



**Universidad
de La Laguna**

**TRABAJO DE FIN DE GRADO DE CONTABILIDAD Y
FINANZAS**

FACULTAD DE ECONOMÍA, EMPRESA Y TURISMO

CURSO ACADÉMICO 2022 – 2023 (CONVOCATORIA JULIO 2023)

**“ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN DE LOS NPLS Y REOS EN
ESPAÑA Y EUROPA DESDE LA CRISIS FINANCIERA DEL
2008 HASTA LA ACTUALIDAD.”**

**“ANALYSIS OF THE EVOLUTION OF NPLS AND REOS IN
SPAIN AND EUROPE FROM 2008 FROM FINANCIAL CRISIS
TO THE PRESENT”**

AUTOR: DANIEL CABRERA RODRÍGUEZ

RESUMEN

El propósito de este Trabajo de Fin de Grado (TFG) es estudiar la evolución de los activos improductivos y su tratamiento desde la crisis financiera de 2008 hasta la actualidad. La gran recesión que tuvo origen en Estados Unidos y que en años posteriores traspasó el Atlántico y se instaló en el continente europeo supuso un punto de inflexión para las entidades financieras y es entonces cuando se empieza a poner especial foco a las transacciones y tratamiento de los activos improductivos. Conceder préstamos es una de las funciones principales de los bancos europeos, permite que los ciudadanos hagan sus compras y las empresas inviertan, lo que respalda el crecimiento y creación de empleo. El impago de estos préstamos supone que los bancos deban provisionar dichas cantidades lo que se traduce en un menor beneficio y una menor capacidad para seguir prestando por parte de las entidades financieras. Estudiar y entender el problema de estos préstamos es indispensable para hacer que los bancos sean más rentables y presten más dinero a la economía real, también serán más estables y más resistentes a las crisis económicas. Para las empresas será más fácil obtener crédito lo que se traducirá en un mayor consumo e inversión lo que respalda la economía y el empleo. Resolver el problema de los préstamos dudosos no solo es positivo para los bancos, sino que nos beneficia a todos.

ABSRTACT

The purpose of this work is to study the evolution of non-performing assets and their treatment from the financial crisis of 2008 to the present. The Great Recession which started in the United States and it crossed the Atlantic and settled in the Europe was an inflection point for financial institutions and it was at that moment when special focus began to be placed on transactions and treatment of non-performing assets. Granting loans is one of the main functions of European banks, allowing citizens to make their purchases and companies to invest which supports growth and job creation. The non-payment of these loans means that the banks has creating provision for supporting those amounts, which translates into less benefit and less ability for financial institutions to continue lending. Studying and understanding the problem of these loans is essential to make banks more profitable and lend more money to the real economy, they will also be more stable and more resistant to economic crises. It will be easier for companies to obtain credit, which will translate into greater consumption and investment, which supports the economy and employment. Solving the problem of bad loans is not only good for the banks, but it benefits us all.

PALABRAS CLAVE: *Non-performing loans (NPL), Real Estate Owned (REO), crisis financiera, fondos distressed.*

KEY WORDS: *Non-performing loans (NPL), Real Estate Owned (REO), financial crisis, distressed funds.*

ÍNDICE

TRABAJO DE FIN DE GRADO DE CONTABILIDAD Y FINANZAS.....	1
1. INTRODUCCIÓN	5
1.1 OBJETIVOS DEL TRABAJO.....	5
1.2 METODOLOGÍA	5
1.3 ESTRUCTURA	5
2. MARCO TEÓRICO	6
2.1. CRISIS FINANCIERA (2008) Y BURBUJA INMOBILIARIA	6
2.2. CRISIS DE DEUDA EN EL SUR DE EUROPA Y ESPAÑA (2010).....	8
2.3. CRISIS ECONÓMICA CAUSADA POR LA PANDEMIA DE LA COVID-19	9
3. ACTIVOS TÓXICOS BANCARIOS.....	11
3.1 NON-PERFORMING ASSETS (NPAs).....	11
3.2 NON-PERFORMING LOANS (NPLs)	11
3.3 REAL ESTATE OWNED (REOs)	12
3.4 TRATAMIENTO DE LOS ACTIVOS TÓXICOS.....	12
3.5 EVOLUCIÓN DE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS NPLS	13
4. FORMAS DE LIQUIDAR LOS ACTIVOS TÓXICOS.....	16
4.1 REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA	16
4.2 CANCELACIÓN DE DEUDA.....	16
4.3 VENTA DIRECTA DE NPLS	17
4.4 TITULIZACIÓN DE DEUDA	18
4.5 ESQUEMAS DE PROTECCIÓN DE ACTIVOS O ASSET PROTECTION SCHEMES (EPA)	19
4.6 SOCIEDADES DE GESTIÓN DE ACTIVOS	19
5. FONDOS DISTRESSED.....	21
5.1 EL PAPEL DE LOS FONDOS DISTRESSED EN EL SANEAMIENTO DE LA BANCA.....	22
6.EVOLUCIÓN DE LOS ACTIVOS TÓXICOS.....	24
6.1 ENFOQUE DEL PILAR 2 DEL BCE Y EL ENFOQUE PRUDENCIAL DEL PILAR 1 DEL RRC	25
6.2 ESTRATEGIAS DE REDUCCIÓN DE LOS NPLS DE LOS GRANDES BANCOS ESPAÑOLES EN LA ACTUALIDAD.	26
6.3 EL IMPACTO DE LA CRISIS DE LA PANDEMIA DEL COVID 19 Y DIRECTRICES A SEGUIR EN EL FUTURO.	27
7. CONCLUSIONES	28
8. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	30

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Evolución del precio de la vivienda en EEUU.....	7
Gráfico 2. Evolución prima de riesgo en España.....	8
Gráfico 3. Segmentación <i>Stages</i> IFRS 9.....	14
Gráfico 4. Valores representativos de deuda emitidos por sociedades instrumentales dedicadas a operaciones de titulización de la zona euro.....	19
Gráfico 5. Evolución de la gestión de activos por SAREB.....	20
Gráfico 6. Evolución de los fondos distressed (billones de \$).....	21
Gráfico 7. Escalas de valoración según Moody's, Standard & Poors y Fitch.....	22
Gráfico 8. Estrategias empleadas para la reducción de NPLs según el nivel de morosidad presente en los países de la UE (%).....	23
Gráfico 9. Evolución de los NPL de las entidades significativas en Europa.....	24
Gráfico 10. Recuperaciones, salida de fallidos y entrada de nuevos dudosos (2013-2019).....	26

1. INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETIVOS DEL TRABAJO

El objetivo de este trabajo es entender la problemática de los activos improductivos y su evolución en España y Europa. Para ello, se analizarán situaciones que llevaron al sistema bancario europeo a un estado de insolvencia y como se gestionaron los diferentes tipos de activos tóxicos generados a raíz de la crisis y que llenaron los balances de los bancos. Cuanto mayor sea la cantidad de activos improductivos que figuran en los balances de los bancos mayor será el riesgo y mayor vulnerabilidad ante situaciones de crisis económicas y turbulencias del mercado.

La correcta gestión de los préstamos dudosos y sus activos derivados se realiza a través de mecanismos financieros y diferentes normas contables establecidas por las diferentes instituciones europeas.

1.2 METODOLOGÍA

Al tratarse de un estudio sobre la evolución de las normas contables y el tratamiento de estas partidas dentro de las entidades financieras se realizará un análisis teórico el cual, en su mayoría, pondrá de manifiesto la importancia de la correcta gestión de los activos improductivos. Además, se presentarán diferentes gráficos tanto de elaboración propia como de fuentes oficiales y profesionales de la materia que nos permitirán analizar, hacer comparativas y comprender la evolución de los activos tóxicos. Como base documental para este análisis, se seleccionarán fuentes de información fiables y adecuadas provenientes de organismos internacionales, profesionales referentes en el sector, artículos periodísticos y revistas económicas de reputación contrastada.

1.3 ESTRUCTURA

Para la consecución de los objetivos previamente marcados se realizará un análisis diferenciado en cinco partes principales. En primer lugar, se realizará una parte introductoria sobre las causas de la crisis de 2008 y su influencia en la posterior crisis europea de 2012 alcanzando la crisis actual de 2020 derivada de la pandemia del Covid-19. En segundo lugar, definiremos los diferentes activos tóxicos bancarios y las principales normas que rigen su tratamiento. Mas adelante, se estudiarán las diferentes formas de deshacerse o de reducir la cantidad de activos improductivos de los balances. Estudiaremos también los denominados fondos "buitre" y su importante papel en la ejecución de activos y, por último, se entrará en detalle sobre la evolución de los activos tóxicos en España y Europa, concluyendo con el análisis de la hipótesis principal de que los bancos españoles serán los que mejor saneados tengan su balance en Europa.

2. MARCO TEÓRICO

El estallido de la crisis económica que surgió en EE.UU. a partir del 2007 ocasionó el colapso del sistema inmobiliario estadounidense que trajo consigo una inmensa cantidad de créditos impagados que aterrizó en los balances de todas las entidades financieras. Esta situación no tardó en propagarse a través del Atlántico y agitar a todo el sistema bancario europeo. De esta forma, lo que empezaría como una crisis inmobiliaria en América, se transformaría en una crisis global financiera sin precedentes.

El aumento del riesgo crediticio debido a la concesión de hipotecas *subprime* (de riesgo elevado) sin límites supuso el principal motivo del hundimiento. El endeudamiento masivo de las familias provocado por un entorno de tipos de interés a la baja generó la posterior burbuja inmobiliaria. Cuando la realidad impactó y la burbuja estalló, las entidades financieras se quedaron repletas de créditos impagados, dejando así a las principales instituciones bancarias con sus balances llenos de activos tóxicos.

La imperiosa necesidad de los bancos de eliminar de sus estados financieros esta cantidad ingente de activos tóxicos, sumado al endurecimiento de las regulaciones por parte de los bancos centrales sobre el nivel del riesgo crediticio, originaron el actual mercado de deuda *distressed* y créditos fallidos (NPLs).

2.1. CRISIS FINANCIERA (2008) Y BURBUJA INMOBILIARIA

La crisis financiera que se inició en Estados Unidos en el verano de 2007 sorprendió a casi todos los observadores. Poco antes de esa época, muchos anticipaban un aumento de los incumplimientos de pago sobre los préstamos hipotecarios de alto riesgo, pero nadie imaginaba que aquello fuera a desembocar en una crisis financiera que algunos no vacilaron en considerar tan grave como la de 1929. (Guillen, H. 2009)

Los créditos *subprime*, designan créditos hipotecarios otorgados a prestatarios de riesgo, a diferencia de los créditos *prime*, contratados con prestatarios que ofrecen excelentes garantías de reembolso. Coexisten así dos grupos de familias: en el primero, las familias de bajos recursos, pertenecientes en su mayoría a las minorías étnicas, pagan tasas de interés elevadas; en el segundo, familias de clase acomodada pagan tasas bajas. Entre 2001 y 2006, la cantidad de los créditos sub-*prime* en Estados Unidos se multiplicó por siete pasando de 94.000 a 685.000 millones de dólares. (Guillen, H. 2009)

Las entidades financieras no dudaban en otorgar este tipo de préstamos, ya que mediante el proceso de titulización o *securitization* (en inglés) transformaban esas hipotecas concedidas en instrumentos de deuda o bonos de tal forma que dichos préstamos eran financiados por inversores externos en el mercado secundario de deuda.

Mediante un producto denominado *Mortgage Backed Securities* (MBS), Lewie Ranieri (banquero reconocido en América) encontró una forma de titular las hipotecas mediante la agrupación de un gran número de ellas para su posterior venta masiva en el mercado secundario de bonos. Además, estos títulos financieros debían tener una calificación crediticia otorgada por las

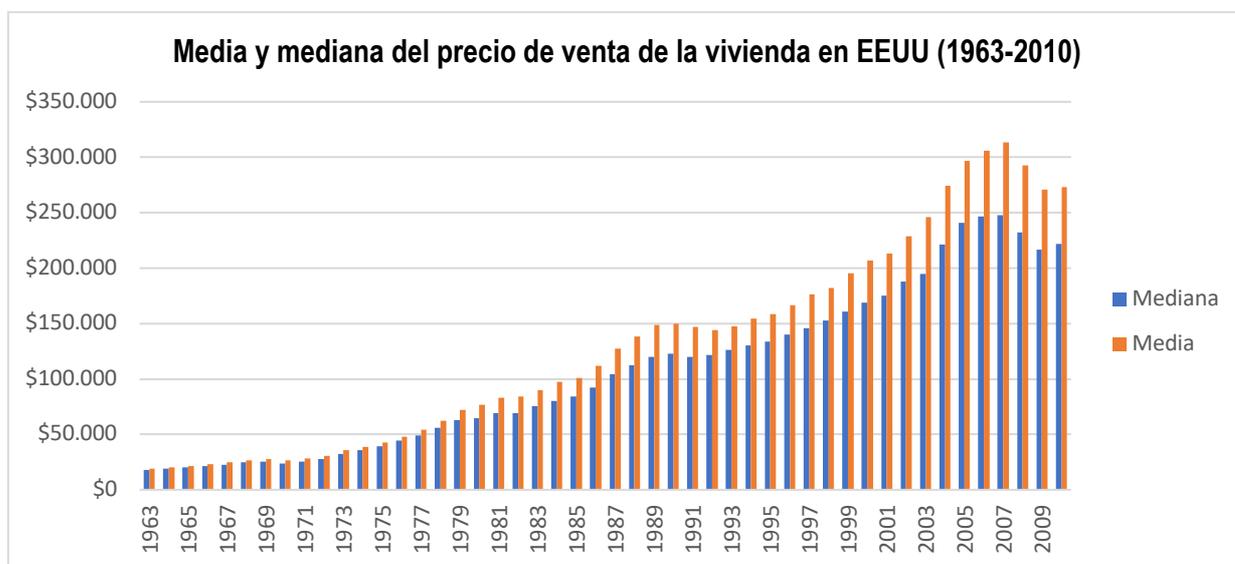
agencias de *rating*, las cuales le otorgaban valores muy positivos debido a la teórica (e histórica) baja probabilidad de impago del sector hipotecario (Lewis, 2010).

Lo que se quería conseguir al comercializar estos créditos era reducir el coste de los prestatarios que, por consiguiente, podían ofrecer sus créditos a tipos de interés más bajos a sus clientes. Mediante la comercialización de estos instrumentos de buena calificación crediticia, las entidades bancarias (suscriptores) pagaban bajos tipos de interés sobre la emisión de estas obligaciones, lo que también les permitía reducir el tipo de interés sobre las hipotecas que las conformaban (Lewis, 2010).

Se creaba así un negocio perfecto que daba mayor facilidad de crédito a la clase media-baja y que por consecuencia llevó al aumento descontrolado a la concesión de hipotecas y bonos hipotecarios consiguiendo, por parte de las entidades bancarias, un beneficio sin precedentes.

El único inconveniente era que este negocio solo podría mantenerse siempre y cuando el precio de la vivienda siguiera en aumento. Siempre y cuando el precio de la vivienda se mantuviese o aumentase, el riesgo de las hipotecas tendría sentido. Pero esto no fue así.

Gráfico 1. Evolución del precio de la vivienda en EEUU.



Fuente: U.S Census Bureau New Sales

Tal y como se puede apreciar en el gráfico 1, el precio de la vivienda en EE.UU. experimentaba una evolución positiva desde 1963. Se puede apreciar un incremento de más del 80% desde el año 2000. Prueba de ello es que los bancos no dudaban en conceder créditos hipotecarios dado el nivel lucrativo de los MBS. Pero a partir del estallido de la burbuja se aprecia una bajada de los precios del activo subyacente y por consiguiente el negocio se ve en peligro por la asunción del riesgo.

La facilidad de obtener crédito había llegado a tal nivel que incluso existían propiedades avalando varios créditos además del hipotecario (créditos al consumo, *leasing*...) formando instrumentos de deuda con garantía conocidos como los *Collateral Debt Obligation* (CDOs). El ficticio aumento del precio de la vivienda que avalaban todos estos créditos había provocado un enorme aumento en el apalancamiento de la sociedad americana. (Dalio, 2018)

En este escenario en el que el precio de la vivienda dejó de estar en aumento y empieza a decrecer, provocando que muchas personas se encontrasen en situaciones en las que sus deudas valían más que el propio inmueble que avalaba la misma, unido al aumento de los tipos de interés y el consecuente impacto a los créditos con tipos variables, provocó que, a partir de 2007, el número de créditos en situación de impago aumentara de forma vertiginosa y que empezara a producirse un fallo generalizado.

2.2. CRISIS DE DEUDA EN EL SUR DE EUROPA Y ESPAÑA (2010)

A partir de septiembre de 2008 y tras la quiebra del Lehman Brothers y las dificultades para refinanciar su deuda en el caso de la compañía aseguradora AIG, los problemas de solvencia se extendieron a lo largo del mundo generando una gran incertidumbre en los mercados y una crisis de confianza que afectó también a Europa. Esta situación provocó el endurecimiento del crédito y un aumento en las primas de riesgo de los bonos corporativos. Este retroceso del crédito repercutió negativamente en la demanda interna y junto con una débil demanda externa se propició la recesión de la economía española. (López, M., Rodríguez, A., & Agudelo, J. P. 2010)

La crisis financiera afectó a la economía española cuando ésta estaba en un proceso de expansión, durante la que la economía acumuló una serie de desajustes. Estos desajustes estuvieron asociados a un alto nivel de endeudamiento de las empresas y las familias y a una dedicación excesiva al sector inmobiliario dentro de la actividad económica, impulsado por las bajas primas de riesgo existentes y por las reducidas tasas de interés vigentes. La mayoría de las nuevas deudas de las familias se concentró en la compra de vivienda a la vez que buena parte del crédito otorgado a las empresas se orientó a la promoción inmobiliaria. (Banco de España, 2008)

Gráfico 2. Evolución prima de riesgo en España.



Fuente: Prima de riesgo de España 2023, s.f.

Como se puede observar en el gráfico 2, las consecuencias de la crisis de deuda que afectaba a la zona sur de Europa no tardaron en traer consecuencias reales a España. Podemos observar cómo desde el año 2010 la prima de riesgo empieza a aumentar vertiginosamente desde los 60 puntos básicos llegando a superar los 600 puntos básicos en el último trimestre del año 2012.

Para el resto de países de la Unión Europea la deuda soberana se había incrementado en más de un 200% para países como Grecia, Francia e Italia lo que supuso un duro golpe para el crecimiento económico dando lugar a una crisis más económica que financiera en comparación con la que había ocurrido años antes en EE.UU.

En cuanto a España, la escasa confianza en el sistema financiero internacional produjo que gran parte del sistema bancario español entrara en recesión. Muchas entidades bancarias contaban con altos niveles de concentración del riesgo en préstamos hipotecarios debido al exceso de créditos promotores otorgados en los últimos años por el auge de la vivienda. De esta forma, los balances de los bancos, sobre todo de las Cajas de Ahorros, se llenaron de activos dudosos, inmuebles a medio hacer o terminados y de terrenos para edificación, prácticamente sin valor de mercado. (Benito Ruesga, 2013)

2.3. CRISIS ECONÓMICA CAUSADA POR LA PANDEMIA DE LA COVID-19

En España, las empresas se encontraban en una situación financiera favorable antes de la crisis financiera global. En los últimos años, se habían reducido los niveles de endeudamiento hasta llegar a situarse por debajo de la media europea en el último trimestre del 2019. Además, la actividad estaba mejor distribuida entre los sectores de una forma más equilibrada que en la crisis anterior. (Hernández de Cos, P 2020)

Con la llegada de la crisis de la Covid, el crédito bancario evidenció que las empresas estaban recurriendo a esta fuente de financiación para cubrir sus necesidades de liquidez ante la paralización completa de toda la actividad. Según el Banco de España (BdE) “el saldo de financiación bancaria concedido a las empresas no financieras españolas había pasado de contraerse un 1,1% (en términos interanuales) en febrero a expandirse un 7,2% en julio”.

En cuanto a los hogares, el impacto de la crisis fue bastante dura, muchas personas vieron reducidos sus ingresos debido a que perdieron su puesto de trabajo o quedaron encuadrados en un Expediente de Regulación Temporal de Empleo (ERTE). Esta misma evidencia muestra que los impagos en el crédito al consumo frente al del crédito hipotecario aparezcan en una fase más temprana y que, además, el deterioro de las rentas y empleo afecten negativamente al conjunto del crédito hipotecario con un cierto desfase. (Hernández de Cos, P 2020).

En este escenario, se activaron medidas para intentar frenar el incumplimiento por parte de los hogares de sus obligaciones financieras, como las moratorias legales y sectoriales de los préstamos de personas físicas. Esta medida permitió retrasar la devolución de los préstamos durante un cierto tiempo que osciló entre tres meses y un año. En 2020 se concedieron más de 1,3 millones de moratorias que representan un saldo de crédito suspendido de casi 45.000 millones de euros, casi un 7% del volumen total de la cartera. (Hernández de Cos, P. 2020)

Según el BdE, a mediados del 2020, el crédito a empresas no financieras presentaba un gran aceleramiento presentando un cambio de tendencia. Sin embargo, en los meses siguientes se registró un deterioro de la calidad del crédito en los balances de los bancos a consecuencia de la reducción de los ingresos de los hogares y de las empresas no financieras.

Hasta antes de la pandemia, y según datos del BdE, el volumen de morosos continuaba cayendo en tasas interanuales del 11%; sin embargo, entre marzo y junio del 2020 se registró un aumento del 2%. A pesar del desfase tradicional que suele producirse entre el aumento de la mora y la recesión, este incremento resultó muy contenido teniendo en cuenta la magnitud de la caída del Producto Interior Bruto (PIB). Sin duda, las medidas implementadas, concretamente el caso de los avales para las empresas ofrecidas por el Estado a través del Instituto Oficial de Crédito (ICO), así como las moratorias para los particulares han ayudado a contribuir en la reducción de entradas inmediatas de nuevos créditos fallidos.

En el futuro existe gran incertidumbre sobre el aumento de la tasa de morosidad, dado que seguimos inmersos en esta crisis de gran magnitud sin precedentes en la historia. De esta forma este trabajo trata de dar luz sobre cuáles serán los escenarios futuros en cuanto a la gestión de estos créditos dudosos, y en qué lugar se sitúa España frente al resto de Europa.

3. ACTIVOS TÓXICOS BANCARIOS

Aunque los activos tóxicos han existido desde antes de las anteriores crisis financieras mencionadas, se han tomado como referencia estas mismas, debido a la importancia que cobran este tipo de activos en los balances de las entidades financieras. Es, además, a partir de estas fechas cuando se empieza a legislar en este aspecto con el fin de reparar el sistema bancario. Es por esta razón que se toma esta etapa histórica como punto de referencia para estudiar la evolución de los activos tóxicos en este trabajo.

En los siguientes puntos nos centraremos en definir las diferentes clases de activos tóxicos y su tratamiento desde el punto de vista contable y legal.

3.1 NON-PERFORMING ASSETS (NPAs)

Para entender que son los Non-performing assets (NPAs) o en español, activos no productivos; primeros vamos a definir el concepto de activo financiero.

Según Martínez y García (2021), un activo financiero es cualquier activo que sea dinero en efectivo; un instrumento de patrimonio neto de otra entidad; un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de un tercero, o a intercambiar con terceros activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente favorables; un contrato que pueda o deba ser liquidado con los instrumentos de patrimonio neto emitidos por la entidad.

Por lo tanto, un activo improductivo es aquel en el que se ha producido un retraso en los pagos programados o bien entran en mora; es decir, se considera impagado. En la mayoría de los casos se considerará que la deuda no ha sido cumplida cuando no se han realizado los pagos durante un periodo de 90 días.

3.2 NON-PERFORMING LOANS (NPLs)

Una de las actividades principales de los bancos es conceder préstamos a particulares y empresas para que puedan adquirir bienes. Los bancos ganan dinero con los intereses que se reciben derivados de estos préstamos. Cuando el prestatario mantiene su solvencia y paga los plazos y los intereses en la forma acordada, se dice que el préstamo está en situación de normalidad. En el caso contrario en el que no se facilitasen los plazos e intereses acordados el banco debe clasificarlo como “de dudoso cobro” también conocidos como NPL. (*European Central Bank, 2022*)

¿Cuándo se considera que un préstamo es dudoso? Cuando hayan pasado más de 90 días sin que el acreditado haya satisfecho las cuotas acordadas, se considerará el préstamo como de dudoso cobro. Las entidades de crédito han de prestar especial atención a estos créditos ya que deberán calificarlos como tal dentro de sus cuentas anuales. Los bancos deben hacer provisiones, lo cual, significa reservar una cantidad de dinero para cubrir las pérdidas que se esperan.

Esto supone una problemática dado que cuantas más provisiones tengan los bancos por este motivo, menos dinero dispondrán las entidades para prestar o para absorber otras pérdidas, lo

que reduce las ganancias de los bancos y debilita su situación. Si esto ocurre en muchos bancos a la vez, la economía en su conjunto podría verse afectada. (Banco Central Europeo, 2022)

3.3 REAL ESTATE OWNED (REOs)

“Las casas REO son inmuebles que han sido poseídos por el banco o el respectivo de la deuda hipotecaria. Así, dichas propiedades son puestas en venta para recuperar el financiamiento otorgado”. (Westreicher G. 2021)

Son los activos inmobiliarios adjudicados a la entidad financiera que conforman el colateral de los NPLs *secured*, es decir, aquellos préstamos que son avalados por una garantía real como puede ser una propiedad.

La tenencia de una cantidad elevada de estos inmuebles en los balances de los bancos conlleva a una menor eficiencia de la actividad principal bancaria. Atendiendo al principio de que la compra-venta de inmuebles no forma parte de la actividad principal de las entidades bancarias, la gestión de estos inmuebles para intentar recuperar lo máximo posible del crédito fallido restan eficacia a la actividad bancaria principal.

Es por ello, que una de las soluciones que se intenta dar a esta situación dentro de las entidades financieras, es la creación del denominado “banco malo” que es aquel que ha sido concebido para la reestructuración de estos activos financiero, de esta forma, los bancos traspasan estos activos a estas nuevas sociedades. En España se creó la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb).

3.4 TRATAMIENTO DE LOS ACTIVOS TÓXICOS

Todos los activos nombrados anteriormente forman parte de los principales activos bancarios. El nombre NPA atiende de forma genérica a los activos tóxicos, dentro de los cuales destacan los NPLs (avalados por un activo inmobiliario o no) y los REOs, siendo los primeros a los que se le dará mayor importancia. De forma clara, podemos observar que la existencia de estas partidas en los balances de las entidades financieras no es algo positivo, de esta forma a continuación se analizan las consecuencias concretas y el impacto real que tienen para la salud financiera de las compañías del sector.

Lo primero que debe hacer un banco para no acumular demasiados préstamos dudosos es evitar dar préstamos con elevados niveles de riesgo en el momento de su concesión. Se debe ser estrictos y evaluar adecuadamente la solvencia de los acreditados para asegurar que conceden préstamos sólo a clientes que pueden devolverlos.

En segundo lugar, es importante contar con un sistema apropiado de seguimiento que permita detectar si el prestatario tiene o puede tener dificultades financieras en una etapa temprana, en la que la entidad financiera todavía dispone de medios para solventar la situación. Asimismo, los bancos deben constituir provisiones suficientes con antelación adecuada. (Banco Central Europeo, 2021)

Tal y como se menciona en el párrafo anterior una adecuada identificación del volumen de NPLs y una correcta valoración del importe recuperable deben constituir el primer paso para la resolución del problema de los activos improductivos. Para ello la contabilidad bancaria debe ser un fiel reflejo de su situación. Sin embargo, las normas contables resultan muchas veces poco específicas o parecen estar basadas en principios generales y algunas entidades, por miedo a que un elevado número de provisiones les obligue a registrar unas pérdidas tales que comprometan sus recursos propios, posponen el reconocimiento del deterioro de valor de los NPLs. (Hernández J.A.G. 2018).

3.5 EVOLUCIÓN DE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS NPLS

Durante la crisis del 2008, la actuación del sector público en España se basó principalmente en ofrecer liquidez a las entidades en apuros, en la reestructuración de las entidades de crédito, sobre todo de las Cajas de Ahorro, y en el fortalecimiento de los niveles de recursos propios. No sería hasta el 2010 y especialmente a partir del 2012, cuando se presta especial atención al problema específico de los NPLs. (Hernández J.A.G. 2018)

La Circular del Banco de España 3/2010 (CBE 3/2010) fue una de las primeras normas específicas para el tratamiento de los NPLs. Su principal objetivo era aumentar la cobertura de éstos y de los activos adjudicados. Antes de esta norma, el deterioro estimado se calculaba atendiendo a dos momentos en el tiempo que obligaban a que las provisiones alcanzasen el 100 por 100 de los NPLs en un plazo máximo de 24 meses sino existían garantías adheridas o de 6 años en caso de que si la hubiese. La CBE 3/2010 estableció un único momento en el tiempo en el que las provisiones tendrían que cubrir el 100% del importe del NPL por valor ajustado de la garantía en 12 meses. La CBE 3/2010 también dictaminó un procedimiento creciente para los bienes adjudicados de provisiones que llegaba hasta el 30% del valor del inmueble a partir del segundo año que este figurase en el balance de la entidad.

Durante el primer semestre del 2012 se aprobaron los denominados “Decretos Guindos”. El Real Decreto-Ley 2/2012, establecía unos duros requerimientos de cobertura para los NPLs y de activos inmobiliarios adjudicados para el pago de deudas existentes a 31 de diciembre de 2011. De esta forma a lo largo del 2012 todas las entidades estaban obligadas a contar con las siguientes provisiones en sus balances:

- 60% para operaciones de financiación de suelo
- 50% para operaciones de financiación de obra en curso.
- Entre un 25% y un 60% para los inmuebles adjudicados.
- 7% para los préstamos en situación normal relacionados con la financiación de suelo, construcción y promoción inmobiliaria.

Además de las provisiones anteriores, también coexistía un recargo adicional de capital del 7% para los activos problemáticos vinculados con suelo y con la promoción en curso.

El Real Decreto-ley 18/2012 añadió provisiones de entre el 7% y el 45% de los préstamos en situación normal del sector inmobiliario.

La Circular 6/2012 del Banco de España puso especial foco en las operaciones de refinanciación y reestructuración de esta forma exigió la publicación de todas las operaciones de este tipo. En abril del 2013, el Banco de España emitió unos criterios por los cuales se debían regir estas operaciones y su tratamiento contable. En resumen, se permitió reclasificar como “riesgo normal” únicamente a aquellos acreditados que hubiesen cumplido su compromiso durante un periodo mínimo de un año después de la refinanciación o reestructuración y de las operaciones en las que el principal se hubiera reducido en, al menos, un 10% (Banco de España, 2017).

La Circular 4/2016 del Banco de España modificó el Anexo IX de la Circular 4/2004 sobre análisis y cobertura de crédito. Básicamente esta norma modifica las categorías de riesgo y en la promoción del uso modelos internos para el cálculo de las provisiones que cubran los préstamos impagados. El Anejo IX refuerza las exigencias de cobertura de los NPLs con menos de 6 meses de antigüedad y a los destinados a crédito al consumo y beneficia a los préstamos hipotecarios.

El 1 de enero de 2018 entró en vigor la norma IFRS 9 Instrumentos financieros, en la que la lógica de las provisiones de activos que presentan algún tipo de riesgo se vio modificada desde un enfoque de pérdida incurrida a otro de pérdida esperada desde el momento inicial de la concesión del préstamo. (Barrios, P., & Papp, P. 2016)

La norma IFRS9 divide los activos en tres *stages* en función de si se encuentran al corriente de pago, haya sido alterado el nivel de riesgo desde el momento de la concesión o se encuentren deteriorados o en situación de impago:

Gráfico 3. Segmentación Stages IFRS 9

	STAGE 1	STAGE 2	STAGE 3
Descripción	No hay mayor riesgo crediticio que el reconocido inicialmente	Aumenta el riesgo crediticio de forma significativa, y la calidad crediticia deja de ser “grado de inversión”	El deterioro ha llevado a que se produzcan pérdidas crediticias
Presunción refutable	La recuperación de la pérdida está implícita en el interés efectivo inicial	30 días de retraso en el pago	90 días de retraso en el pago
Reconocimiento de pérdidas	<ul style="list-style-type: none"> Las devengadas en los próximos 12 meses (pérdidas totales esperadas por la probabilidad de que se produzcan en ese plazo) 	<ul style="list-style-type: none"> Todas las pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del instrumento, por impagos o retrasos Normalmente, sobre tipos de contratos homogéneos, colectivamente considerados 	<ul style="list-style-type: none"> Todas las pérdidas crediticias esperadas Normalmente individualizadas por contratos
Saldo de la partida	Coste amortizado según interés efectivo inicial, corregido en cuenta aparte por la pérdida de los próximos 12 meses	Coste amortizado según interés efectivo inicial, corregido en cuenta aparte por la pérdida total esperada a lo largo de la vida del instrumento	Nuevo saldo: Coste amortizado según interés efectivo inicial, menos las pérdidas esperadas a lo largo de toda la vida
Ingresos por intereses	Tasa de interés efectivo por coste amortizado bruto de la partida, sin ajustar por pérdidas crediticias	Tasa de interés efectivo por coste amortizado bruto de la partida, sin ajustar por pérdidas crediticias	Tasa de interés efectivo por el coste amortizado neto de la partida, es decir, coste amortizado bruto ajustado por las pérdidas crediticias
CORRESPONDENCIA CIRCULAR 4/2006 (aproximación)	RIESGO NORMAL <i>(performing)</i>	<ul style="list-style-type: none"> RIESGO NORMAL EN VIGILANCIA ESPECIAL RIESGO DUDOSO POR RAZONES DISTINTAS DE LA MORA <i>(underperforming)</i>	RIESGO DUDOSO POR MOROSIDAD <i>(non-performing)</i>

Fuente: (Barrios, P., & Papp, P. 2016)

De esta forma, “la asignación de las provisiones en IFRS 9 se asignan en función del *stage*. Para el *Stage 1* se debe analizar y provisionar la pérdida esperada del activo a doce meses vista, mientras que para los *Stages 2 y 3* el cálculo de la provisión debe realizarse al período de vida del activo durante el cual se espera que se materialicen pérdidas”. (Barrios, P., & Papp, P. 2016)

4. FORMAS DE LIQUIDAR LOS ACTIVOS TÓXICOS

Tal y como se ha podido apreciar en los apartados anteriores, además de constituir reservas suficientes, los bancos deben intentar resolver los préstamos dudosos, por lo que tener una gran cantidad de activos tóxicos en los balances de las entidades de crédito no es motivo de alegría. A continuación, se analizarán los diferentes instrumentos y mecanismos con los que cuentan los bancos para deshacerse de dichos activos.

4.1 REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA

Si nos ceñimos a la definición concreta de reestructuración de la deuda, se trata de un cambio en las condiciones que se pactan en un crédito de forma favorable para el acreditado debido a que éste se ha encontrado con dificultades financieras para poder atender a sus pagos. Dicha reestructuración suele incluir aplazamiento de pagos, la reducción del tipo de interés, periodos de gracia, cambio de interés de tipo variable a fijo o la moratoria.

En cuanto a la reestructuración de deuda hipotecaria hay ciertos requisitos que se deben cumplir según el BdE y son los siguientes:

- El deudor tiene que encontrarse en el denominado “umbral de exclusión”
- Que el precio de adquisición de la vivienda cumpla con el límite impuesto.
- Que no se haya producido el anuncio de la subasta aun cuando se haya iniciado el procedimiento de ejecución hipotecaria.

Cumpliendo los requisitos anteriores el banco deberá ofrecer un plan de reestructuración en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud y aportando la documentación necesaria.

En todas las reestructuraciones independientemente de cuanto haya aumentado la tasa de esfuerzo para las familias, se dejarán de aplicar las cláusulas suelo, no se cobrarán costes por compensación en la amortización anticipada pasados los diez años de la reestructuración. (Banco de España, 2023)

4.2 CANCELACIÓN DE DEUDA

“La cancelación de la deuda consiste en una operación mediante la cual un deudor y un acreedor llegan a un acuerdo sobre un saldo pendiente que sea beneficioso para ambas partes” (Arias, 2022)

Atendiendo a esta definición se afirma que nos encontramos ante un acuerdo de cancelación y no ante un pago de la deuda, por lo que éste puede ofrecer mejores condiciones de pago o acuerdos en la cantidad total o parcial a abonar siempre y cuando beneficie a ambas partes.

La cancelación de deuda se puede realizar de diferentes maneras, además puede efectuarse en su totalidad o de manera parcial:

- Cancelación anticipada: El prestatario en este caso ante una mejora de su situación económica puede solicitar la amortización total o parcial del préstamo bancario, asumiendo, normalmente, una comisión de cancelación.
- Subrogación de deuda: Cuando se produce la venta del inmueble se ofrece al comprador que se haga cargo del resto del préstamo hipotecario descontándolo así del precio final de compra-venta.
- Pacto entre las partes: En este caso se trata de un acuerdo entre deudor y acreedor por el que se decide como y cuanto se van a satisfacer las cantidades adeudadas.
- Leyes o normas: En algunos países existen normas que regulan este proceso. Por ejemplo, en España tenemos la llamada “Ley de la segunda oportunidad” que establece las condiciones para la cancelación de deuda tanto para empresarios como para particulares. (Arias, 2022)

4.3 VENTA DIRECTA DE NPLS

Los créditos de dudoso cobro, generalmente de consumo sin garantía específica o *unsecured* componen la cartera de NPLs. La venta de estos paquetes supone una operación de cesión de créditos, siendo el objetivo componer una cartera valorada para ser cedida y pagada que se rige por el contrato de cesión o compra venta de la cartera.

Dicho contrato de compraventa también supone un activo especial cuyo contenido es precisamente los activos que la componen. De este modo surge una problemática de tipo técnica y operativa a la hora de gestionar dicha cartera, cuando se entiende que se ha cedido o que ocurre con pagos intermedios, notificación a los deudores y otras causas. (Cazorla L., 2018)

Por todo ello, a finales del 2022 la Comisión Europea compartió una Guía con las mejores prácticas con el fin de mejorar las transacciones de carteras de NPL en mercados secundarios con la finalidad de establecer un mejor procedimiento de compraventa en Europa. A continuación, se exponen las siete etapas principales de la guía:

- Estructuración de la transacción: En esta etapa principal se analiza la necesidad de tener una cartera de activos dudosos que sea comercializable. Según la CE, la parte vendedora debe cuestionarse si cuenta con la experiencia suficiente a la hora de gestionar este proceso de venta. La Comisión sugiere contar con un equipo externo especializado en la gestión y que además tenga conocimiento sobre los mercados de NPLs.
- Fase de preparación: En esta fase se especifican los pasos a seguir en el proceso de venta de carteras de NPLs, entre ellos podemos destacar; la decisión de realizar una venta negociada o un proceso de subasta; el cronograma; la recopilación de documentación; la sala de datos virtual; el acuerdo de confidencialidad; acuerdo de compraventa del préstamo. Cuanto mejor documentada esté la venta y se posea de mayor información será mayor la posibilidad de ejecución y pujas más altas.
- *Pre-marketing*: En esta fase previa a la comercialización se estudia el mercado su evolución y tendencias. En la fase preliminar se realiza una encuesta para conocer los

- inversores interesados, una prueba de la cartera, una memoria con la información principal, una carta de proceso y finalmente un borrador con los términos del contrato.
- Presentación de ofertas no vinculantes: Tras la fase de preparación la CE establece como debe ser el transcurso para que ninguno de los intervinientes se vea beneficiado particularmente procurando un trato transparente y de igualdad.
 - Presentación de ofertas vinculantes: Tras haber escogido a los inversores y haber recibido sus ofertas se concluye la construcción de la cartera y el cierre de solicitud de nueva información. Después de este proceso la cartera pasará a la fase de firma y cierre.
 - Firma de la transacción y cierre: En esta etapa se llevan a cabo los acuerdos de compraventa del préstamo. Se preparan el traspaso de los datos y documentos y se procede a la transferencia de la cartera.
 - Etapa posterior al cierre: Los intervinientes deben hacer un esfuerzo en la coordinación y cooperación para realizar las negociaciones finales y establecer los precios de las transacciones de la cartera de NPL. (Nieves, 2023)

4.4 TITULIZACIÓN DE DEUDA

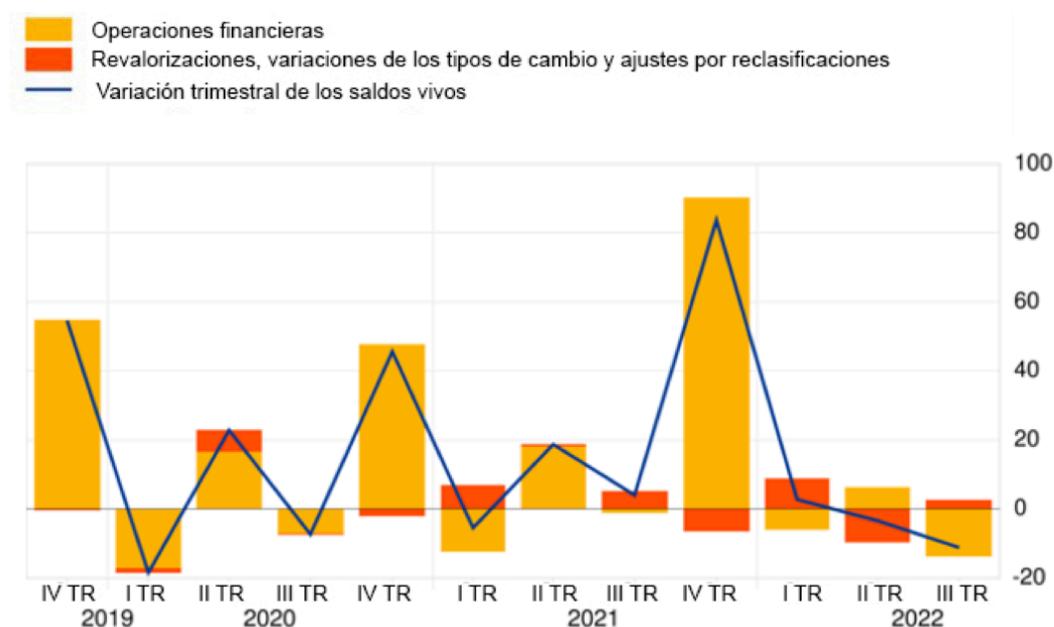
Otra de las formas de liquidar los activos tóxicos bancarios y una de las características más relevantes de la evolución financiera a nivel nacional e internacional es la titulización de activos. Estas operaciones consisten en la emisión de bonos de titulización que vienen respaldados por una cartera de activos poco líquidos o no negociables que, en muchas ocasiones, formaban parte de los balances de las entidades financieras. Este método que se ha desarrollado de forma desigual en los países más desarrollados de la UE, ha ampliado la cantidad de instrumentos de inversión y financiación y ha permitido una mayor diversificación del riesgo en las carteras de las entidades de crédito. (Losada López, R., 2006).

En España, el desarrollo de estas estructuras de titulización han sido elevadas tal y como cabe esperar de una economía donde las entidades financieras y los mercados financieros son los que canalizan la mayoría de las operaciones de financiación entre los ahorradores y los prestatarios últimos. (Losada López, R., 2006)

En nuestro país, según Losada López, R (2006), podemos distinguir dos tipos de fondos de titulización, por un lado, tenemos los FTH o fondos de titulización hipotecaria y, por otro lado, tenemos los FTA que son los fondos de titulización de activos. Los FTH se regulan en la Ley 19/1992, de 7 de julio sobre el Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria. Los FTH no tienen personalidad jurídica y están gestionados por las Sociedades Gestoras de Fondos de Fondos de Titulización.

En cuanto a los FTA se regulan por el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los fondos de titulización de activos y las sociedades gestoras de fondos de titulización. En esta norma se recogen los activos que pueden figurar en estos fondos y permite que se añadan cualquier activo que suponga un derecho de crédito que figure en el activo del cedente y derechos de créditos futuros. (Losada López, R., 2006)

Gráfico 4. Valores representativos de deuda emitidos por sociedades instrumentales dedicadas a operaciones de titulización de la zona euro.



Fuente: Banco Central Europeo (2023)

4.5 ESQUEMAS DE PROTECCIÓN DE ACTIVOS O *ASSET PROTECTION SCHEMES* (EPA)

Se trata de un aval que concede el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) o el Fondo de Garantía de Depósitos (FGD) con el fin de apoyar a las entidades financieras con altos niveles de NPLs, donde se ofrece cubrir una parte de las pérdidas generadas a cambio de una comisión. Se trata de una medida extraordinaria que se lleva a cabo en unos momentos de crisis determinados para ayudar a sostener las pérdidas de los bancos más importantes del sector.

Una de las ventajas más importantes es la rápida aplicación ya que no requiere desembolso inicial y el banco puede aprovecharse del aval desde el primer momento. El éxito de esta medida radica en la capacidad del sector público para hacer valer estas garantías y no perder la confianza de los inversores. Por otro lado, se produce un efecto de desacreditación para aquellos bancos que se financian mediante un EPA, que es entendido como un rescate por parte del sector público. Por este motivo, muchas entidades, aun reuniendo todos los requisitos para adherirse al EPA prefieren recurrir a otro tipo de medidas para fortalecer su capital. (Banco de España 2017)

4.6 SOCIEDADES DE GESTIÓN DE ACTIVOS

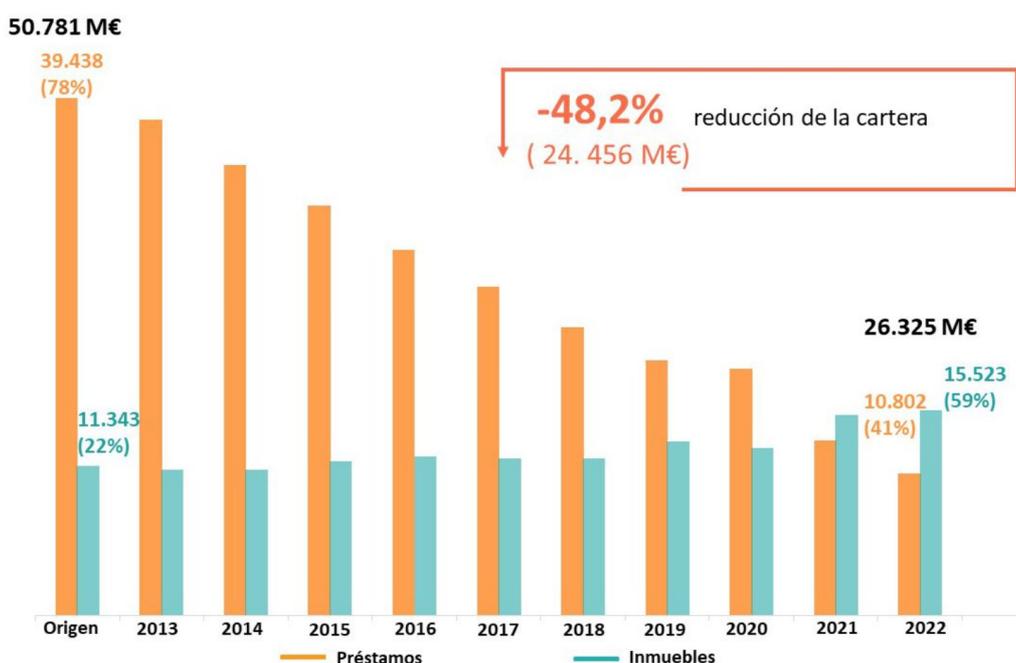
Según la ley 9/2012, disp. adic. 7.º; Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, art. 28, podemos definir sociedad de gestión de activos como “Sociedad que tiene por objeto exclusivo la tenencia, gestión, administración directa o indirecta, adquisición y enajenación de los activos que le transfieran determinadas entidades de crédito y los que pueda adquirir en el futuro.”

En España, se creó la Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) en 2012 con el fin de gestionar y vender los activos problemáticos procedentes de las antiguas cajas de ahorro y sus filiales que recibieron ayudas públicas. En la actualidad ya se han reducido la mayor parte de la cartera de préstamos e inmuebles y se sigue trabajando en el resto de activos. (Marialuisa Ocana, 2023)

Sareb conocido popularmente como “banco malo” no es un banco sino una entidad creada con el fin de liquidar de forma progresiva una cartera de activos en un plazo determinado. En 2012 contaban con más de 200.000 préstamos e inmuebles adquiridos de las entidades de crédito y su misión principal es obtener el mayor rendimiento y devolver el máximo volumen de duda avalada por el Estado, siguiendo un modelo de gestión sostenible y responsable. (Marialuisa Ocana, 2023)

Hasta ahora, Sareb ha conseguido reducir su cartera de activos en 24.456 millones de euros, lo que supone un 48,2% del total.

Gráfico 5. Evolución de la gestión de activos por SAREB.



Fuente: Sareb.es

Tal y como se puede apreciar en el gráfico anterior, además de la reducción de la cartera de activos vemos como la gestión se ha encaminado en transformar préstamos en inmuebles (viviendas, suelos, oficinas, naves...) los cuales son más fáciles de vender.

5. FONDOS *DISTRESSED*

Los *distressed funds* o fondos “buitre” conocidos como fondos oportunistas son fondos de capital privado que se centran en la negociación de deuda en dificultades o activos de venta forzosa y se encuadra dentro del concepto de “venta directa” a la hora de liquidar activos tóxicos. Su modelo de negocio se basa en la compra de deuda tanto de empresas privadas insolventes como de gobiernos soberanos a precios muy bajos con el objetivo de recuperar las cantidades adeudadas mediante procesos y litigios bastante extensos y agresivos que los acreedores originales no pueden permitirse. (Mato Picardo F. 2022)

Debido al carácter agresivo y oportunista que presentan estos fondos a través de sus tácticas, la opinión pública los tilda de inmorales, ya que utilizan, estas situaciones de crisis para sacar provecho. Además, este tipo de fondos también opera en el mercado de *Real Estate* (activos inmobiliarios) que son los activos colaterales devengados de las deudas *secured* fallidas. (Mato Picardo F. 2022)

El origen de los *distressed funds* se encuentra sobre el 1949 en los Estados Unidos cuando un doctor en psicología Alfred Winslow Jones, creó el primer fondo de cobertura en el que compraba títulos considerados infravalorados y vendía al descubierto valores que consideraba sobrevalorados, de esta forma el fondo se consideraba cubierto. (Noguer, 2008)

Sin embargo, el auge de los fondos *distressed* se dio décadas más tarde. La inversión en los fondos “buitre” se hizo más popular durante el periodo donde más quiebras se produjo durante los años 80 y 90. Como su propio nombre indica los *distressed funds* tienen su origen en la deuda corporativa en situación *distress*. (Altman y Benheni, 2017)

Gráfico 6. Evolución de los fondos distressed (billones de \$)



Fuente: Nieto & Montoya (2021)

Para comprender la situación de los activos que son adquiridos estos fondos es necesario entender el riesgo de crédito. Principalmente debemos conocer dentro de los mercados financieros los cuatro riesgos mas importantes. (Martin, 2018)

- Riesgo de mercado: se refiere a las turbulencias que pueda presentar el mercado y la repercusión que pueda tener en las posiciones de la cartera ya sean relacionados con el precio, los tipos de interés, la volatilidad, etc.
- Riesgo de liquidez: se produce cuando no hay suficiente liquidez en el mercado por falta de liquidez. Un ejemplo de ello es cuando no puedes vender un paquete de acciones porque no hay nadie dispuesto a adquirirlo.
- Riesgo operacional: atiende a problemas derivado de las transacciones, normalmente atiende a factores externos como los sistemas informáticos, problemas o errores del gestor.
- Riesgo de crédito: Es aquel derivado del incumplimiento por alguno de los intervinientes dentro de un contexto contractual que puede originar pérdidas. Dicho de otra forma, es la posibilidad de que una de las partes quiebre. Este último es el más importante y el que vamos a ampliar a continuación para poder entender los activos que compran los fondos *distressed*.

Las agencias de calificación (*rating agencies*) son las encargadas de calcular el riesgo de crédito. Se trata de empresas independientes que analizan la calidad del crédito de los diferentes emisores de deuda ya sean públicos o privados. Las tres principales agencias de valoración son las estadounidenses *Standar & Poor's*, *Fitch* y *Moody's*. Las calificaciones ayudan a medir la solvencia y la probabilidad de que se produzca un impago en sus obligaciones financieras. También sirven como referencia para los inversores ya que les permite conocer el riesgo asociado a las mismas. (Pariente, 2017)

Gráfico 7. Escalas de valoración según Moody's, Standard & Poors y Fitch.

		LARGO PLAZO			CORTO PLAZO		
		MOODY'S	STANDARD & POORS	FITCH IBCA.	MOODY'S	STANDARD & POORS	FITCH IBCA.
GRADO DE INVERSIÓN	AAA	AAA	AAA	AAA	PRIME 1	A1	F1
	Aa1	AA+	AA+	AA+			F2+
	Aa2	AA+	AA+	AA+	PRIME 2	A2	F2
	Aa3	AA-	AA-	AA-			F2-
	A1	A+	A+	A+			F3+
	A2	A	A	A	PRIME 3	A3	F3
	A3	A-	A-	A-			F3-
	Baa1	BBB+	BBB+	BBB+		B	B+
	Baa2	BBB	BBB	BBB			B
Baa3	BBB-	BBB-	BBB-	NOT PRIME	C	B-	
GRADO ESPECULATIVO	Ba1	BB+	BB+	BB+		D	C+
	Ba2	BB	BB	BB		SD	C
	Ba3	BB-	BB-	BB-		R	C-
	B3	B+	B+	B+			D
	B2	B	B	B			
	B1	B-	B-	B-			
	Caa	CCC	CCC	CCC			
	Ca	CC	CC	CC			
	C	C	C	C			
	C	D	D	D			

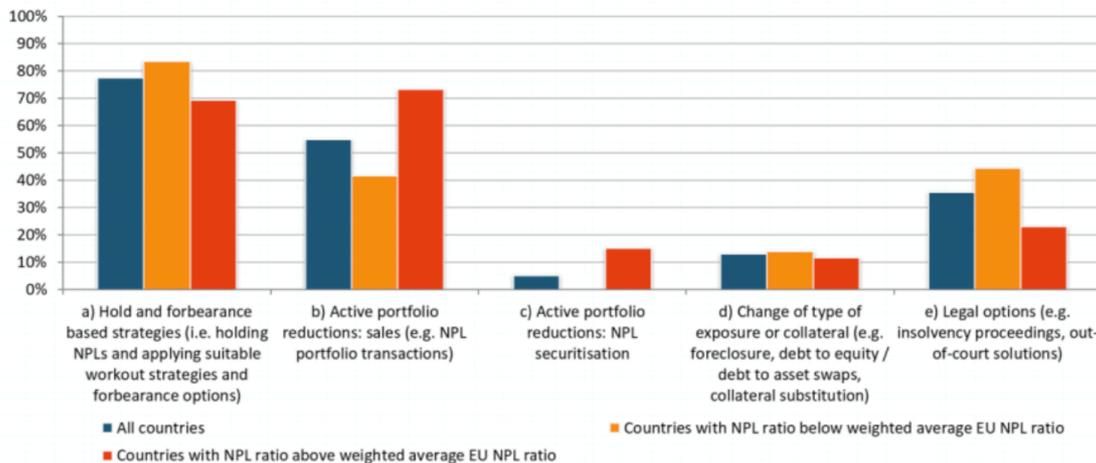
5.1 EL PAPEL DE LOS FONDOS DISTRESSED EN EL SANEAMIENTO DE LA BANCA

La entrada de los fondos "buitre" en el mercado de deuda fallida en Europa tuvo un papel fundamental para el saneamiento de las entidades financieras. La liquidación de activos tóxicos mediante venta directa cuenta con una enorme ventaja en cuanto a la velocidad de ejecución. De

esta manera se trata de un método de alta eficacia por el alto volumen de activos negociados en un tiempo corto de tiempo. Estas carteras con grandes volúmenes de activos permiten a los bancos mejorar la salida de activos tóxicos de poca liquidez. Dada la alta demanda por parte de los grandes fondos en comprar “paquetes enteros” debido a su enorme potencial inversor, las entidades financieras, mediante la combinación de activos de mayor y menor valor, logran deshacerse de activos que mediante subasta o venta directa no lograrían hacer desaparecer de su balance debido a que no resultaría interesante para el inversor.

Por todo ello, la venta directa de NPLs es una de las estrategias más empleadas por la mayoría de países, tal y como puede observarse en la siguiente información gráfica. (Banco Central Europeo, 2019)

Gráfico 8. Estrategias empleadas para la reducción de NPLs según el nivel de morosidad presente en los países de la UE (%)



Fuente: Informe de la ABE (2019): *Final EBA Report on NPLs*

Tal y como podemos observar en el gráfico anterior podemos ver que la estrategia más empleada por los bancos europeos para reducir sus niveles de NPLs es la venta directa, solo por detrás de la reestructuración de deuda. Se puede observar como en los países de alta necesidad de reducción de activos tóxicos (color rojo) la venta directa es la estrategia más empleada. Los países con menor exposición eligen estrategias de desarrollo interno.

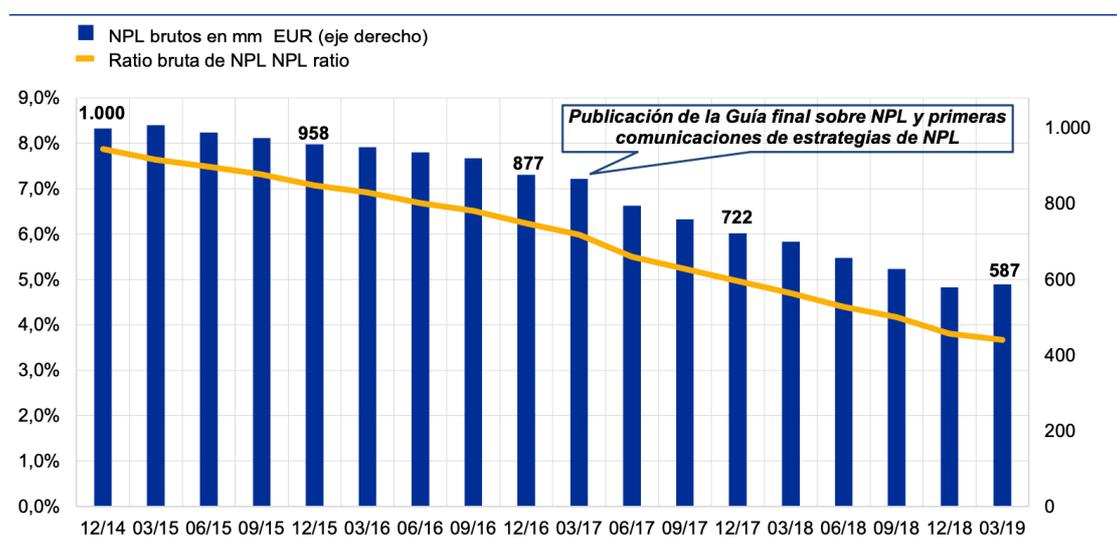
De esta forma podemos concluir que los países con altos niveles de NPLs tienen mayor presión por parte de los reguladores de reducir sus niveles de activos tóxicos en corto periodo de tiempo y de esta manera los fondos tienen mayor interés por su elevado descuento. (European Banking Authority, 2018)

6.EVOLUCIÓN DE LOS ACTIVOS TÓXICOS

Tal y como hemos podido apreciar en capítulos anteriores la gestión de los préstamos dudosos es una de las prioridades de la Supervisión Bancaria del Banco Central Europeo (BCE) desde su nacimiento. Con el fin de contribuir a la seguridad y solidez del sistema bancario en Europa, el Mecanismo Único de Supervisión (MUS) ha desarrollado una guía de NPL conforme al marco jurídico establecido, que el BCE, como supervisor, debe aplicar. (Banco Central Europeo, 2019)

El objetivo de esta guía es ayudar a las entidades financieras a resolver su situación de NPL que tal y como podemos observar en el siguiente gráfico venía siendo de niveles muy elevados.

Gráfico 9. Evolución de los NPL de las entidades significativas en Europa.



Fuente: Banco Central Europeo (2019)

El volumen de NPL mantenido por las entidades de crédito estaba en torno al billón de euros (ratio de NPL 8%). A finales de marzo de 2019, este volumen experimentó una reducción de prácticamente el 50% logrando alcanzar los 587 millones de euros (ratio del 3,7%). Este movimiento se ha acelerado en los últimos años y se ha acentuado especialmente en los países con ratios elevados de NPL. Todo esto coincide con la publicación en marzo de 2017 de la Guía del BCE sobre NPL que detallaremos a continuación. (Banco Central Europeo, 2019)

En marzo de 2017 el Banco Central Europeo publicó la Guía sobre NPLs con el fin de desarrollar el papel de supervisor en relación con la identificación, medición, gestión y saneamiento de los NPLs. La guía especifica recomendaciones sobre la estrategia de activos tóxicos, gobierno y operaciones, refinanciación y reestructuración, reconocimiento y medición del deterioro de valor, así como, la valoración de bienes inmuebles en garantía. La guía está dirigida a entidades significativas bajo supervisión directa del BCE, incluidas sus filiales internacionales. Aunque los principios de materialidad y proporcionalidad son aplicables, son más relevantes para los bancos

con altos niveles de NPL. La guía no es vinculante, pero cualquier desviación de la misma deberá ser explicada si lo solicita el supervisor. (Banco Central Europeo, 2017)

En primer lugar, las entidades deberían analizar y evaluar constantemente el entorno operativo, definir una estrategia clara con respecto a los NPLs y desarrollar un plan operativo en complemento de dicha estrategia. Una vez desarrollada la estrategia, las entidades financieras deberían implementar el plan operativo e integrar la estrategia en todos los niveles de la entidad. Además, el BCE establece normas sobre *reporting* al supervisor. El BCE establece los elementos clave de la forma de gobierno y operaciones que ha de realizar la entidad, así como el proceso de toma de decisiones y la definición del modelo operativo de NPL, la definición del marco de control de NPL, la monitorización y el establecimiento de detección temprana. El BCE también especifica soluciones de reestructuración y refinanciación y destaca las mejores prácticas. La guía también incluye la medición del deterioro de valor y saneamiento de NPL y además especifica el momento en que se deben constituir provisiones. Por último, la guía define las expectativas supervisoras en relación con las políticas y procedimientos que las entidades deberán adoptar para la correcta valoración de los bienes inmuebles en garantía de NPL, incluyendo los métodos de valoración, la valoración de activos adjudicados y la divulgación de la información. (Banco Central Europeo, 2017)

6.1 ENFOQUE DEL PILAR 2 DEL BCE Y EL ENFOQUE PRUDENCIAL DEL PILAR 1 DEL RRC.

El 25 de abril de 2019 se publicó en el Diario Oficial de la UE el Reglamento (UE) n° 2019/630 por el que se modifica el Reglamento (UE) n° 575/2013 (RRC) que habla sobre la cobertura mínima de pérdidas derivadas de préstamos dudosos. En él se establece el tratamiento prudencial de Pilar 1 de los NPLs derivados de préstamos originados a partir del 26 de abril de 2019, que exige una deducción de los fondos propios cuando no estén suficientemente cubiertas mediante provisiones y otros ajustes. (Banco Central Europeo, 2019)

Podemos observar tres grandes diferencias entre el enfoque del Pilar 1 por el RRC y el Pilar 2 del BCE:

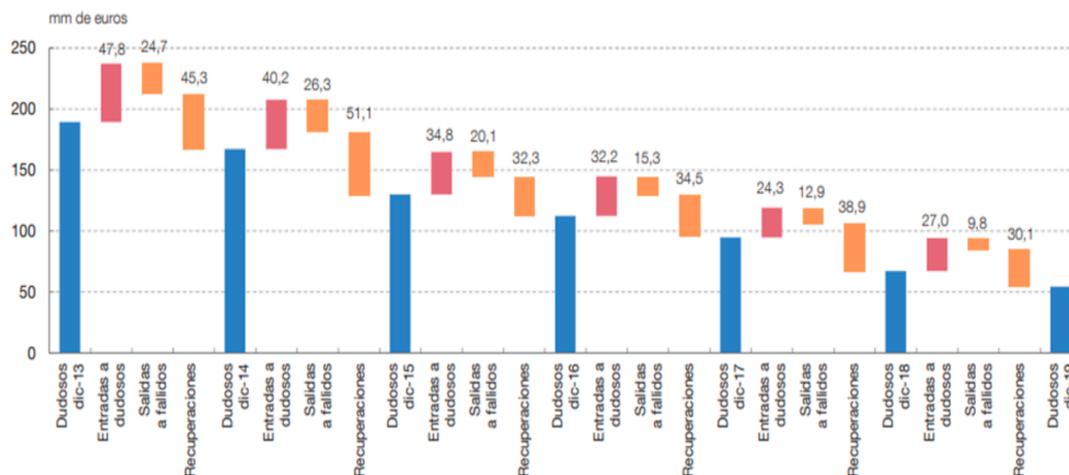
- En primer lugar, el RRC establece que los bancos que no hayan cubierto con provisiones suficientes sus NPL deberán hacer deducciones sobre sus fondos propios. En cambio, las directrices del BCE no son legalmente vinculantes y siguen el siguiente enfoque: 1) las expectativas que se comuniquen son un punto de partida para el dialogo con el supervisor, 2) dependen de una evaluación individual y 3) puede aplicarse una medida supervisora de Pilar 2.
- En segundo lugar, Pilar 1 y Pilar 2 difieren ligeramente en la segmentación en número de años: 2/7 años de antigüedad para los NPLs no garantizados/garantizados en el Pilar 2, frente a 3/7/9 años para los NPLs no garantizados/garantizados con activos distintos de bienes inmuebles en el Pilar 1. También existen diferencias entre la implementación plena, es decir, 100% de la cobertura.
- En tercer lugar, existe una gran diferencia en el ámbito de aplicación, ya que según el Pilar 1 se aplica solo a los NPLs derivados de préstamos a partir del 26 de abril de 2019

y no se aplicará a los ya existentes y a los créditos originados antes de esa fecha que puedan convertirse en un futuro en préstamo dudoso. Esta diferencia es especialmente importante si se tiene en cuenta el tiempo que necesitan los bancos para el recobro. (Banco Central Europeo 2019)

6.2 ESTRATEGIAS DE REDUCCIÓN DE LOS NPLS DE LOS GRANDES BANCOS ESPAÑOLES EN LA ACTUALIDAD.

Como ya se ha podido observar anteriormente, tras la crisis financiera global los bancos españoles acumularon grandes cantidades de NPLs (13,8% en 2013). Desde entonces, todos los esfuerzos se han concentrado en reducir dicha cantidad llegando a alcanzar el 4,8% a finales de 2019, todo ello teniendo en cuenta que el crédito total ha disminuido en gran medida. Desde 2013 las recuperaciones y las salidas de NPLs han superado con creces la creación de nuevos dudosos pero la crisis actual que se desarrolla a partir del 2020 invertirá dicha evolución. (Estrada García A., 2021)

Gráfico 10. Recuperaciones, salida de fallidos y entrada de nuevos dudosos (2013-2019)



Fuente: Banco de España, 2021

La estrategia de los bancos españoles ha sido clara, tal y como se ha apreciado anteriormente una de las formas más rápidas de deshacerse de los altos volúmenes de NPL es a través de la venta directa, creando vehículos instrumentales conjuntamente con fondos de inversión, de esta forma vamos a analizar las estrategias del Banco Santander y del Banco BBVA.

El Banco Santander anuncia en 2017 la venta del negocio inmobiliario del Banco Popular integrado por la cartera de inmuebles adjudicados, créditos dudosos procedentes del sector inmobiliario y otros activos relacionados con esta actividad del Banco Popular y sus filiales. El comprador es el conocido banco de inversión *Blackstone*, de origen norteamericano, y lo hacen a través de la creación de una nueva sociedad participada al 49% por el Banco Santander y el 51% por *Blackstone*. El valor bruto de los activos transferidos asciende a 30.000 millones de euros. (Estrada García A., 2021)

El banco BBVA anuncia en 2018 la venta de activos inmobiliarios adjudicados y otros activos inmobiliarios, y los activos y empleados necesarios para la gestión del negocio de forma autónoma al gran fondo de inversión estadounidense *Cerberus*. Dicha venta se gestiona ante la creación de una nueva sociedad participada al 20% por el BBVA y el 80% por *Cerberus*. El valor de dicha transacción asciende a los 13.000 millones de euros. (Estrada García A., 2021)

6.3 EL IMPACTO DE LA CRISIS DE LA PANDEMIA DEL COVID 19 Y DIRECTRICES A SEGUIR EN EL FUTURO.

Hasta el momento, a pesar de la fuerte caída del PIB asociado a la pandemia, la ratio de NPLs no ha aumentado en términos generales, aunque sí en carteras específicas, como en créditos de consumo en los sectores más afectados por las restricciones. Es muy probable que gracias a las medidas implementadas por las autoridades para reducir el impacto de la pandemia estén ayudando a la estabilidad de los niveles de NPLs, aunque los riesgos latentes sean muy relevantes. En esta nueva crisis los NPLs no están tan relacionados con el sector inmobiliario, sino que refiere en mayor medida a las Pymes y sectores concretos. (Estrada García A., 2021)

Para adaptar toda la nueva situación a la realidad de los NPLs se tomarán las siguientes medidas de cara a los próximos años en orden al tratamiento y reducción de los activos tóxicos:

- La Comisión Europea plantea adaptar las plantillas presentadas por la EBA en 2017 con el fin de facilitar la diligencia debida financiera y la valoración de las operaciones con NPLs. La CE también sugiere establecer un centro de datos a nivel de la UE con el propósito de ayudar a los intervinientes en el mercado de NPLs. Asimismo, también considera que es relevante organizar las fuentes de datos ya existentes.
- Propuesta de la directiva de los Servicers, que son gestores de los NPLs en nombre del comprador, los mismos precisan de autorización administrativa y supervisión. Los compradores que no sean Servicers deberán contratar una entidad gestora y respetar la normativa nacional de protección de consumidores.
- Propuesta de directiva sobre ejecución extrajudicial de garantías reales. Las garantías reales podrán ejecutarse mediante subasta o venta o mediante apropiación, se valorarán por un tasador independiente, el importe excedente se restituirá al deudor, cuando el deudor este en procedimiento de insolvencia, prevalecerá la normativa nacional sobre regulación de insolvencia.
- El marco prudencial de titulizaciones se había diseñado para situaciones de riesgo normal y estaba dando lugar a requerimientos de capital desproporcionado en el caso de titulizaciones de NPLs por lo que se propone ponderar el riesgo de una posición en titulización de NPLs y se pondrán límites a la ponderación de riesgos.

7. CONCLUSIONES

En este último apartado del trabajo se exponen las conclusiones extraídas del análisis de la evolución de los criterios de valoración y tratamiento de los activos improductivos en España y Europa. Las siguientes conclusiones se presentan a modo de resumen con el fin de reflejar las respuestas obtenidas según los objetivos fijados en la parte inicial de este trabajo.

Conclusión I: Las entidades financieras, tanto en España como en el resto de Europa, ahora son más cautas a la hora de otorgar créditos y valoran más los perfiles de crédito.

Las crisis pasadas y el tratamiento que se le daba al riesgo crediticio ponen de manifiesto la necesidad de regular en base a mejorar la percepción del riesgo y por tanto, a estudiar mejor las operaciones con el fin de evitar acumular activos improductivos. Se ha podido comprobar en este trabajo como a lo largo de los años los diferentes actores han ido creando normas, guías y supervisores con el fin de regular esta situación.

Conclusión II: Las entidades bancarias españolas y europeas cuentan con balances mucho más saneados.

Se ha puesto de manifiesto en este análisis como las entidades financieras han ido adoptando las diferentes maneras de deshacerse de los activos improductivos resultando efectivo en el tiempo y habiendo reducido estas partidas en sus balances, lo que supone mayor capacidad por parte de los bancos para seguir prestando y aportando movimiento al motor de la economía y mayor estabilidad para el tejido financiero.

Conclusión III: Los fondos *distressed* han ayudado a desapalancar los balances de los bancos.

Su alta capacidad de inversión, rapidez en la ejecución y experiencia a la hora de gestionar situaciones críticas, permitieron que las entidades financieras encontraran una vía para frenar las consecuencias que traían consigo las crisis económicas. La rápida inyección de liquidez que ofrecieron estos fondos supuso para el sector bancario europeo garantizar la estabilidad del sistema y acelerar la recuperación económica.

Conclusión IV: La venta de carteras se ha convertido en una forma eficaz de mantener los niveles de mora en mínimos.

Se ha podido comprobar en este trabajo que la venta de carteras es un mecanismo efectivo que ha ayudado a bancos como el Banco Santander y BBVA a reducir significativamente sus niveles de activos tóxicos

Conclusión V: El impacto de la pandemia Covid-19 supone para la economía europea una nueva amenaza para el sistema bancario incrementando los niveles de NPLs nuevamente.

Tras una reducción de los niveles de NPLs con éxito hasta el año 2019, la situación de pandemia actual ha provocado nuevas turbulencias en el sector que trae consigo un repunte del número de activos tóxicos fruto del cierre de numerosas compañías.

Por último, destacar que el problema de los activos improductivos en la banca no cesa y nos encontramos inmersos en una nueva problemática que trata de descifrar como nuevamente los bancos tienen que gestionar los impagos producidos en este caso por los avales del Instituto de Crédito Oficial (ICO) que se concedieron a las empresas durante la pandemia. Según datos del BdE existen más de 23.000 millones de préstamos ICO en peligro de impago. Supone que el

22,7% de los avales concedidos se encuentran a las puertas de incurrir en dudosos. La problemática viene dada nuevamente de la regulación de los propios créditos que dada su naturaleza no se pueden vender. Según datos de Expansión los bancos Santander y Sabadell ceden parte de la gestión de los ICO a las *servicers* lo que significa que traspasan el derecho de gestión, pero no solucionan la problemática ya que siguen apareciendo en sus balances. Este nuevo escenario vuelve a exigir a los supervisores que se regule en base a los nuevos escenarios actuales.

8. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Fuentes:

- Altman E.I y Benheni R. (2019) "The anatomy of distressed debt markets" en The Annual Review of Financial Economics, pp 3-42
- Anguren Martín, R., Gutiérrez de Rozas, L., & Palomeque Pozas, E. (2020). La respuesta regulatoria y supervisora frente a la crisis derivada del Covid-19. Revista de estabilidad financiera. Nº 39 (otoño 2020), p. 11-45.
- Arias, E. R. (2022). Cancelación de deuda. Economipedia. <https://economipedia.com/definiciones/cancelacion-de-deuda.html>
- Banco Central Europeo (2017). Guidance to Banks on non-performing loans.
- Banco Central Europeo (2017). Guía sobre non-performing loans (NPL)
- Banco Central Europeo (2018). Addendum to the ECB Guidance to banks on nonperforming loans: Prudential provisioning backstop for non-performing exposures.
- Banco Central Europeo. (2019). Comunicación sobre las expectativas supervisoras de cobertura de NPE. www.bankingsupervision.europa.eu.
- Banco de España (2008). "Informe anual 2008", [en línea], disponible en: http://www.bde.es/webbde/es/secciones/informes/Publicaciones_an/Informe_anual/2008/2009
- Banco de España (2010). Circular 3/2010 de 29 de junio, a entidades de crédito, de modificación de la circular 4/2004, de 22 de diciembre sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros. Boletín Oficial del Estado, nº 169, 13 de julio.
- Banco de España (2012). «Circular n.o 6/2012, de 28 de septiembre, a entidades de crédito, de modificación de la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros». Boletín Oficial del Estado, n.o 237, 2 de octubre.
- Banco de España (2016). «Circular 4/2016, de 27 de abril, por la que se modifican la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, y la Circular 1/2013, de 24 de mayo, sobre la Central de Información de Riesgos». Boletín Oficial del Estado, n.o 110, 6 de mayo.
- Banco de España (2017). Informe sobre la crisis financiera y bancaria en España, 2008-2014. Disponible en: https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/OtrasPublicaciones/Fich/InformeCrisis_Completo_web.pdf

- Banco de España (2023)- Reestructuración de la deuda hipotecaria <https://cliente bancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productoservici/financiacion/deudores-hipotecarios-sin-recursos/guia-textual/Medidas-Codigo-Buenas-Practicas/reestructuracion-de-la-deuda-hipotecaria.html>
- Barrios, P., & Papp, P. (2016). El nuevo enfoque en la provisión de activos sujetos a riesgo de crédito: la IFRS 9. Cuadernos de información económica, 257, 27-33.
- Benito Ruesga, S.M. (2013). Para entender la crisis económica en España. El círculo vicioso de la moneda única y la carencia de un modelo productivo eficiente. Madrid: Universidad autónoma de Madrid.
- Cazorla, L. (2018). ¿Qué es una venta de cartera NPL? EL BLOG DE LUIS CAZORLA. <http://luiscazorla.com/2018/10/que-es-una-venta-de-cartera-npl-y-i/>
- Dalio,R. (2018). Big Debt Crises. Westport: Bridgewater.
- Estrada García., Á. (2021). NPLs y estabilidad financiera. La mejora de la calidad de los balances de los bancos. Banco de España.
- European Banking Authority. (2018). EBA Risk Assessment Report. EBA.
- European Banking Authority. (2019). Final EBA Report on NPLs. Paris: EBA.
- European Central Bank. (2021, 18 noviembre). ¿Qué son los préstamos dudosos (NPL)? European Central Bank -Banking supervision. <https://www.bankingsupervision.europa.eu/about/ssmexplained/html/npl.es.html>
- European Central Bank. (2022, 2 diciembre). Préstamos dudosos. European Central Bank - Banking supervision. <https://www.bankingsupervision.europa.eu/banking/priorities/npl/html/index.es.html>
- Guillén, H. (2009). La crisis financiera de los préstamos subprime. Comercio Exterior, 59(12), 947-969
- Hernandez de Cos, P. (2020). El impacto de la crisis del Covid-19 sobre la estabilidad financiera.
- Hernández, J. A. G. (2018). La resolución del problema de los préstamos morosos en España y en la Unión Europea. Boletín Económico de ICE, (3102)
- Lewis, M. (2010) The big short. New York: W.W. Norton & Company.

- López, M., Rodríguez, A., & Agudelo, J. P. (2010). Crisis de deuda soberana en la Eurozona. Perfil de coyuntura económica, (15), 33-58.
- Losada López, R. (2006). Estructuras de titulización: características e implicaciones para el sistema financiero. Estabilidad Financiera/Banco de España, 11 (noviembre 2006), p. 105-117.
- Marialuisa.Ocana. (2023). Sareb: la gestora de activos que ayuda a mejorar el sector inmobiliario y financiero. Sareb. <https://www.sareb.es/>
- Martin K (2018) "Introduction to futures, forward contracts & options" en Materiales de la asignatura Mercados Financieros, 2018.
- Martínez, J. T., & García, C. J. R. (2021). Manual de contabilidad bancaria. Comercial Grupo ANAYA, S.A.
- Mato Picardo, F. (2022). Entrada de los fondos distressed en el mercado europeo de activos tóxicos bancarios.
- Nieto, C., & Montoya, S. (2021, 29 marzo). M&A Teaser Newsletter #43. mnateaser.com. <https://mnateaser.substack.com/p/m-and-a-teaser-newsletter-43>
- Nieves. (2023). Guía Para las Prácticas de Transacciones de Carteras NPL. Hipoges. <https://www.hipoges.com/2023/02/02/guia-carteras-npl-mejores-practicas/>
- Nogue M. (2008) "El enigmático mundo de los hedge funds: beneficios y riesgos" en Documentos de economía de la Caixa. No9, 2008.
- Pariente R. (2017) "¿Qué son las agencias de rating o agencias de calificación?" en Web BBVA. Disponible en: <https://www.bbva.com/es/las-agencias-calificacion-rating/> [Visto el 30 de enero de 2020]
- Prima de riesgo de España 2023. (s. f.). Datosmacro.com. <https://datosmacro.expansion.com/prima-riesgo/espana>
- Ruiz Pantoja, L. (2020). Análisis de los Distressed Funds.
- US Census Bureau (MCD): Cheryl Cornish, Stephen Cooper, Salima Jenkins. (s. f.). New Residential Sales Historical Data. https://www.census.gov/construction/nrs/historical_data/index.html
- Westreicher G., 17 de diciembre, 2021. Casas REO. Economipedia.com

