sido completamente desmontadas en un plazo de tiempo muy breve, especialmente la relativa a la devolución del préstamo del FROB en cuatro años.

Devoluciones s/Plan de 28.06.2010: Año 2012-964 M€; Año 2013-1.500 M€; Año 2014-1.000 M€ y Año 2015-1.000 M€.

Situación Real a Mayo'2012: Conversión a Capital aportación FROB de 4.465 M€ y solicitud adicional fondos FROB por 19.000 M€

- Se deja descansar en la operación del Sistema Integrado de Protección (SIP) constituido por Caja Madrid, Bancaja y otras cinco Cajas pequeñas, una solución al problema que acumulan todas las entidades por el crédito al sector inmobiliario-constructor, con unos importantes ratios de mora, y en crecimiento, con unas dotaciones a las provisiones cada vez más limitadas, ante las tensiones por la crisis financiera y el descenso del negocio, y unas dificultades importantes de financiación y de reforzamiento de las cifras de capital y recursos propios de calidad.

*(Decl.) “La integración es clave porque de alguna manera lo fundamental en el sistema bancario español era hacer una reconversión, era cerrar entidades, era pasar de esas 40 y tal. Y cerrarlas vía intervención era costosísimo. El Banco de España no decide ni aprueba fusiones, lo único que hace es informar favorablemente. La función del Banco de España era facilitar lo más posible las integraciones porque las integraciones son una oportunidad. La fusión nunca crea un problema, una fusión es una oportunidad de resolver problemas”*

- De todo lo anterior puede concluirse señalando que, sin perjuicio de la crisis inmobiliaria, la actuación de los gestores de BFA-Bankia y las políticas seguidas a partir de 2004, son las que han originado que la situación de esta Entidad sea mucho peor que la de otras entidades financieras similares a las que, evidentemente, también afectó la crisis.

*(Decl.) “La burbuja es un tumor lento, no como el producto tóxico que aparece rápidamente”*



Las actuaciones de los gestores podrían calificarse cuanto menos de imprudentes y de incompetentes, al no reaccionar con mayor celeridad, ante el empeoramiento progresivo del mercado, y no haber sabido, querido o podido tomar otras alternativas ante la crisis por todos anunciada, pero cuya magnitud, puede que les haya sobrepasado.

La labor del supervisor quizás podría haber sido más severa en el pasado, no permitiendo el crecimiento desorbitado, que dificultó e hizo ineficaces las medidas de reconducción del problema, y llevó a la situación conocida.

En un breve transcurso del tiempo se ha demostrado que el SIP no era el sistema más adecuado para resolver la crisis que afectaba a las instituciones financieras con problemas.

En este sentido, hay que destacar las declaraciones del gobernador del Banco de España, Luis Linde de Castro en sede parlamentaria, Comisión de Economía y Competitividad, *“El mecanismo llamado sistema institucional de protección, SIP, las llamadas fusiones frías. Era una forma de integración que trataba de evitar o soslayar las dificultades políticas planteadas, tanto desde las comunidades autónomas como desde las propias entidades, a fusiones e integraciones de cajas de ahorro que se consideraban convenientes. Las fusiones frías se aceptaron con la intención de favorecer ciertos procesos que podían permitir racionalizar el sector y mejorar la eficiencia de determinadas cajas, pero parece claro que su efecto final no fue demasiado positivo y contribuyó más bien a retrasar decisiones y ajustes.”*

Madrid, 22 de marzo de 2013

Subjefe Unidad de Apoyo

NUMHAP 21314

Vº Bº  
JEFE DE UNIDAD

NUMHAP 29096

**ILMO. SR. FISCAL D. ALEJANDRO LUZÓN CÁNOVAS**  
**ILMO. SR. FISCAL D. LUIS RODRIGUEZ SOL**  
**FISCALÍA ESPECIAL CONTRA LA CORRUPCIÓN Y LA CRIMINALIDAD ORGANIZADA**