

I. DISPOSICIONS GENERALS

BANC D'ESPANYA

10596 *Circular 5/2015, de 30 de setembre, del Banc d'Espanya, per la qual es desenvolupen les especificitats comptables de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA.*

El 27 de desembre de 2013, les Corts Generals van aprovar la Llei 26/2013, de caixes d'estalvis i fundacions bancàries, que recollia una modificació del règim comptable que ha d'aplicar la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA (d'ara endavant, Sareb). Mitjançant una disposició transitòria per la qual s'introduïa l'apartat 10 de la disposició addicional setena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit, es van establir una sèrie d'especificitats comptables que hauria d'aplicar la Sareb, i es preveia que aquesta societat no estava subjecta a l'obligació d'informar en la memòria que preveu l'article 537 del Reial decret legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de societats de capital.

Les especificitats comptables es van concretar en això:

a) El registre comptable inicial dels actius transferits a la Sareb s'ha de fer d'acord amb el que preveu la disposició addicional vuitena de la Llei, atenent el seu valor de transmissió.

b) Per determinar els valors actualitzats dels actius, el Banc d'Espanya ha de desenvolupar els criteris en què se sustenti la metodologia que ha d'utilitzar la Sareb per estimar el valor dels actius, la qual ha de ser conforme a la utilitzada per determinar els preus de transferència a la Sareb. Les valoracions posteriors s'han de calcular preveient les especificitats de la Sareb, tenint en compte l'evolució dels preus de mercat i d'acord amb els horitzons temporals previstos en el pla de negoci.

c) Les correccions valoratives que siguin necessàries per aplicar la lletra b) anterior s'han de calcular per unitats d'actius. A aquest efecte, es considera unitat d'actius cada categoria d'actius individualment descrits a l'article 48.1 del Reial decret 1559/2012.

d) Els ingressos generats com a conseqüència del procés de gestió i liquidació ordenada de tots els actius transferits s'entenen obtinguts de l'activitat ordinària de l'empresa i, com a tals, s'han de recollir en el compte de pèrdues i guanys de l'entitat, de manera que formin part del seu «Import net de la xifra de negocis».

Adicionalment es va incloure una habilitació perquè el Banc d'Espanya desplegui mitjançant una circular les especificitats anteriors, i en particular els criteris perquè la Sareb desenvolupi la metodologia a la qual es refereix la lletra b) anterior.

La Circular que es presenta respon a l'habilitació esmentada i té la seva raó de ser en la necessitat d'assegurar la coherència entre les especificitats comptables i els objectius generals de la Sareb com a societat gestora d'actius.

En relació amb la primera de les especificitats comptables, la Circular ha tingut en compte, com a punt de partida, el fet que els actius van ser adquirits per la Sareb com un tot i per un preu únic, i que, d'acord amb la lletra a) anterior, no es van comptabilitzar pel valor raonable de cadascun d'aquests, sinó pel seu valor de transmissió, que es va estimar com un percentatge sobre el valor de l'actiu en els llibres de les entitats cedents, sense considerar les cobertures que podien tenir constituïdes en aquell moment. Per això, en el reconeixement comptable inicial de cadascun dels actius adquirits per la Sareb hi va poder haver diferències respecte del seu valor raonable en la mateixa data, encara que no n'hi hagués per al conjunt de tots aquests actius. Aquest fet suposaria que, respecte del seu valor raonable, en el registre comptable inicial practicat per la Sareb uns actius estarien infravalorats pel mateix import pel qual uns altres estarien sobrevalorats.

En relació amb els preus de transferència que esmenta la lletra b), s'han pres com a referència els articles 13 al 15 del Reial decret 1559/2012, de 15 de novembre, pel qual s'estableix el règim jurídic de les societats de gestió d'actius, que va regular la manera de determinar el valor de transmissió dels actius a la Sareb. Els criteris esmentats s'han adaptat per reflectir l'evolució dels preus de mercat i els horitzons temporals del pla de negoci de la Sareb.

Com a conseqüència de la primera de les especificitats comptables, sorgeix la que recull la lletra c): la valoració posterior dels actius mitjançant un sistema d'«unitats d'actius», malgrat no es tracti d'elements fungibles. Aquesta especificitat planteja un sistema comptable singular, que permet la compensació de minusvalideses amb plusvàlues d'actius dins de la mateixa «unitat d'actius».

Els criteris anteriors s'han concretat en el concepte *valor hipotecari*, definit a l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres. Com a excepció, la Circular permet l'ús de procediments estadístics mostrals o mecanismes automàtics de valoració per a determinats habitatges acabats, inclosos els annexos, i locals comercials, efectuats sempre per societats de taxació. En tot cas, a fi que la Sareb pugui millorar la valoració estimada dels actius d'acord amb els criteris anteriors, el valor es pot desviar fins a un 15% segons el seu propi judici professional, i més del 15% si això es pot evidenciar mitjançant transaccions de mercat recents. Finalment, la Sareb pot utilitzar la seva millor estimació quan valori actius que no se sotmetin a procediments estadístics o mecanismes automàtics de valoració, sempre que no sobrepassin el límit d'un milió d'euros.

En conseqüència, en ús de les facultats que té concedides, el Consell de Govern del Banc d'Espanya, a proposta de la Comissió Executiva i d'acord amb el Consell d'Estat, ha aprovat la present Circular, que conté les normes següents:

Norma primera. Objecte i àmbit d'aplicació.

Aquesta Circular constitueix el desplegament de l'habilitació atorgada al Banc d'Espanya a l'apartat 10 de la disposició addicional setena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit. D'acord amb la disposició indicada, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA (d'ara endavant, Sareb), ha de complir les obligacions generals de formulació de comptes anuals en els termes que preveu el Reial decret legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de societats de capital, llevat del que disposa l'article 537, amb les especificitats necessàries –previstes a la Llei 9/2012– per assegurar la coherència dels principis comptables que li siguin aplicables amb el manament i els objectius generals de la societat establerts per la legislació que li sigui aplicable.

En tot el que no regula específicament la present Circular, que desenvolupa les especificitats comptables que preveu la Llei 9/2012, són aplicables el Pla general de comptabilitat aprovat pel Reial decret 1514/2007, de 16 de novembre, i les seves disposicions de desplegament.

Norma segona. Unitats d'actius.

1. Als efectes d'aquesta Circular, es considera «unitat d'actius» cadascuna de les cinc categories que descriu l'apartat 1 de l'article 48 del Reial decret 1559/2012, de 15 de novembre, pel qual s'estableix el règim jurídic de les societats de gestió d'actius.

2. Els actius adjudicats o rebuts en pagament de deutes han de romandre en la «unitat d'actius» en què inicialment –això és, en la data de traspàs– es van registrar els actius financers de l'origen dels quals procedeixin.

Norma tercera. *Correccions valoratives per deteriorament de valor dels actius després del seu reconeixement inicial.*

1. Al tancament de cada exercici, o cada vegada que l'entitat hagi de proporcionar informació pública sobre la seva situació financera referida a una altra data, la Sareb ha d'avaluar la necessitat d'efectuar correccions valoratives per deteriorament de valor de cadascuna de les «unitats d'actius». Per a això, ha d'analitzar, amb la millor informació disponible, si el valor en llibres de la «unitat d'actius» (inclosa, si s'escau, la meritació d'interessos per als actius financers representatius de deute i deduït el deteriorament de valor acumulat prèviament reconegut) és superior al valor estimat de la «unitat d'actius» en el seu conjunt de conformitat amb la metodologia desenvolupada per la Sareb segons els criteris que estableix la norma quarta d'aquesta Circular. En aquest cas, la Sareb ha de reconèixer el deteriorament de valor amb càrrec al compte de pèrdues i guanys del període en què s'evidenciï. El deteriorament de valor acumulat s'ha de reflectir en el balanç associat a cada «unitat d'actius» en el seu conjunt.

2. El deteriorament de valor de cada «unitat d'actius» es pot revertir quan s'evidenciï que s'ha recuperat el valor dels actius de la «unitat d'actius», de conformitat amb la metodologia desenvolupada per la Sareb, amb el límit del valor que tindria la «unitat d'actius» si no hagués registrat cap deteriorament.

3. A cada «unitat d'actius», l'import de les minusvalideses en els actius deteriorats es pot compensar amb plusvàlues dels actius no deteriorats inclosos en la mateixa «unitat d'actius», estimades d'acord amb els criteris de la norma quarta d'aquesta Circular.

4. Independentment de la forma jurídica utilitzada, el valor pel qual han de ser reconeguts els actius immobiliaris adjudicats o rebuts en pagament de deutes és el valor en llibres dels actius financers aplicats en la data d'adjudicació o recepció dels actius.

Les despeses processals, registrals i els impostos liquidats es poden addicionar al valor inicial, sempre que amb això no se superi el valor estimat d'acord amb el que preveu l'apartat 4 de la norma quarta.

5. La permanència d'un actiu en la seva «unitat d'actius» corresponent està subjecta al compliment dels requisits que conté la lletra a) de l'apartat 1 de l'article 36 del Codi de comerç i, per això, al fet que hi hagi suficients elements objectius que confirmin la probabilitat que la recuperació del valor de l'actiu registrat no sigui remota.

6. La baixa de balanç dels actius s'ha de fer pel seu valor comptable, sense considerar les correccions valoratives per deteriorament de valor estimades per «unitats d'actius» com a conseqüència de l'aplicació del que preveu la norma quarta.

Norma quarta. *Criteris rellevants per al desenvolupament de la metodologia de valoració per la Sareb.*

1. La Sareb ha de desenvolupar la metodologia per estimar les correccions valoratives per deteriorament de valor segons els criteris que estableix aquesta Circular.

2. La metodologia de valoració l'ha d'aprovar i revisar periòdicament el seu Consell d'Administració, i ha de ser conforme als criteris aprovats en el capítol III del Reial decret 1559/2012, de 15 de novembre, pel qual s'estableix el règim jurídic de les societats de gestió d'actius, per fixar-ne el valor de transferència, per tal d'assegurar la seva coherència amb l'evolució dels preus de mercat en el moment de l'estimació i amb els horitzons temporals previstos en el pla de negocis de la Sareb.

3. Els detalls de la metodologia, així com els seus canvis, han d'estar suficientment documentats.

4. Actius immobiliaris.

a) La metodologia desenvolupada per la Sareb per estimar el valor dels actius immobiliaris ha de tenir en consideració els criteris següents:

i. Ha de considerar les característiques específiques que un comprador degudament informat utilitzaria per decidir la seva adquisició, com ara la seva localització geogràfica, la disponibilitat d'infraestructures, la seva situació legal, les condicions per a la seva venda o

explotació, l'oferta i demanda d'actius similars, el seu ús més probable, així com aspectes relacionats amb la planificació urbanística, l'evolució demogràfica i els preus dels subministraments. Als efectes de tenir en compte la situació legal de l'actiu i les consideracions de planificació urbanística, la Sareb ha d'utilitzar, en la valoració dels terrenys, els nivells urbanístics que defineix l'article 4 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració d'immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres.

ii. Ha de considerar la capacitat de generar fluxos d'efectiu de l'actiu segons l'ús més probable que pretengui la Sareb i que sigui financerament sostenible d'acord amb el seu pla de negoci. L'ús més probable s'ha de considerar segons la situació legal i les condicions de mercat de l'actiu, sense que necessàriament hagi de coincidir amb la seva qualificació urbanística en el moment de la valoració. Es considera financerament sostenible l'estimació del valor d'un actiu immobiliari quan sigui capaç de generar fluxos d'efectiu que produeixin una rendibilitat adequada a la inversió feta per la Sareb.

iii. En les inversions immobiliàries mantingudes per la Sareb en règim d'obtenció de rendes, el valor s'ha d'estimar a partir del descompte de fluxos d'efectiu futurs, considerant el nivell d'ocupació corresponent a la data d'estimació, la probabilitat d'ocupació futura de l'immoble i les rendes de mercat actuals.

b) Tret del que preveu la lletra d) següent, la metodologia que ha de desenvolupar la Sareb per als actius immobiliaris ha d'estimar el valor dels actius a partir del seu valor hipotecari, de conformitat amb els criteris que preveu per a la finalitat indicada la lletra a) de l'article 2 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, amb els ajustos que siguin necessaris per reflectir l'evolució dels preus de mercat i els horitzons temporals del pla de negoci. Qualsevol valoració que resulti en un 15% per sobre del valor hipotecari o del valor obtingut mitjançant procediments estadístics mostrals o per models automàtics de valoració, d'acord amb el que preveu la lletra d) següent, s'ha d'evidenciar amb més d'una transacció de mercat sobre actius similars.

c) El valor hipotecari s'ha de calcular individualment, segons informes de valoració (taxacions completes) d'experts independents amb experiència demostrable en la zona i en el tipus d'actius. Com a mínim, cada tres anys són preceptius la revisió del valor hipotecari i el canvi d'expert independent, i és necessària una valoració amb més freqüència quan les circumstàncies de mercat evidencien un possible deteriorament no reflectit en la valoració. A excepció de la primera revisió i valoració de la cartera d'actius traspassats (d'ara endavant, primera valoració), la valoració dels actius l'han de fer societats de taxació inscrites en el Registre oficial de societats de taxació del Banc d'Espanya, de conformitat amb els criteris que preveu l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració d'immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres. En la valoració dels terrenys, s'ha d'utilitzar exclusivament el mètode residual dinàmic que estableix l'article 36 de l'Ordre esmentada.

d) En el càlcul del valor d'habitatges acabats i annexos a aquests, com ara garatges o trasters, la Sareb pot optar per fer taxacions individuals completes, procediments estadístics mostrals o per utilitzar models automàtics de valoració. També es poden utilitzar els procediments estadístics mostrals o models automàtics de valoració per determinar el valor de locals comercials, però exclusivament per als situats en poblacions en què hi hagi un mercat representatiu d'immobles comparables, en el sentit que s'hi puguin trobar, pràcticament en qualsevol moment, operadors disposats a negociar una compravenda o lloguer. A més, han de prendre en consideració que la superfície dels immobles els preus observats de mercat dels quals s'utilitzin en la valoració sigui similar als locals objecte de valoració, i es tingui en compte la distribució de la superfície dels immobles (relació façana/fons). Quan la valoració s'estimi mitjançant procediments estadístics mostrals o models automàtics de valoració, aquesta s'ha de fer anualment, si bé no és preceptiu el canvi d'expert independent cada tres anys.

No obstant això, si no es compleixen els requisits previstos a continuació per a l'ús de models automàtics de valoració o procediments estadístics mostrals, s'han de fer taxacions individuals completes.

En el cas d'ús de procediments estadístics mostrals, la Sareb ha d'encarregar la valoració a societats de taxació inscrites en el Registre oficial de societats de taxació del Banc d'Espanya. Per a això, la mostra ha de contenir un nombre suficientment representatiu de la tipologia i l'àmbit geogràfic en què estiguin localitzats els immobles que s'hagin de valorar, per assegurar que l'extrapolació té un nivell de fiabilitat suficient.

En el supòsit d'utilització de models automàtics de valoració, la Sareb ha d'encarregar la valoració a societats de taxació inscrites en el Registre oficial de societats de taxació del Banc d'Espanya. Per a això, la Sareb ha de disposar d'un procediment, aprovat pel seu òrgan d'administració, que reculli les circumstàncies en què es poden utilitzar models automàtics de valoració, els requisits mínims de qualitat exigibles als models i els controls establerts per assegurar el compliment d'aquests requisits.

En tot cas, la Sareb ha de disposar en les seves bases de dades de tota la informació rellevant, i amb una fiabilitat acreditada, dels immobles que s'han de valorar. Així mateix, s'ha d'assegurar que la societat de taxació que faci la valoració disposi de models metodològicament sòlids i tingui una base de dades d'immobles amb la qualitat i la profunditat suficients per aplicar els models esmentats.

La informació que la Sareb aportï a les societats de taxació l'ha de revisar prèviament el departament o funció d'auditoria interna, a fi de verificar la integritat de les bases de dades, i a aquest efecte n'ha d'examinar mostres suficients. El departament que exerceixi les funcions d'auditoria interna ha d'emetre un informe en què constin el treball que han efectuat i les seves conclusions sobre la qualitat de les dades aportades a les societats de taxació.

Quan les condicions del mercat o altres circumstàncies indiquin que els preus dels actius poden estar experimentant disminucions significatives, s'ha de reduir el marge d'error, per incrementar la fiabilitat de les estimacions.

Quan s'utilitzin procediments estadístics mostrals o models automàtics de valoració, la Sareb ha de tenir en consideració les estadístiques de l'Institut Nacional d'Estadística sobre evolució del preu de l'habitatge nou i de l'usat o de segona mà.

Com a excepció al que preveuen els paràgrafs anteriors, per als actius immobiliaris de naturalesa diferent dels que descriu el primer paràgraf de la lletra d) i amb un valor comptable agregat per lot inferior a un milió d'euros, la Sareb pot utilitzar la seva millor estimació per determinar-ne el valor actualitzat, almenys, anualment. En tot cas, l'estimació indicada ha de respectar el que disposen els apartats 1 a 3 anteriors. Als efectes d'aplicar aquesta dispensa, la Sareb ha d'agregar el valor dels actius que s'hagin de vendre com un lot per determinar si se sobrepassa el llindar de referència, amb independència que disposin d'identificació registral individualitzada. En aquest sentit, els terrenys pertanyents a una mateixa unitat d'actuació o desenvolupament urbanístic s'han de valorar com un lot.

5. Actius financers representatius de deute, inclosos els emesos per fons d'actius bancaris.

a) El valor dels actius financers representatius de deute adquirits per la Sareb s'ha d'estimar individualment segons la capacitat de pagament dels deutors principals obligats al pagament, i s'ha de considerar, si s'escau, la possible existència de fiadors o avaladors amb capacitat de pagament demostrada. No obstant això, en el supòsit de diversos actius financers representatius de deute davant d'un mateix titular, la Sareb pot fer una anàlisi conjunta en la mesura en què disposin de garanties reals. En el supòsit que no disposin de garanties reals, la Sareb ha de procedir de conformitat amb el que disposa la lletra b) següent.

Quan es consideri que la recuperació dels imports deguts es farà mitjançant l'execució de les garanties, i aquestes representin un dret real de primer rang sobre actius immobiliaris, o d'un rang inferior si es compleixen els requisits de la lletra b) següent, l'actiu financer s'ha de valorar prenent en consideració el valor de les garanties,

seguint els criteris que estableix l'apartat 4 de la present norma per als actius immobiliaris. Als efectes d'estimar l'import recuperable, la Sareb ha de deduir del valor de la garantia, estimat amb els criteris d'aquesta Circular, les despeses necessàries per executar la garantia, les despeses de manteniment i els costos de comercialització fins a la venda posterior de l'actiu immobiliari. La Sareb pot ajustar les estimacions sobre les despeses d'execució, manteniment i costos de comercialització amb la informació més actualitzada de què disposi.

Respecte a l'aplicació dels criteris que preveu l'apartat 4 d'aquesta norma per estimar el valor de la garantia, en els supòsits en què s'efectuï una taxació individual completa i no sigui possible la visita a l'interior de l'immoble, és suficient el compliment de la resta de requisits que exigeix l'Ordre ECO/805/2003, si bé a l'informe corresponent s'ha d'afegir un condicionant que recalqui aquesta circumstància.

b) El valor dels actius financers representatius de deute que no disposin de garanties reals de primer rang sobre actius immobiliaris s'ha d'estimar individualment segons la capacitat de pagament del deutor principal, contrastable documentalment i evidenciada sobre el compliment de les obligacions contractuals sense demores o retards significatius en els pagaments, o col·lectivament sempre que d'aquesta manera es reflecteixi adequadament la pèrdua esperada d'aquesta cartera. Els actius financers sense garantia real sobre actius immobiliaris que presentin retards en les obligacions contractuals del deutor –i, si s'escau, la dels fiadors– superiors a 18 mesos des de la data de transmissió dels actius a la Sareb, o de la data del primer impagament si és posterior a aquesta data, s'han de considerar, llevat d'evidència en contra, amb valor nul. El mateix criteri s'ha d'aplicar al valor residual dels actius amb garantia real diferent del primer rang, després de deduir tota la responsabilitat assegurada amb les de millor rang, inclosos els interessos de demora. A aquests efectes, i exclusivament quan la Sareb sigui l'únic creditor de millor rang, es pot utilitzar el valor actualitzat del deute quan aquest sigui inferior a la responsabilitat hipotecària i el valor de la garantia pugui cobrir tant els crèdits de millor rang com els de rang inferior, ja sigui de manera total o parcial.

c) Els actius financers representatius de deute emesos o incorreguts per fons d'actius bancaris s'han de valorar –almenys, anualment– amb la presentació dels comptes anuals. En l'estimació del deteriorament de valor s'han de tenir en compte l'evolució del patrimoni net i les perspectives de recuperació del valor de l'actiu financer registrat.

d) En la valoració d'actius financers representatius de deute que disposin de garanties reals diferents d'immobles, com ara pignoració de valors representatius de deute o de capital, la Sareb ha de considerar el seu valor de mercat en la data de valoració si és un instrument negociat en un mercat actiu o, en cas contrari, ha d'utilitzar tècniques de valoració generalment acceptades. En la valoració d'instruments de capital, s'han de seguir els criteris que estableix l'apartat 6 següent.

6. Instruments de patrimoni emesos per societats i instruments de patrimoni propi emesos per fons d'actius bancaris.

a) Negociats en mercats actius. El valor dels instruments de patrimoni adquirits per la Sareb és, quan es negociïn en un mercat actiu, el seu valor de mercat en la data de valoració.

b) No negociats en mercats actius.

i. La Sareb ha d'estimar el valor dels instruments de patrimoni no negociats en un mercat actiu segons la informació pública disponible en la data de valoració.

ii. En el cas de societats que hagin presentat sol·licitud de concurs voluntari o que hagin estat declarades en concurs per una interlocutòria judicial, el valor dels seus instruments de patrimoni s'ha de reputar nul.

iii. Per a la resta de societats, el valor dels instruments de patrimoni ha de ser, com a màxim, el valor de la part al·lòtota del patrimoni net comptable de la societat que els instruments esmentats representen, llevat que el valor total de l'actiu excedeixi els 10 milions d'euros i la seva part al·lòtota sigui superior a 3 milions d'euros, cas en què s'ha de fer una valoració específica a càrrec d'un expert independent.

iv. Els instruments de patrimoni propi emesos per fons d'actius bancaris s'han de valorar –almenys, anualment– amb la presentació dels comptes anuals. El valor en llibres d'aquests instruments no pot superar la part alíquota del patrimoni net que els correspongui.

Disposició transitòria primera.

Als efectes del que disposa la norma de valoració vint-i-dosena del Reial decret 1514/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aprova el Pla general de comptabilitat, la Sareb ha de considerar l'efecte d'aplicar els criteris d'aquesta Circular com un canvi de criteri comptable i ha d'informar del seu impacte en els primers comptes anuals formulats després de la seva aprovació. La Sareb ha d'estimar l'efecte del canvi de criteri comptable, considerant la seva aplicació de manera retroactiva i tenint en compte l'aplicació gradual que preveu la disposició transitòria segona d'aquesta Circular.

No obstant això, en el supòsit que sigui impracticable l'aplicació del tractament com a canvi de criteri, es poden aplicar els criteris que conté aquesta Circular com un canvi d'estimació, fet que ha de ser objecte d'informació en la memòria dels primers comptes anuals en què sigui aplicable aquesta Circular.

Disposició transitòria segona.

La Sareb ha d'haver fet una valoració sota els criteris de la norma quarta d'aquesta Circular de, com a mínim, el 50% dels actius adquirits que quedin en balanç a 31 de desembre de 2015, que siguin suficientment representatius de les diferents tipologies i localitzacions, i de la totalitat dels actius en balanç a 31 de desembre de 2016.

Respecte dels actius la valoració dels quals no s'hagi completat de conformitat amb els criteris de la norma quarta d'aquesta Circular, els administradors de la Sareb han d'utilitzar el seu millor judici professional. Per a això, es poden basar en la *primera valoració*, en l'evolució de l'entorn macroeconòmic des de la data de transferència i, si s'escau, en la informació obtinguda de les valoracions posteriors practicades de conformitat amb la norma quarta. En tot cas, els administradors han d'avaluar de manera específica el deteriorament eventual d'exposicions davant de deutors on, d'acord amb la informació disponible, es pugui considerar que la posició creditora de la Sareb sigui particularment feble.

Disposició final única. *Entrada en vigor.*

Aquesta Circular entra en vigor l'endemà de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Madrid, 30 de setembre de 2015.–El governador del Banc d'Espanya, Luis María Linde de Castro.