

I. DISPOSICIÓN XERAIS

MINISTERIO DE ECONOMÍA E COMPETITIVIDADE

14118 *Real decreto 1559/2012, do 15 de novembro, polo que se establece o réxime xurídico das sociedades de xestión de activos.*

A Lei 9/2012, do 14 de novembro, de reestruturación e resolución de entidades de crédito, implantou en España o marco normativo xeral para a xestión de crises bancarias, co fin de que os poderes públicos dispoñan dos instrumentos máis adecuados para realizar a reestruturación e, de ser o caso, a resolución ordenada das entidades de crédito que atravesan dificultades.

Dentro do esquema de intervención deseñado, a lei implantou un amplo conxunto de instrumentos de reestruturación e resolución, entendidos como aquelas medidas que pode adoptar o Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria, en diante o FROB, para restaurar a situación de debilidade dunha entidade de crédito.

Un dos instrumentos de reestruturación e resolución máis destacados que prevé a lei, e que constitúe unha importante novidade no noso ordenamento xurídico, é o relativo á utilización das chamadas sociedades de xestión de activos. A súa función é permitir a concentración nunha sociedade daqueles activos considerados como problemáticos ou que poidan danar o balance das entidades; deste modo facilítase a súa xestión e lógrase que, desde a súa transmisión, se produza unha translación efectiva dos riscos vinculados a estes activos.

A regulación destas sociedades abórdase desde dúas perspectivas na Lei 9/2012, do 14 de novembro. Por un lado, no capítulo VI inclúese a regulación xenérica da sociedade de xestión de activos, onde se integran as regras relativas ao réxime xurídico de aplicación á sociedade, ao modo de determinar os criterios para definir as categorías de activos que se van transmitir e ao réxime de transmisión deles.

Esta regulación será de aplicación, coa pertinente vocación de permanencia, a todos aqueles supostos, presentes ou futuros, en que a reestruturación ou resolución dunha entidade de crédito poida requirir a constitución dunha sociedade de xestión de activos. Polo tanto, aínda que evidentemente sexa de aplicación á sociedade de xestión de activos que se crea neste momento para afrontar a actual crise financeira, o seu vigor non se limita ao momento en que agora nos encontramos, senón que o transcende, e constitúe o marco xurídico de referencia que será de aplicación en todas e cada unha das situacións en que fose necesario recorrer á creación deste tipo de sociedades.

Por outro lado, as disposicións adicionais sétima á décima da citada lei conteñen unha regulación de carácter específico, e ordenan a constitución da sociedade de xestión de activos a que se transmitirán os activos provenientes do proceso de reestruturación bancaria que actualmente se está a levar a cabo no noso país. Esta regulación ten, polo tanto, unha natureza máis circunstancial, enmarcada no proceso de reestruturación de entidades de crédito actualmente en marcha.

As citadas disposicións establecen o marco xurídico aplicable á creación da Sociedade de Xestión de Activos Procedentes da Reestruturación Bancaria, en diante Sareb, e aos activos que lle serán transmitidos; prescriben qué entidades virán obrigadas a transmitir os seus activos á Sociedade e posibilitan a constitución de agrupacións de activos e pasivos da Sareb que conformarán patrimonios separados carentes de personalidade xurídica.

En definitiva, este real decreto acomete o preceptivo desenvolvemento das previsións da Lei 9/2012, do 14 de novembro, en materia de sociedades de xestión de activos. Este desenvolvemento normativo realizarase tanto desde unha perspectiva xeral, é dicir, introducindo regulación relativa ao marco xenérico de aplicación a todas as sociedades de

xestión de activos que se puidesen constituír, como desde unha perspectiva específica, isto é, completando o réxime xurídico de aplicación á denominada Sareb.

Pasando a analizar o contido da norma, o real decreto que se aproba está dividido en catro capítulos. O capítulo I contén unha serie de disposicións xerais, relativas ás definicións dos conceptos que se empregarán ao longo do texto e aos obxectivos xerais que deberán perseguir as sociedades de xestión de activos no desenvolvemento da súa actividade. En definitiva, estas sociedades de xestión de activos, en canto instrumentos de reestruturación e resolución, oriéntanse a facilitar o desenvolvemento adecuado destes procesos en cuxo curso se apliquen. Para estes efectos, de particular importancia será que, ao transmitir os activos ás sociedades de xestión de activos, se produza unha translación efectiva dos riscos vinculados a estes activos e se minimize o uso de recursos públicos.

O capítulo II refírese aos activos transferibles a unha sociedade de xestión de activos. Defínense unha serie de criterios cualitativos e cuantitativos xerais, así como específicos para os dereitos de créditos e bens inmobles, que utilizará o FROB para definir as categorías de activos que serán obxecto de transmisión. Pola súa banda, o Banco de España poderá, mediante circular, ampliar estes criterios, e resolverá as dúbidas sobre a inclusión dun activo dentro das categorías definidas polo FROB.

Unha vez realizados os axustes de valoración e determinado o valor de transmisión polo Banco de España, o FROB ordenará a definitiva transmisión dos activos.

O capítulo III contén as normas relativas aos axustes de valoración e ao valor de transmisión dos activos que determina a fase final da fixación do prezo de transmisión. Estes criterios de valoración teñen en conta se os activos cotizan ou non nun mercado activo e diferencian especificamente entre a valoración de bens inmobles, dereitos de crédito e instrumentos representativos do capital social.

A determinación final do valor de transmisión realizaráa o Banco de España, partindo de informes de valoración encargados a un ou varios expertos independentes e axustando a estimación de acordo cos criterios previstos neste real decreto. O valor de transmisión expresarase para cada categoría de activo como unha porcentaxe do valor en libros dos activos tras realizar os axustes precisos.

O capítulo IV introduce o réxime concreto aplicable á Sareb e aos seus patrimonios separados, os fondos de activos bancarios, en diante FAB, aos cales esta poderá transferir os seus activos.

A Sareb constitúese como unha sociedade anónima que presenta determinadas particularidades derivadas do seu obxecto social singular e do interese público derivado da súa actividade. O seu obxecto está determinado pola transferencia de activos necesaria para desenvolver o proceso de reestruturación e saneamento do sector bancario español, que se acometerá dentro do marco do memorando de entendemento asinado entre as autoridades españolas e europeas o 23 de xullo de 2012, para a asistencia financeira.

As principais notas do seu réxime xurídico indícanse a continuación. En primeiro lugar, só poden ser accionistas da Sareb as entidades financeiras relacionadas neste real decreto ou outros que o ministro de Economía e Competitividade puidese expresamente autorizar. Ademais, a Sareb debe cumprir con varios requisitos específicos de goberno corporativo que se refiren, por exemplo, á obriga de contar cun número determinado de conselleiros independentes no Consello de Administración e á exigencia de constituír varios comités: de auditoría, de retribucións e nomeamentos, de dirección, de riscos, de investimentos e de activos e pasivos. Engadido a isto, os membros do Consello de Administración deberán cumprir uns requisitos de profesionalidade, honorabilidade e experiencia específicos. En definitiva, a Sareb deberá actuar en todo momento con transparencia e profesionalidade. En particular, deberá elaborar un informe semestral sobre a súa actividade e será responsable de presentar anualmente o informe independente de cumprimento, co obxectivo de recoller unha análise externa e independente sobre a adecuación das súas actividades e estratexias ás funcións que ten legalmente atribuídas. Ambos os informes non alteran, en ningún caso, a responsabilidade

supervisora e inspectora atribuída, de conformidade coa Lei 9/2012, do 14 de novembro, ao Banco de España.

Como xa se adiantou, a Lei 9/2012, do 14 de novembro, permite á Sareb transferir os seus activos a fondos especiais, co fin de facilitar o proceso de desinvestimento, adaptándoo ás especialidades dos activos xestionados por esta sociedade. Para estes efectos, os FAB están creados co propósito, singular e exclusivo, de servir como ferramentas para o desinvestimento na Sareb. A súa regulación, inspirada na dos fondos de titulización e institucións de investimento colectivo, pretende dar plenas garantías aos investidores de FAB, sen menoscabar a necesaria flexibilidade exigible a uns fondos creados cunha estrutura moi singular de activos, e cuxa comercialización se dirixe en exclusiva a investidores profesionais. Por iso, foi necesario delimitar aspectos tales como os activos e pasivos admisibles e os requisitos para a súa transmisión, as regras de constitución, fusión e escisión, a posibilidade de crear compartimentos, a posibilidade de crear un sindicato de tedores de valores emitidos polo FAB ou as normas de transparencia e contabilidade. A Comisión Nacional do Mercado de Valores creará un rexistro para os FAB e supervisará o cumprimento por parte das sociedades xestoras dos requisitos organizativos e de funcionamento que lles impón a normativa, así como das normas de transparencia impostas sobre os FAB.

Finalmente, este capítulo desenvolve outra das habilitacións xa previstas na Lei 9/2012, do 14 de novembro. Neste caso, facendo uso do previsto na súa disposición adicional oitava, non será o FROB, como corresponde conforme o previsto no réxime xeral, senón o propio real decreto, o que deseñe as categorías de activos que se transferirán á Sareb.

Na súa virtude, por proposta do ministro de Economía e Competitividade, de acordo co Consello de Estado e logo de deliberación do Consello de Ministros na súa reunión do día 15 de novembro de 2012,

DISPOÑO:

CAPÍTULO I

Disposicións xerais

Artigo 1. *Obxecto.*

Este real decreto ten por obxecto desenvolver o réxime de organización e funcionamento das sociedades de xestión de activos, así como as facultades do Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria, en diante, FROB, e do Banco de España en relación con aquelas, de acordo co disposto no capítulo VI da Lei 9/2012, do 14 de novembro, de reestruturación e resolución de entidades de crédito.

Ten tamén por obxecto o desenvolvemento do previsto nas disposicións adicionais sétima á décima da citada lei en relación coa Sociedade de Xestión de Activos Procedentes da Reestruturación Bancaria e os seus patrimonios separados.

Artigo 2. *Definicións.*

Para os efectos deste real decreto enténdese por:

a) Sociedades de xestión de activos, aquelas constituídas en virtude do disposto no artigo 35 da Lei 9/2012, do 14 de novembro, de reestruturación e resolución de entidades de crédito, coa finalidade de xestionar determinadas categorías de activos especialmente danados ou cuxa permanencia no balance dunha entidade se considere prexudicial para a súa viabilidade. Non terán esta consideración, polo tanto, as sociedades para a xestión de activos a que se refire o capítulo II da Lei 8/2012, do 30 de outubro, sobre saneamento e venda dos activos inmobiliarios do sector financeiro.

b) Sociedades xestoras de fondos de activos bancarios, aquelas sociedades xestoras de fondos de titulación de activos ás cales se encomenda a constitución, administración e representación dos fondos de activos bancarios (FAB) de conformidade co réxime previsto na sección 2.^a do capítulo IV.

c) Activos adxudicados ou adquiridos en pagamento de débedas, aqueles activos que a entidade de crédito ou calquera entidade sobre a cal esta exerza control, no sentido do artigo 42 do Código de comercio, recibe dos seus debedores ou de terceiros en substitución, subrogación real ou compensación, total ou parcial, de activos financeiros que representan dereitos de cobramento fronte aos seus debedores, con independencia do modo en que se adquira a súa propiedade.

d) Datos observables, aqueles que se obteñen directamente do mercado, tales como o tipo de xuro a un determinado prazo ou outras informacións públicas dispoñibles respecto de prezos practicados en transaccións sobre activos equivalentes. Estes datos débense obter a partir da mellor información dispoñible que os participantes no mercado do activo negociado utilizasen para fixar o prezo do activo.

e) Datos non observables, aqueles que non están dispoñibles no mercado, pero que se estimaron utilizando a mellor información dispoñible sobre as hipóteses que os participantes no mercado utilizarían para fixar o prezo dun activo, tal como pode ser o efecto do risco de crédito dun instrumento de débeda.

f) Data de valoración, aquela que coincide coa data do acordo de transmisión dos activos á sociedade de xestión de activos. Non obstante, para a transmisión de bens mobles ou inmobles, a data de valoración poderá ser anterior en non máis de tres meses á do acordo de transmisión, sempre e cando os parámetros de valoración non sexan susceptibles de cambios significativos entre unha e outra data.

g) Mercado activo, o considerado como tal conforme a normativa contable aplicable ás entidades de crédito.

h) Sociedade do sector inmobiliario, aquela que ten como obxecto principal o desenvolvemento urbanístico, a promoción inmobiliaria, a construción de edificios, a compravenda de bens inmobles por conta propia, o arrendamento de bens inmobles por conta propia, as actividades inmobiliarias por conta de terceiros, a xestión de activos relacionados con calquera das actividades anteriores, ou a mera tenza de dereitos sobre bens inmobles.

i) Valor de mercado, o importe de efectivo, ou equivalente a efectivo, que se obtería pola venda dun activo nunha transacción ordenada entre participantes do mercado de referencia para o activo en cuestión que, actuando en réxime de independencia mutua, están basicamente informados acerca da natureza e características actuais do activo negociado.

j) Valor económico, é unha estimación do valor presente dun activo que a entidade obtería dunha venda non forzada, maximizándose o uso de datos relevantes observables de mercado e minimizando os non observables.

Artigo 3. *Obxectivos das sociedades de xestión de activos.*

1. As sociedades de xestión de activos deberán coadxuvar no desenvolvemento adecuado dos procesos de reestruturación ou resolución de entidades de crédito en cuxo curso se constitúan, facilitando o cumprimento dos obxectivos previstos no artigo 3 da Lei 9/2012, do 14 de novembro.

2. No desenvolvemento da súa actuación, as sociedades de xestión de activos deberán perseguir os seguintes obxectivos:

a) Contribuír ao saneamento do sistema financeiro adquirindo os activos correspondentes de forma que, desde a súa transmisión, se produza unha translación efectiva dos riscos vinculados a estes activos.

b) Minimizar os apoios financeiros públicos.

c) Satisfacer as débedas e obrigas que contraían no curso das súas operacións.

d) Minimizar as posibles distorsións nos mercados que poidan derivar da súa actuación.

e) Allear os activos recibidos optimizando o seu valor, dentro do prazo de tempo para o cal fosen constituídas.

CAPÍTULO II

Activos transferibles a unha sociedade de xestión de activos

Artigo 4. *Transmisión de activos a unha sociedade de xestión de activos.*

De conformidade co disposto no artigo 35 da Lei 9/2012, do 14 de novembro, o FROB poderá obrigar unha entidade de crédito a transmitir a unha sociedade de xestión de activos determinadas categorías de activos, definidas conforme o previsto nos artigos seguintes, que figuren no balance da entidade, ou a adoptar as medidas necesarias para a transmisión de activos que figuren no balance de calquera entidade sobre a cal a entidade de crédito exerza control no sentido do artigo 42 do Código de comercio, cando se trate de activos especialmente danados ou cuxa permanencia nos ditos balances se considere prexudicial para a súa viabilidade, co fin de dar de baixa do balance os ditos activos e de permitir a xestión independente da súa realización.

Artigo 5. *Criterios para a definición das categorías de activos.*

1. O FROB definirá as categorías de activos que deberán ser obxecto de transmisión, de acordo cos seguintes criterios e especificacións:

a) Criterios cualitativos xerais:

1.º Natureza do activo. Distinguirase entre bens inmobles, bens mobles, dereitos de crédito, instrumentos representativos do capital social doutras entidades ou activos inmateriais.

2.º Negocio xurídico que determinou a súa adquisición. Distinguirase entre compravenda, permuta, adxudicación en ou para pagamento de débedas, compensación, achega societaria ou adquisición a título gratuito.

3.º Actividade con que se encontra relacionado o activo. En concreto, no caso dos dereitos de crédito, atenderase á actividade financiada polo activo, e no dos bens mobles, bens inmobles e activos inmateriais, á actividade que orixinase a súa adquisición por parte da entidade de crédito. No caso dos instrumentos representativos do capital social doutras entidades, atenderase á actividade principal da sociedade emisora deses títulos.

En todos eses supostos, distinguirase entre actividades de construción e promoción inmobiliaria, actividades industriais, actividades comerciais, crédito a institucións financeiras, crédito ás administracións públicas, crédito a pequenas e medianas empresas e empresarios individuais, crédito para a adquisición de vivenda, crédito ao consumo e outras actividades.

b) Criterios cualitativos especificamente aplicables aos dereitos de crédito:

1.º Garantías existentes. Distinguirase entre dereitos con garantía real de primeiro rango, diferenciando entre garantías inmobiliarias, garantías mobiliarias e outras garantías, dereitos con outras garantías reais, dereitos con garantía persoal e dereitos non garantidos.

2.º Clasificación. Distinguirase entre créditos clasificados como normais, subestándares, dubidosos por razón da morosidade do cliente, dubidosos por razóns distintas da morosidade do cliente, ou como activos en suspenso regularizados, de acordo coas circulares ditadas polo Banco de España en materia de contabilidade das entidades de crédito.

3.º Localización xeográfica da garantía real inmobiliaria. Para os dereitos de crédito con garantía real inmobiliaria, distinguirase por países onde se sitúen os bens sobre os cales estea constituída a garantía. No caso de España, diferenciarase por provincias e cidades autónomas.

c) Criterios cualitativos especificamente aplicables aos bens inmoebles:

1.º Destino. Distinguirase entre edificacións de uso residencial, de uso comercial ou industrial, terreos urbanizables e terreos rústicos.

2.º Estado. Distinguirase entre finalizado con licenza de ocupación, finalizado sen licenza de ocupación, obra en curso, urbanizado e non desenvolvido.

3.º Clasificación. Distinguirase entre uso propio, existencias, investimentos inmobiliarios, activos non correntes en venda e bens cedidos en arrendamento financeiro.

4.º Localización xeográfica. Distinguirase por países onde se sitúe o activo e, no caso de España, diferenciarase por provincias e cidades autónomas ou por outros parámetros xeográficos.

d) Criterios cuantitativos xerais:

1.º Antigüidade en balance. Poderase determinar un limiar mínimo e tamén varios tramos de antigüidade.

2.º Valor. Poderanse determinar limiares mínimos de traspaso e distinguir os activos en tramos, en función do seu valor neto contable.

e) Criterios cuantitativos específicos dos dereitos de crédito:

Valor da garantía. Poderanse establecer varios tramos en porcentaxe do valor neto contable do dereito de crédito garantido.

2. A definición de cada categoría de activos levarase a cabo do seguinte modo:

a) Utilizaranse todos os criterios cualitativos xerais. Dentro de cada criterio, cada especificación dará lugar a unha categoría distinta de activo.

b) Tratándose de dereitos de crédito ou de bens inmoebles, deberanse utilizar tamén os criterios cualitativos e cuantitativos específicos que lles son aplicables, e cada especificación de criterio xerará tamén unha categoría distinta de activo.

c) Poderanse aplicar tamén criterios cuantitativos xerais a todas ou parte das categorías definidas aplicando criterios cualitativos, o que xerará novas categorías. Se se utilizasen tramos, xeraranse tantas categorías como tramos se utilizasen.

3. O Banco de España poderá, mediante circular, ampliar os criterios e especificacións determinados neste artigo, e defínilos con máis precisión.

Artigo 6. Determinación concreta das categorías dos activos que se deben transmitir.

1. Os actos que o FROB dite en aplicación do disposto no artigo 35.1 da Lei 9/2012, do 14 de novembro, deberán determinar as categorías de activos que se deben transmitir e numerará cada unha delas de forma secuencial; a dita numeración poderá variar de entidade en entidade.

Nos supostos en que os activos que se deban transmitir sexan instrumentos representativos do capital social doutras entidades que atribúan á entidade de crédito ou a calquera outra entidade sobre a que esta exerza control, no sentido do artigo 42 do Código de comercio, o control das sociedades participadas, o FROB poderá requirir a entidade de crédito para que, con carácter previo á transmisión deses activos, proceda a unha simplificación da estrutura da sociedade participada ou dos seus activos e pasivos.

2. O FROB determinará as categorías dos activos que se deban transmitir nunha única relación e poderá, excepcionalmente e cando un cambio imprevisto de circunstancias así o xustifique, incluír novas categorías de activos de obrigada transmisión

na medida en que estes se encontren especialmente danados ou a súa permanencia se considere prexudicial para a viabilidade da entidade de crédito.

Calquera dúbida sobre a pertenza dun activo ás categorías definidas polo FROB resolveraa o Banco de España por petición do FROB, da entidade afectada ou da sociedade de xestión de activos.

3. Unha vez determinado o valor de transmisión polo Banco de España nos termos previstos no capítulo III, o FROB ditará resolución en que se determine o prazo máximo e as condicións en que os activos incluídos en cada categoría deberán ser transmitidos á sociedade de xestión de activos, que se notificará á entidade.

CAPÍTULO III

Axustes de valoración e valor de transmisión dos activos

Sección 1.ª Criterios para realizar axustes de valoración

Artigo 7. Axustes de valoración.

O axuste de valoración que deba realizar a entidade de crédito para cada categoría de activo non poderá ser inferior á cobertura que lle corresponda en aplicación das circulares ditadas polo Banco de España en materia de contabilidade das entidades de crédito nin á que lle puidese ser de aplicación en virtude do disposto no Real decreto lei 2/2012, do 3 de febreiro, de saneamento do sector financeiro, e na Lei 8/2012, do 30 de outubro, sobre saneamento e venda dos activos inmobiliarios do sector financeiro. Non obstante, a aplicación dos criterios de valoración deste capítulo pode supor un axuste de valoración superior.

Artigo 8. Criterios de valoración de activos que coticen nun mercado activo.

O valor dun activo negociado nun mercado activo será o seu valor de mercado na data de valoración.

Artigo 9. Criterios de valoración de activos que non coticen nun mercado activo.

1. Para a valoración dos activos que non coticen nun mercado activo conforme o previsto no artigo anterior, utilizaranse técnicas de valoración xeralmente aceptadas para estimar o valor económico.

2. Cando a estimación inclúa fluxos de efectivo futuros, a técnica de valoración considerará o valor temporal do diñeiro en cada prazo debidamente axustado, cando menos, polo efecto do risco de crédito.

3. En caso de dispor de valoración de expertos independentes que teñan por obxecto determinar o valor económico dos activos concretos que van ser transmitidos, a entidade deberá utilizalas para determinar os axustes de valoración. Se o seu obxecto non fose determinar o valor económico dos activos, estas valoracións só se poderán tomar como referencia cos axustes necesarios para a dita determinación.

Artigo 10. Criterios de valoración específicos para os bens inmobles.

1. Na valoración dos bens inmobles tomaranse en consideración as características específicas que un comprador tería en conta para decidir sobre a súa adquisición, tales como a localización xeográfica, a dispoñibilidade de infraestruturas, a súa situación legal, condicións para a súa venda, oferta e demanda actuais de activos similares, o seu uso máis probable, consideracións de planificación urbanística, evolución dos prezos das subministracións e evolución demográfica, entre outras.

2. A estimación do valor económico dun ben inmovible deberá considerar a súa capacidade de xerar fluxos de efectivo sobre a base do seu uso máis probable e financeiramente sustentable. O uso máis probable será determinado de acordo coa súa

situación legal e coas condicións do mercado, sen que necesariamente teña que coincidir coa súa cualificación urbanística no momento da valoración. Considerarase uso financeiramente sustentable aquel a través do cal o ben sexa capaz de xerar fluxos de efectivo que produzan unha rendibilidade adecuada ao investimento requirido nese ben inmóble.

3. Nos bens inmóbles propiedade da entidade mantidos en réxime de obtención de rendas polo seu alugamento, o valor económico obterase a partir das proxeccións de fluxos de efectivo futuros adecuadamente descontados, considerando o seu nivel de ocupación na data de valoración.

4. Na valoración dos activos que puidesen requirir de investimentos adicionais para a súa posta en condicións de venda, tales como as promocións inmobiliarias en curso, non se considerarán os ditos investimentos adicionais, senón que esta se estimará sobre a base da consideración que o mercado outorga aos activos no momento da valoración.

5. Para maximizar o uso de datos observables de mercado consideraranse os prezos observados de transaccións recentes de activos de características similares.

Cando non existan datos sobre prezos de transaccións similares dispoñibles, utilizaranse os prezos de ofertas realizadas por parte de vendedores, distintos da entidade, proporcionados por bases de datos comunmente utilizadas, axustados, de ser o caso, para alcanzar o seu valor económico.

6. Malia o anterior, no caso de bens inmóbles cun valor en libros superior a 3 millóns de euros, as entidades obterán o seu valor económico sobre a base dunha taxación efectuada por un experto independente e con suficiente experiencia na zona e na categoría dos ditos bens inmóbles.

Artigo 11. *Criterios de valoración específicos para os dereitos de crédito.*

1. A valoración dos dereitos de crédito deberá reflectir a perda esperada ao longo de toda a súa vida remanente.

2. O valor económico dos dereitos de crédito que contén con garantía real de primeiro rango sobre bens inmóbles, debidamente constituída e rexistrada a favor da entidade, calcularase tendo en conta o correspondente á garantía valorada de acordo cos criterios contidos no artigo anterior, unha vez descontados os gastos necesarios para a execución da garantía e venda posterior do inmóble.

3. O valor económico dos dereitos de crédito clasificados como dubidosos corresponderase unicamente coa parte cuberta con garantías reais de primeiro rango descontados os gastos necesarios para a execución da garantía e venda dos activos en garantía.

Artigo 12. *Criterios de valoración específicos para os instrumentos representativos do capital social.*

1. O valor económico dos instrumentos representativos do capital social que se deben transmitir será o valor de mercado calculado na data de valoración cando se negocien nun mercado activo.

2. Para determinar o valor económico dos instrumentos de capital que se deben transmitir, que non se negocien nun mercado activo, terase en conta o seguinte:

a) No caso de sociedades que presentasen solicitude de concurso voluntario ou que fosen declaradas en concurso por auto xudicial, o valor económico dos seus instrumentos de capital reputarase como nulo.

b) Para o resto de sociedades, o valor económico dos instrumentos de capital será como máximo o valor da parte alícuota do patrimonio neto contable da sociedade a que os ditos instrumentos representan, salvo que o valor total do activo exceda os 10 millóns de euros e a parte alícuota deste fose superior a 3 millóns de euros, caso en que se deberá realizar unha valoración específica a cargo dun experto independente.

Sección 2.ª Valor de transmisión dos activos

Artigo 13. Determinación do valor de transmisión.

1. O Banco de España determinará o valor de transmisión dos activos que se deben transferir ás sociedades de xestión de activos sobre a base da estimación do seu valor económico mediante informes de valoración encargados a un ou a varios expertos independentes realizados de conformidade cos criterios contidos na sección anterior.

2. Para os efectos da dita determinación, o Banco de España axustará a estimación do valor económico resultante dos ditos informes tendo en consideración os criterios seguintes:

- a) Cobertura do risco de evolución desfavorable dos prezos.
- b) Previsión de gastos de xestión, administración e mantemento, así como de custos financeiros, asociados á tenza dos activos que se deben transferir.
- c) Perspectivas de desinvestimento dos activos transferidos a ela.

3. O valor de transmisión así determinado polo Banco de España expresarase para cada categoría de activo como unha porcentaxe do valor en libros dos activos resultante tras realizar os axustes de valoración a que se refire a sección 1.ª do capítulo III.

4. Unha vez determinado o valor de transmisión, o Banco de España comunicarllo ao FROB co fin de que este dite o acto administrativo a que se refire o artigo 6.3.

Artigo 14. Metodoloxía de valoración.

1. A valoración realizada polo experto ou expertos independentes, a que se refire o número 1 do artigo anterior, deberase fundar na análise de mostras representativas das categorías de activos que se deben transmitir.

2. Cando estas categorías de activos inclúan bens inmobles ou dereitos de crédito con garantía real de primeiro rango sobre bens inmobles cuxa valoración se deba basear na destes bens, deberanse levar a cabo valoracións a cargo de expertos independentes. Estas valoracións deberanse levar a cabo en todo caso sen suxeición a mostra respecto daqueles activos cuxo valor individual en libros supere os 20 millóns de euros. Este limiar poderá ser modificado mediante circular do Banco de España.

Artigo 15. Custos devindicados e gastos en que se incorra.

1. Calquera importe devindicado ou vencido, e non pagado na data de valoración, relacionado con calquera dos activos, ou grupos de activos, transmitidos ás sociedades de xestión de activos, será por conta e a cargo da entidade de crédito transmitente, incluídos os gastos fiscais e legais derivados do outorgamento e inscrición de escrituras.

2. Os gastos relativos ás taxacións a que se refire este capítulo serán por conta da entidade de crédito transmitente.

3. Tamén serán por conta e a cargo da entidade de crédito os gastos en que incorra a sociedade de xestión de activos con posterioridade á data de valoración, como consecuencia de erros ou omisións, así como aqueles que puidesen derivar de obrigas legais de saneamento dos activos transmitidos.

CAPÍTULO IV

Sociedade de Xestión de Activos para a Reestruturación Bancaria*Sección 1.ª A Sociedade de Xestión de Activos para a Reestruturación Bancaria*Artigo 16. *Constitución.*

1. O FROB constituirá unha sociedade anónima coa denominación de Sociedade de Xestión de Activos Procedentes da Reestruturación Bancaria, S.A., en diante Sareb, nos termos previstos na disposición adicional sétima da Lei 9/2012, do 14 de novembro.

2. A Sareb será para todos os efectos unha sociedade de xestión de activos de conformidade coa definición prevista no artigo 2.a) e rexerá polo establecido na Lei 9/2012, do 14 de novembro, neste real decreto e nas demais normas do ordenamento xurídico privado.

3. A Sareb constituirase polo período que se determine nos seus estatutos, o cal non poderá ser superior a 15 anos.

Artigo 17. *Obxecto social.*

1. O obxecto exclusivo da Sareb será a tenza, xestión e administración directa ou indirecta, a adquisición e o alleamento dos activos que, de conformidade co disposto na sección 3.ª deste capítulo, lle transmitan as entidades de crédito a que se refire a disposición adicional novena da Lei 9/2012, do 14 de novembro, que figuren no balance destas ou no de calquera entidade sobre a cal esta exerza control no sentido do artigo 42 do Código de comercio, así como de calquera outro que chegue a adquirir no futuro como consecuencia da citada actividade de xestión e administración dos primeiros.

Nos casos en que a Sareb desenvolva o seu obxecto exclusivo de forma indirecta, deberá contar con mecanismos adecuados para prever os conflitos de interese.

2. Para os efectos do cumprimento das súas funcións, a Sareb actuará con adecuación aos obxectivos establecidos no artigo 3 e de acordo cos principios xerais de transparencia e xestión profesional.

Artigo 18. *Capital social.*

O importe inicial do capital social e a prima de emisión serán determinados polo FROB en función do volume previsto de actividades e operacións da Sareb e das necesidades financeiras esperadas.

Artigo 19. *Accionistas.*

1. Poderán ser accionistas da Sareb:

- a) O Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria.
- b) As entidades de crédito.
- c) As entidades aseguradoras.
- d) As empresas de servizos de investimento.
- e) As sociedades de investimento colectivo, mobiliario ou inmobiliario.
- f) As institucións de investimento colectivo e os fondos de pensións, así como as súas sociedades xestoras.
- g) As sociedades xestoras de fondos de titulización de activos.
- h) As sociedades e fondos de capital risco.
- i) As sociedades de garantía recíproca.
- j) As entidades estranxeiras, calquera que sexa a súa denominación ou estatuto, que, de acordo coa normativa que lles resulte aplicable, exerzan as actividades típicas das anteriores.

k) As entidades cuxa actividade principal sexa a tenza de accións ou participacións en calquera das entidades citadas nas letras c) á i).

l) As persoas xurídicas distintas das anteriores incluídas na letra c) do artigo 78 bis da Lei do mercado de valores.

m) As sociedades anónimas cotizadas de investimento no mercado inmobiliario.

2. O ministro de Economía e Competitividade poderá ampliar as categorías de accionistas previstas no número anterior.

3. En ningún caso a participación pública poderá ser igual ou superior ao cincuenta por cento do capital da sociedade. Entenderase por participación pública o conxunto das participacións directas ou indirectas que posúan as unidades institucionais públicas, tal e como se definen no Sistema europeo de contas nacionais.

Artigo 20. *Órganos de goberno.*

Os órganos de goberno da Sareb serán os que establece o texto refundido da Lei de sociedades de capital, aprobado polo Real decreto legislativo 1/2010, do 2 de xullo, para as sociedades anónimas, coas particularidades que se dispoñen nesta sección.

Artigo 21. *Consello de Administración.*

1. O Consello de Administración estará integrado por un mínimo de 5 e un máximo de 15 membros.

2. Todos os membros do Consello de Administración serán persoas de recoñecida honorabilidade comercial e profesional e deberán posuír coñecementos e experiencia adecuados para exercer as súas funcións. Tales honorabilidade e experiencia deberán concorrer tamén nos directores xerais ou asimilados da entidade.

3. Concorre honorabilidade comercial e profesional naqueles que viñesen observando unha traxectoria persoal de respecto ás leis mercantís ou outras que regulan a actividade económica e a vida dos negocios, así como ás boas prácticas comerciais, financeiras e bancarias. En todo caso, entenderase que carecen de tal honorabilidade aqueles que, en España ou no estranxeiro, teñan antecedentes penais por delitos dolosos, estean inhabilitados para exercer cargos públicos ou de administración ou dirección de entidades financeiras ou estean inhabilitados conforme a Lei 22/2003, do 9 de xullo, concursal, mentres non conclúese o período de inhabilitación fixado na sentenza de cualificación do concurso, e os quebrados e concursados non rehabilitados en procedementos concursais anteriores á entrada en vigor da referida lei.

4. Posúen coñecementos e experiencia adecuados para exercer as súas funcións na Sareb os que desempeñasen, durante un prazo non inferior a cinco anos, funcións de alta administración, dirección, control ou asesoramento de entidades financeiras ou funcións de similar responsabilidade noutras entidades públicas ou privadas.

5. Polo menos unha terceira parte dos membros do Consello de Administración serán conselleiros independentes, conforme a definición do Código unificado de bo goberno.

Os conselleiros independentes serán nomeados por proposta do Comité de Retribucións e Nomeamentos, en atención á súa competencia, experiencia e prestixio profesional e non poderán desempeñar as súas funcións por un período de tempo superior a cinco anos.

Sobre o cesamento dos conselleiros independentes deberá emitir informe previamente o Comité de Retribucións e Nomeamentos.

6. A condición de membro do Consello de Administración é incompatible co desempeño de calquera cargo político electo. Non poderá ser membro do dito Consello quen desempeñe un cargo similar, mantivese relacións laborais, mercantís ou profesionais con sociedades dedicadas a unha actividade análoga á da Sareb ou teña directa ou indirectamente intereses significativos nas ditas sociedades.

Artigo 22. Comité de Auditoría e Comité de Retribucións e Nomeamentos.

1. O Consello de Administración da Sareb deberá constituír un Comité de Auditoría e un Comité de Retribucións e Nomeamentos.

2. Os comités deberán contar cunha maioría de conselleiros independentes de entre os cales se elixirá o seu presidente.

3. O Comité de Auditoría rexerese, sen prexuízo do disposto neste real decreto, polo previsto na disposición adicional décimo oitava da Lei 24/1988, do 28 de xullo, do mercado de valores.

4. O Comité de Retribucións e Nomeamentos terá as seguintes funcións:

a) Emitir informe sobre a política xeral de retribucións e incentivos para os membros do Consello de Administración e o persoal directivo da Sareb e velar pola observancia da dita política.

b) Garantir o cumprimento dos requisitos previstos neste real decreto para o exercicio do cargo de membro do Consello de Administración.

5. O Comité de Auditoría e o Comité de Retribucións e Nomeamentos emitirán informe sobre cuestións concretas por petición da Xunta Xeral.

Artigo 23. Comités de apoio ao Consello de Administración.

1. A Sociedade de Xestión de Activos deberá constituír os seguintes comités:

a) Comité de Dirección.

b) Comité de Riscos.

c) Comité de Investimentos.

d) Comité de Activos e Pasivos.

2. O Comité de Dirección terá, entre outras funcións que se determinarán nos estatutos da sociedade, a de asistir o Consello de Administración na dirección da xestión financeira e operativa, e nas súas funcións de informe orzamentario e de xestión. Para tales efectos, correspóndelle:

a) Analizar a xestión económica e financeira da Sareb.

b) Estudar os informes e actuacións que o Comité de Auditoría e o Comité de Retribucións e Nomeamentos realicen en exercicio das súas funcións.

3. O Comité de Riscos terá, entre outras funcións que se determinarán nos estatutos da sociedade, a de supervisar e, de ser o caso, propor accións de remedio para responder a situacións ou actuacións que poidan dar lugar a niveis excesivos de risco.

4. O Comité de Investimentos terá, entre outras funcións que se determinarán nos estatutos da sociedade, a de valorar e propor ao Consello de Administración estratexias ou accións de investimento e desinvestimento.

5. O Comité de Activos e Pasivos terá a función, entre outras que se determinarán nos estatutos da sociedade, de asesorar o Consello de Administración sobre calquera circunstancia que poida afectar o balance da compañía e, en particular, as relativas á estrutura de capital, financiamento e liquidez.

Artigo 24. Obrigas xerais de transparencia e de formulación de contas anuais.

1. A Sareb deberá cumprir coas obrigas xerais de formulación de contas anuais nos termos previstos na Lei de sociedades de capital, coas especificidades que se establecen nesta sección. A Sareb non poderá formular contas anuais de carácter abreviado.

Ademais, nas súas actuacións ordinarias, a Sareb actuará de maneira transparente e coherente cos obxectivos e funcións definidos na Lei 9/2012, do 14 de novembro, e neste real decreto.

Adicionalmente, a Sareb deberá dispor de páxina web para dar publicidade por medios electrónicos á información que lle sexa legalmente exigible.

2. A Sareb entenderase incluída entre os suxeitos obrigados a que se refire o artigo 2.1 da Lei 10/2010, do 28 de abril, de prevención do branqueo de capitais e do financiamento do terrorismo.

Artigo 25. Publicidade da información legalmente requirida.

A Sareb deberá facilitar ao público en xeral, por calquera medio técnico, informático ou telemático, toda a información legalmente requirida referida ás súas contas anuais e o informe de actividade, sen prexuízo do dereito dos accionistas a solicitar a información de forma impresa.

Así mesmo, sen prexuízo do cumprimento dos requisitos de transparencia na memoria das súas contas anuais, en virtude da normativa contable que lle sexa de aplicación, deberá incluír nelas un detalle do volume de crédito a terceiros, distinguindo entre os créditos que lle fosen transmitidos por outras entidades e os que fosen concedidos pola Sareb, diferenciando igualmente os refinanciamentos e reestruturacións de créditos que levase a cabo tanto nun coma noutro caso.

Artigo 26. Informe de actividade e informe independente de cumprimento.

1. Con carácter semestral, a Sareb elaborará un informe de actividade en que detallará de maneira sistemática e facilmente comprensible os datos esenciais da súa actuación durante o período correspondente, o grao de cumprimento dos obxectivos formulados no seu plan de negocio e as razóns que explican as posibles desviacións dos ditos obxectivos. Este informe será remitido ao Banco de España e á Comisión de Seguimento a que se refire a disposición adicional sétima da Lei 9/2012, do 14 de novembro, os cales poderán requirir que sexa completado con tanta información adicional consideren necesaria. O informe será posto á disposición do público a través da páxina web da Sareb.

2. Así mesmo, con carácter anual, un experto independente elaborará o informe independente de cumprimento que a Sareb deberá remitir á Comisión de Seguimento a que se refire a disposición adicional sétima da Lei 9/2012, do 14 de novembro, e ao propio Banco de España. Este informe terá como finalidade avaliar a adecuación das actividades e estratexias da Sareb aos obxectivos xerais para os cales foi constituída, sen prexuízo das competencias atribuídas ao Banco de España en materia de supervisión da Sareb.

O Banco de España determinará os requisitos necesarios e o procedemento para a designación do experto independente, o contido mínimo do informe e a información que a Sareb deberá pór á disposición do experto para a súa adecuada elaboración.

Artigo 27. Comisión de Seguimento da Sareb.

A Comisión de Seguimento da Sareb prevista na disposición adicional sétima da Lei 9/2012, do 14 de novembro, rexeráse polo previsto na citada lei, neste real decreto e nas normas de funcionamento que a propia Comisión aprobe.

Para o desenvolvemento das súas funcións de análise do cumprimento dos obxectivos xerais da Sareb, a Comisión de Seguimento poderá solicitar da Sociedade de Xestión de Activos a información que considere conveniente, determinando a periodicidade que corresponda. Esta información incluírá, polo menos, os informes de actividade e de cumprimento previstos no artigo anterior e cantos antecedentes se requirán relativos ao plan de negocio da Sareb e as súas posibles desviacións, as políticas de desinvestimento e de amortización da débeda avalada, a situación ou proxección económico-financeira da sociedade e calquera outra información de carácter patrimonial, orzamentario, contable, organizativo ou procedemental.

Para estes mesmos efectos, a Comisión poderá solicitar a asistencia ás súas reunións de directivos da Sareb ou outros expertos independentes cuxa participación poida facilitar o mellor desenvolvemento das súas funcións.

De conformidade co réxime previsto no número 9 da disposición adicional sétima da Lei 9/2012, do 14 de novembro, a Comisión de Seguimento da Sareb poderá acordar, por maioría de votos entre os seus membros, a incorporación de observadores permanentes.

Artigo 28. *Declaracións á Central de Información de Riscos do Banco de España.*

A Sareb terá a condición de entidade declarante á Central de Información de Riscos do Banco de España e deberá informar periodicamente a esta de acordo coa normativa aplicable ás entidades de crédito, coas adaptacións e precisións que determine, se é o caso, o Banco de España.

Sección 2.ª Patrimonios separados

Artigo 29. *Réxime xurídico xeral.*

1. A Sareb poderá constituír os patrimonios separados carentes de personalidade xurídica a que se refire a disposición adicional décima da Lei 9/2012, do 14 de novembro, que se rexerán polo previsto nesta sección.

2. No non previsto na Lei 9/2012, do 14 de novembro, ou nesta sección, aplicaráselles as normas vixentes en materia de fondos de titulización de activos e de titulización hipotecaria, así como de institucións de investimento colectivo en canto resulten de aplicación, atendendo á súa natureza específica.

3. Os patrimonios separados recibirán a denominación xeral de «fondos de activos bancarios» e identificaranse na súa denominación particular coa dita denominación ou as siglas «FAB». As citadas denominación e siglas quedan reservadas a este tipo de institucións.

4. O patrimonio inicial dos FAB deberá integrar activos e, de ser o caso, activos e pasivos, procedentes da Sareb, sen prexuízo do réxime de fusión dos FAB contido no artigo 38.

5. Será tamén posible a transmisión, pola Sareb, de activos e, de ser o caso, activos e pasivos, a un FAB xa existente, sempre que a escritura de constitución deste así o prevea.

6. A xestión e representación dos FAB estará necesariamente encomendada, de modo exclusivo e reservado, a unha sociedade xestora de fondos de titulización de activos, que deberá cumprir coas particularidades que se determinan na Lei 9/2012, do 14 de novembro, e neste real decreto.

7. As sociedades xestoras de fondos de titulización de activos que fosen autorizadas con anterioridade á entrada en vigor da Lei 9/2012, do 14 de novembro, de reestruturación e resolución de entidades de crédito, deberán validar a súa autorización co obxecto de poder desenvolver a xestión e representación dos FAB de conformidade.

Artigo 30. *Activo.*

1. O activo dos FAB quedará integrado nos termos previstos na escritura de constitución polos seguintes elementos:

a) Os activos transmitidos, directa ou indirectamente, pola Sareb, así como outros activos adquiridos por subrogación ou transformación dos anteriores, xerados a partir destes ou conexas con eles.

b) O efectivo, os depósitos á vista e a prazo en entidades de crédito.

c) Os valores de renda fixa admitidos a negociación en mercados secundarios oficiais.

2. Xunto cos activos, os FAB poderán asumir calquera compromiso, deber e carga asociados a eles, sen prexuízo do disposto no artigo 32.

3. Os acredores dun FAB só poderán facer efectivos os seus créditos fronte ao patrimonio do dito FAB.

Artigo 31. *Pasivo.*

1. O pasivo dos FAB quedará integrado, nos termos previstos na escritura de constitución, polos seguintes elementos:

- a) Os pasivos que lle transfira a Sareb.
- b) Os valores de calquera clase que emitan.
- c) Os préstamos ou créditos de calquera clase.
- d) As achegas de investidores institucionais, aos cales corresponderá o dereito ao remanente que, se é o caso, se produza con ocasión da liquidación do fondo, unha vez satisfeitos os dereitos de crédito dos restantes acredores.
- e) Os pasivos xerados pola propia actividade típica dos FAB.

2. A emisión de valores polo FAB estará suxeita ao previsto na Lei 24/1988, do 28 de xullo, do mercado de valores, e disposicións complementarias. Os valores emitidos polos FAB poderán ser admitidos a negociación en mercados secundarios oficiais, conforme o establecido no capítulo I do título III da Lei 24/1988, do 28 de xullo.

A distribución dos ditos valores só será posible entre investidores profesionais. O valor nominal unitario mínimo dos valores será de 100.000 euros.

Artigo 32. *Réxime da transmisión de activos e pasivos.*

1. As transmisións de activos por parte da Sareb a un FAB suxeitaranse ao réxime establecido nos números 1 e 4 do artigo 36 da Lei 9/2012, do 14 de novembro, e deberán cumprir cos seguintes requisitos:

a) De carácter obxectivo:

1.º Que a transmisión dos activos sexa plena e incondicionada e pola totalidade do prazo remanente ata o vencemento, se o houber.

2.º Que o transmitente non lle conceda ningunha garantía ao FAB nin asegure de calquera outra forma o bo fin dos dereitos de crédito transmitidos ou, con carácter xeral, o valor ou calidade dos bens ou dereitos transmitidos.

b) De carácter formal:

1.º As transmisións formalizaranse en documento contractual que acredite o negocio.

2.º En toda nova incorporación de activos aos FAB, a sociedade xestora do FAB entregará á Comisión Nacional do Mercado de Valores, para o seu rexistro, un documento suscrito tamén pola Sareb que conteña:

i) Detalle dos activos que se incorporarán e das súas características, co mesmo grao de concreción con que se relacionaron os activos agrupados na escritura pública de constitución do FAB.

ii) Declaración da sociedade xestora e do transmitente de que os novos activos cumpren os requisitos establecidos na escritura pública de constitución.

2. As transmisións de pasivos por parte da Sareb a un FAB deberán cumprir cos seguintes requisitos:

a) As transmisións formalizaranse en documento contractual que acredite o negocio.

b) En toda nova incorporación de pasivos aos FAB, a sociedade xestora do FAB entregará á Comisión Nacional do Mercado de Valores, para o seu rexistro, un documento suscrito tamén pola Sareb que conteña:

1. Detalle dos pasivos que se incorporarán e das súas características, co mesmo grao de concreción con que se relacionaron os pasivos agrupados na escritura pública de constitución do FAB.

2. ° Declaración da sociedade xestora e do transmitente de que os novos pasivos cumpren os requisitos establecidos na escritura pública de constitución.

Artigo 33. *Instrumentos financeiros derivados e outros instrumentos de xestión de riscos.*

1. Os FAB poderán contratar instrumentos financeiros derivados sempre que iso sexa acorde coa súa estratexia de xestión, e sen máis limitacións que as previstas na escritura de constitución do FAB.

2. Así mesmo, poderán contratar seguros, recibir e outorgar garantías ou utilizar calquera instrumento financeiro adecuado á xestión dos seus riscos.

Artigo 34. *Sindicato de tedores de valores emitidos polo FAB.*

1. A escritura de constitución dos FAB poderá prever a creación dun sindicato de tedores de valores emitidos polo FAB, en diante, sindicato de tedores, que se rexerá polo disposto na disposición adicional décima da Lei 9/2012, do 14 de novembro.

2. O sindicato de tedores quedará constituído entre os adquirentes dos valores emitidos polo FAB, unha vez que a Comisión Nacional do Mercado de Valores rexistre a escritura pública de constitución do FAB.

Artigo 35. *Constitución dos FAB.*

1. Os FAB crearanse mediante escritura pública cuxo contido mínimo se especifica no artigo seguinte e rexistraranse na Comisión Nacional do Mercado de Valores. En todo caso, as contas anuais dos FAB deberán ser depositadas na Comisión Nacional do Mercado de Valores.

2. A constitución dos FAB estará suxeita ao cumprimento previo dos requisitos seguintes:

- a) Escrito de solicitude dirixido á Comisión Nacional do Mercado de Valores.
- b) Achega e rexistro na Comisión Nacional do Mercado de Valores da escritura pública de constitución dos FAB.

Artigo 36. *Escritura de constitución.*

1. A escritura de constitución do FAB conterá, polo menos, as seguintes mencións:

- a) A súa denominación completa e regras de uso desta, así como doutras denominacións comerciais posibles.
- b) O patrimonio no momento da constitución, distinguindo aquela parte que proceda da transmisión de activos da Sareb daquela parte que se integre por outras achegas.
- c) Estrutura do pasivo.
- d) Designación da sociedade xestora e regras sobre a súa retribución e eventual substitución.
- e) Definición das funcións da sociedade xestora e posibilidade de subcontratación por esta.
- f) Duración do FAB.
- g) Creación de compartimentos con identificación das súas características obxectivas ou a posibilidade de crealos. A regulación dos citados compartimentos recóllese no artigo 37.
- h) Posibilidade de recibir novos activos ou pasivos da Sareb en momento posterior ao fundacional ou de adquirir outros activos por transformación dos anteriores, xerados a partir deles ou asociados a eles, así como o importe máximo do patrimonio do fondo.
- i) Identificación dos activos admisibles agrupados no fondo e política de xestión destes, o réxime previsto para a súa administración e xestión de cobramentos e, de ser o caso, as regras de substitución, así como as características xurídicas e económico-

financeiras definitivas daqueles e, cando sexa posible, os saldos, rendementos, fluxos financeiros, condicións de cobramento, datas de vencemento e sistemas de amortización.

j) Características dos valores que, se é o caso, se vaian emitir, ou as de cada unha das súas clases, se fosen varias, así como dos créditos e achegas.

k) Réxime do sindicato de tedores, se é o caso.

l) Política de xestión de riscos e instrumentos admisibles para a dita xestión, con determinación das operacións que vaia concertar pola súa conta coa finalidade de aumentar a seguridade ou regularidade dos pagamentos dos valores emitidos, neutralizar as diferenzas de tipos de xuro entre os activos incorporados ao fondo e os valores emitidos con cargo a el ou, en xeral, transformar as características financeiras de todos ou algúns dos activos.

m) Causas de disolución e procedemento de liquidación, con mención específica do destino do remanente positivo.

n) Política de información a investidores.

ñ) Limitacións ao dereito de oposición de acredores para os casos de fusión e escisión e xustificación destas.

o) Posibilidade de creación de comités ou outros órganos representativos de investidores ou acredores distintos do sindicato de tedores, réxime de funcionamento e capacidades.

p) Regras para a modificación da escritura de constitución.

2. As modificacións da escritura de constitución serán obxecto de achega á Comisión Nacional do Mercado de Valores e deberanse inscribir no rexistro da dita Comisión.

Artigo 37. *Compartimentos.*

O patrimonio dos FAB poderá, cando estea previsto na escritura de constitución, articularse en compartimentos independentes. Para a creación destes será necesario o outorgamento de escritura pública complementaria á de constitución, que se deberá inscribir no rexistro da Comisión Nacional do Mercado de Valores. Con cargo a un compartimento concreto poderán emitirse valores ou asumirse obrigas de diferentes clases. A parte do patrimonio do FAB atribuído a cada compartimento responderá exclusivamente dos custos, gastos e obrigas expresamente atribuídos a ese compartimento e dos custos, gastos e obrigas que non fosen atribuídos expresamente a un compartimento na parte proporcional que se estableza na escritura pública complementaria. Os acredores dun compartimento só poderán facer efectivos os seus créditos fronte ao patrimonio do dito compartimento.

Artigo 38. *Fusión e escisión.*

1. Considerarase fusión aquela operación pola que un ou máis FAB transfiran a outro xa existente ou de nova creación a totalidade dos seus activos e pasivos, que se disolverán sen liquidación.

2. As sociedades xestoras dos FAB deberán elaborar un proxecto común de fusión, cuxo contido mínimo será o seguinte:

a) Identificación dos FAB intervinientes e das súas sociedades xestoras.

b) Xustificación económica da fusión.

c) Data efectiva da fusión.

d) Normas aplicables á transferencia de activos e pasivos.

e) O proxecto de escritura pública de constitución do FAB beneficiario, en caso de que sexa de nova creación, ou as modificacións previstas nel como consecuencia da fusión, se se trata dun FAB xa existente.

f) Dereitos que corresponderán no FAB beneficiario ás persoas ou entidades que, nos FAB fusionados, realizasen achegas que dean dereito a unha participación no produto da liquidación.

3. O proxecto de fusión deberá ser publicado na páxina web das sociedades xestoras polo menos un mes antes da data efectiva da fusión, co fin de permitirles aos acredores formar un xuízo fundado sobre ela.

4. Transcorrido, cando proceda, o período de oposición dos acredores a que se refire o artigo seguinte, outorgarase a escritura de fusión, que conterá todas as mencións previstas no artigo 23 se o FAB beneficiario é de nova creación ou as que se precisen para adecuar a escritura de constitución do FAB beneficiario xa existente. O rexistro por parte da Comisión Nacional do Mercado de Valores da escritura de fusión suporá a baixa neste dos FAB que se disolvan como consecuencia da fusión.

5. Como consecuencia da fusión, todos os activos e pasivos dos FAB fusionados se transferirán ao FAB beneficiario.

6. Considerarase escisión aquela operación en que un ou máis FAB transfiran a outro ou outros, existentes ou de nova creación, un conxunto de activos ou pasivos. A escisión rexerese polas normas establecidas para a fusión neste real decreto, coas adaptacións que resulten necesarias.

7. As normas aplicables á fusión e escisión de FAB serano tamén á fusión e escisión dos seus compartimentos.

Artigo 39. *Dereito de oposición dos acredores.*

Os acredores gozarán de dereito de oposición ás operacións de fusión ou escisión mencionadas no artigo anterior nos termos e durante o prazo previstos na disposición adicional décima da Lei 9/2012, do 14 de novembro. Non obstante, a escritura pública de constitución do FAB poderá prever un réxime de exclusión ou limitación deste dereito sempre que se articulen órganos de representación dos acredores dotados de mecanismos para a adopción de decisións de forma colectiva sobre estas operacións.

Artigo 40. *Extinción e disolución.*

1. Os FAB disolveranse polo transcurso do prazo polo que fosen creados e polas demais causas establecidas na escritura de constitución.

2. O acordo de disolución adoptarao a sociedade xestora do FAB. O acordo de disolución deberáselles comunicar inmediatamente como información significativa á Comisión Nacional do Mercado de Valores e aos acredores.

3. Unha vez adoptado o acordo de disolución do fondo, abrírase o período de liquidación. A sociedade xestora do FAB actuará de liquidador e procederá coa maior dilixencia e no máis breve prazo posible a allear os valores e activos do fondo e a satisfacer e percibir os créditos. Unha vez realizadas estas operacións, elaborará os correspondentes estados financeiros e determinará o remanente positivo que se lles deba atribuír ás persoas ou entidades que o deban percibir conforme a escritura de constitución do fondo.

4. Os estados financeiros deberán ser auditados na forma prevista neste real decreto. O balance e a conta de perdas e ganancias deberán ser comunicados como información significativa aos acredores.

5. Transcorrido o prazo dun mes a partir da data da comunicación a que se refire o número anterior sen que se formularen reclamacións, procederase á efectiva repartición do remanente de conformidade co disposto na escritura de constitución.

6. No caso de que houberse reclamacións, observarase o que dispoña o xuíz ou o tribunal competente. Neste caso poderanse realizar entregas á conta aos destinatarios do remanente en concepto de liquidación provisional.

7. Unha vez efectuada a repartición total do patrimonio, a sociedade xestora do FAB solicitará a cancelación dos asentos referentes ao fondo no rexistro da Comisión Nacional do Mercado de Valores.

8. A disolución dun ou de varios compartimentos dun fondo rexerese polo disposto nos números anteriores. Para tales efectos, as referencias ao fondo entenderanse realizadas ao compartimento.

Artigo 41. *Obrigas de información.*

A sociedade xestora deberá elaborar e publicar na súa páxina web a escritura de constitución e as demais escrituras públicas outorgadas con posterioridade en relación a cada fondo, así como a documentación pola que se realicen achegas de activos ou pasivos posteriores, o informe semestral e o informe anual de cada un dos FAB que xestiona, e a información significativa a que se refire o artigo 32, co fin de que, de forma actualizada, sexan publicamente coñecidas todas as circunstancias concernentes a estes e que, se é o caso, poden influír nos valores emitidos polo FAB e na súa rendibilidade, os cambios producidos nas estimacións iniciais realizadas en canto a taxas de amortización, a vida media e o pagamento de xuros dos ditos valores.

A sociedade xestora deberá poder acreditar en calquera momento o cumprimento das obrigas de información establecidas no parágrafo anterior.

A Comisión Nacional do Mercado de Valores poderá solicitar dos FAB a información adicional que considere necesaria para o exercicio das súas competencias e poderá determinar a forma e o contido para a remisión de toda a información a que se refire este artigo.

Artigo 42. *Informe anual.*

1. A sociedade xestora deberá elaborar o informe anual, que conterá os seguintes aspectos:

- a) Contas anuais debidamente auditadas.
- b) Desagregación pormenorizada dos activos cedidos ao FAB: tipo de activo, situación inicial, principal pendente na data do informe, amortización do exercicio, principal impagado, garantías executadas, desagregación dos gastos correspondentes aos activos provenientes das garantías executadas, importe de activos vendidos, ganancias-perdas da venda de activos, vida residual dos activos, taxa de falidos, taxa de morosidade, distribución xeográfica dos activos e importe pendente dos activos cedidos sobre o valor das garantías en caso de telas.
- c) Desagregación dos pasivos do FAB: situación inicial, principal pendente, vida media, principal vencido e non pagado, tipo de xuro aplicado, marxe, importe de xuros acumulados, importe de xuros pagados e importe de xuros impagados; e información sobre as melloras crediticias contratadas.
- d) Indicación do importe dos compromisos que deriven dos instrumentos derivados contratados.
- e) Desagregación das comisións e conceptos destas pagadas polo FAB.
- f) Desagregación dos acordos de refinanciamento ou modificación máis relevantes que afecten os activos.
- g) Informe sobre o cumprimento da política de xestión de activos, xestión de riscos e demais regras de funcionamento do fondo, establecidas na escritura de constitución.

2. A Comisión Nacional do Mercado de Valores poderá establecer a obriga de incluír no informe anual calquera outra información ou advertencia.

3. O informe anual deberase remitir á Comisión Nacional do Mercado de Valores para a súa inscrición no rexistro público nos catro meses seguintes á finalización do exercicio anterior.

Artigo 43. *Informe semestral.*

A sociedade xestora estará obrigada a publicar un informe semestral para cada un dos FAB que administre. O informe semestral deberá conter información sobre os aspectos indicados no artigo anterior e deberase remitir á Comisión Nacional do Mercado de Valores nos dous meses seguintes á finalización do período de referencia, que o incorporará ao rexistro público do correspondente fondo.

Artigo 44. *Comunicación de información significativa.*

1. A sociedade xestora deberá comunicar de maneira inmediata calquera feito especificamente significativo para a situación ou o desenvolvemento de cada FAB á Comisión Nacional do Mercado de Valores e aos acredores. Consideraranse feitos especificamente significativos para o FAB aqueles que poidan influír de forma sensible nos valores emitidos, de ser o caso, e nos elementos que integran o seu activo e, en particular:

- a) Todo cambio significativo na estrutura do activo ou do pasivo.
- b) Todos aqueles elementos para os cales este real decreto prevé a necesidade de publicar un feito significativo.

2. Habílitate a Comisión Nacional do Mercado de Valores para determinar a forma, o contido e os prazos de comunicación de feitos significativos.

Artigo 45. *Contas anuais.*

1. A sociedade xestora deberá formular, dentro dos tres primeiros meses de cada exercicio económico, as contas anuais dos FAB referidas ao exercicio anterior, que se depositarán na Comisión Nacional do Mercado de Valores.

2. A aprobación das contas anuais dos FAB corresponderá ao Consello de Administración da sociedade xestora.

3. No caso dun FAB por compartimentos, os fondos levarán na súa contabilidade contas separadas que diferencien entre os ingresos e gastos imputables estritamente a cada compartimento, sen prexuízo da unicidade das contas.

4. Dentro dos catro primeiros meses de cada exercicio, a sociedade xestora presentará á Comisión Nacional do Mercado de Valores os citados documentos contables, xunto co informe de auditoría. Estes documentos serán incorporados ao rexistro público do correspondente fondo.

5. O exercicio económico para os FAB será o ano natural.

6. Na elaboración das súas contas anuais e, en xeral, de cantos informes contables deban render, os FAB aplicarán as normas e principios contables contidos no Código de comercio e no Plan xeral de contabilidade, coas especialidades que, se é o caso, se determinen mediante circular da Comisión Nacional do Mercado de Valores.

Artigo 46. *Auditoría de contas.*

1. As contas anuais dos FAB serán sometidas a auditoría de contas. A revisión e verificación dos seus documentos contables realizarase de acordo co previsto nas normas reguladoras da auditoría de contas.

No caso de FAB por compartimentos, a auditoría de contas deberase referir a cada un dos compartimentos.

2. Os auditores de contas serán designados polo Consello de Administración da sociedade xestora. A designación dos auditores de contas deberase realizar antes de que finalice o exercicio que se vai auditar e recaerá nalgunha das persoas ou entidades a que se refire o artigo 7 do texto refundido da Lei de auditoría de contas, aprobado polo Real decreto legislativo 1/2011, do 1 de xullo.

3. En todo o non previsto neste real decreto, observarase a normativa xeral sobre auditoría de contas.

Artigo 47. *Réxime xurídico das sociedades xestoras dos FAB.*

1. A constitución, administración e representación dos FAB encomendarase a unha sociedade xestora de fondos de titulización de activos, que deberá cumprir coas particularidades que se determinen neste artigo.

2. A actividade de xestión dos FAB terá carácter reservado e só poderá ser exercida por esta categoría de sociedade xestora. Sen prexuízo diso, a sociedade xestora poderá delegar as súas tarefas, sen que iso menoscabe a súa responsabilidade sobre esta actividade de acordo cos requisitos establecidos na normativa aplicable ás empresas de servizos de investimento.

3. O capital social exigible será o previsto para as sociedades xestoras de fondos de titulización de activos. Esta cifra verase incrementada nun 0,02 por cento da suma do valor contable dos activos dos FAB baixo a súa xestión, na medida en que exceda os 250 millóns de euros.

Para estes efectos, os recursos propios computables serán os establecidos na normativa reguladora das institucións de investimento colectivo.

Cando a sociedade xestora presente un nivel de recursos propios inferior ao mínimo exigible, presentará un programa á Comisión Nacional do Mercado de Valores no cal concretará os seus plans para retornar ao cumprimento e o prazo previsto para iso, que non poderá ser superior a 3 meses. A Comisión Nacional do Mercado de Valores poderá fixar medidas adicionais ás propostas pola entidade.

4. A remuneración da sociedade xestora calcularase a través de procedementos que sexan acordos coa política de investimento e xestión de riscos de cada FAB, evitando a aparición de incentivos a unha xestión contraria aos obxectivos establecidos nas ditas políticas. As prácticas remuneratorias da sociedade xestora cos seus altos directivos e cos demais empregados cuxa actividade profesional incida de maneira significativa no seu perfil de risco, ou coas persoas ou entidades nas cales poida delegar funcións, inspiraranse nos mesmos principios.

5. No seo da sociedade xestora existirán, coa debida separación respecto ás unidades operativas, unidades de cumprimento normativo, control de riscos e auditoría interna. Todas estas unidades terán un desenvolvemento acorde coa complexidade e volume dos activos xestionados.

6. A sociedade xestora aprobará un regulamento interno de conduta, que regulará as actuacións de administradores, directivos, empregados, apoderados e persoas ou entidades nas cales a sociedade poida delegar funcións. O dito regulamento de conduta inspirarase no disposto na normativa aplicable ás empresas de servizos de investimento, coas adaptacións que resulten necesarias.

7. A Comisión Nacional do Mercado de Valores poderá desenvolver os requisitos contidos neste artigo.

8. As obrigas para as sociedades xestoras dos FAB contidas nos artigos 41 ao 46 con respecto a un FAB determinado quedarán sen efecto no momento en que os títulos emitidos polo dito FAB sexan admitidos a negociación nun mercado secundario oficial e quedarán substituídas polas obrigas previstas para ese caso na Lei 24/1988, do 28 de xullo, do mercado de valores, e na normativa de desenvolvemento.

9. As sociedades xestoras dos FAB entenderanse incluídas entre os suxeitos obrigados a que se refire o artigo 2.1 da Lei 10/2010, do 28 de abril, de prevención do branqueo de capitais e do financiamento do terrorismo.

Sección 3.^a Categoría de activos para transferir á Sareb e limitación de tamaño

Artigo 48. Categoría de activos para transferir á Sareb.

1. As entidades obrigadas conforme o previsto na disposición adicional novena da Lei 9/2012, do 14 de novembro, transmitirán á Sareb o seguinte conxunto de activos:

a) Os bens inmoables adxudicados ou adquiridos en pagamento de débedas, calquera que sexa a súa procedencia, sempre que figuren nos balances individuais das entidades de crédito ou nos seus balances consolidados en 30 de xuño de 2012 e cuxo valor neto contable, tras a aplicación dos axustes de valoración previstos no artigo 7, sexa superior a 100.000 euros.

b) Os seguintes dereitos de crédito sempre que figuren nos balances das entidades de crédito en 30 de xuño de 2012 ou que procedan do seu refinanciamento nunha data posterior, cuxo valor neto contable, tras a aplicación dos axustes de valoración previstos no artigo 7, resulte superior a 250.000 euros:

1.º Préstamos ou créditos para o financiamento de solo para promoción inmobiliaria en España ou para o financiamento de construcións ou promocións inmobiliarias en España, en curso ou rematadas, calquera que sexa a súa antigüidade e clasificación contable, agás os clasificados en activos en suspenso regularizados.

2.º Préstamos participativos concedidos a sociedades do sector inmobiliario ou a sociedades vinculadas a elas, calquera que sexa a súa antigüidade e clasificación contable.

3.º Outros préstamos ou créditos concedidos a titulares de créditos ou préstamos incluídos no punto 1º anterior, cando o FROB aprecie a conveniencia do traspaso para que a Sareb poida levar a cabo unha adecuada xestión dos activos transferidos.

c) Os bens inmoables e dereitos de crédito que cumpran os requisitos previstos nas letras anteriores procedentes de sociedades do sector inmobiliario, ou de sociedades vinculadas a elas, sobre as cales a entidade de crédito exerza control no sentido do artigo 42 do Código de comercio.

d) Os instrumentos representativos do capital de sociedades do sector inmobiliario ou de sociedades vinculadas a elas que, de forma directa ou indirecta, permitan á entidade de crédito ou a calquera outra entidade do seu grupo exercer o control conxunto ou unha influencia significativa sobre elas, cando o FROB aprecie a conveniencia do traspaso por posuír estas un volume moi notable de activos a que se refire a letra a), ou servir de canle efectiva para que a entidade desenvolva actividades de construción ou promoción inmobiliaria en España.

e) Non obstante o disposto nos puntos anteriores, o FROB poderá tamén ordenar a transferencia obrigatoria de préstamos ou créditos ao consumo ou a pequenas e medianas empresas, de préstamos ou créditos garantidos con hipotecas residenciais e de calquera outro activo non incluído nos ditos puntos, sempre que eses activos se encontren especialmente deteriorados ou que a súa permanencia en balance se considere prexudicial para a viabilidade da entidade. A apreciación da concorrencia destas circunstancias requirirá informe previo do Banco de España.

2. Xunto cos activos previstos no número 1, as entidades de crédito deberán transmitir bases de datos coa información necesaria para a súa xestión, de conformidade cos requisitos que establece o Banco de España para as bases de datos previstas no artigo 6 da Lei 8/2012, do 30 de outubro, sobre saneamento e venda dos activos inmobiliarios do sector financeiro.

3. O valor de transmisión dos activos a que se refire o número 1 será determinado polo Banco de España, no prazo de 7 días desde a entrada en vigor do presente real decreto, de acordo co establecido no artigo 13 e na disposición transitoria primeira deste real decreto.

Artigo 49. *Limitación de tamaño da Sareb.*

O valor de transmisión dos activos que se transfiran á Sareb de acordo co disposto no artigo anterior non poderá exceder os 90.000 millóns de euros.

Unha vez que o valor de transmisión dos activos transferidos á Sareb alcance a cifra prevista no parágrafo anterior, o FROB acordará que non se poden transferir novos activos.

Disposición adicional primeira. *Recoñecemento das obrigas e valores que emita a Sareb como activos de substitución.*

Os títulos representativos de débeda que emita a Sareb, que contén coa garantía do Estado e que entregue en contraprestación polos activos transmitidos polas entidades

conforme o disposto no artigo 48, consideraranse activos de baixo risco e alta liquidez para efectos do disposto no artigo 17.2.f) da Lei 2/1981, do 25 de marzo de 1981, sobre regulación do mercado hipotecario.

Disposición adicional segunda. *Arancel dos notarios e rexistradores da propiedade.*

As actuacións notariais e rexistrais necesarias para dar cumprimento ao previsto neste real decreto, cando legalmente deba soportar o pagamento a Sareb ou os FAB, non devindicarán dereitos arancelarios.

Nos supostos en que requiran a inscrición de transmisións previas dos activos adquiridos, todas as realizadas se practicarán necesariamente nun só asento e, conforme o previsto no parágrafo anterior, non devindicarán dereitos arancelarios.

Disposición adicional terceira. *Informe en relación coa clasificación da Sareb para os efectos de contabilidade nacional.*

En caso de modificación dos criterios establecidos no Sistema europeo de contas nacionais, o Ministerio de Facenda e Administracións Públicas poderá emitir un informe relativo aos efectos destas modificacións sobre a clasificación da Sareb para efectos de contabilidade nacional.

Disposición adicional cuarta. *Ampliación da limitación de tamaño da Sareb.*

A ampliación que, de ser o caso, se puiden producir da limitación ao tamaño da Sareb a que se refire o artigo 49 requirirá necesariamente o informe favorable do FROB.

Disposición transitoria primeira. *Métodos de valoración.*

O informe realizado por un experto independente antes da entrada en vigor deste real decreto como parte do exercicio de proba de resistencia e de valoración de activos do sistema financeiro español, no marco do Memorando de entendemento asinado entre as autoridades españolas e europeas o 23 de xullo de 2012, será válido para a determinación do valor de transmisión a que se refiren os artigos 13 e 14 con relación ás entidades que, sobre a base da proba de resistencia sinalada, necesiten dun plan de reestruturación e recapitalización ou dun plan de resolución e que se vexan obrigadas a transmitir activos no marco do mencionado acordo. Así mesmo, entenderanse cumpridos os requisitos de valoración por un experto independente contidos nos artigos 9.3, 10.6 e 12.2.b) deste real decreto.

Disposición transitoria segunda. *Nomeamento de conselleiros independentes.*

O Comité de Retribucións e Nomeamentos a que se refire o artigo 22 constituirase de maneira simultánea á constitución da Sareb. Os conselleiros independentes que orixinariamente sexan nomeados, para seren considerados como tales, deberán cumprir os requisitos previstos no Código unificado de bo goberno, con excepción do criterio referido á súa proposta polo Comité de Nomeamentos. Non obstante, no prazo de dous meses desde a constitución do Comité de Retribucións e Nomeamentos, a súa condición de independente deberá ser ratificada polo Comité. No acto de ratificación posterior do Comité de Retribucións e Nomeamentos, aqueles conselleiros independentes que tamén sexan membros do dito comité e que, pola súa vez, vaian ser ratificados, deberán ausentar e non opinar, nin votar nin formar parte da decisión.

Unha vez constituído este comité e integrado polos conselleiros independentes antes referidos, os conselleiros independentes que posteriormente se nomeen deberán cumprir, para seren considerados como tales, todos os requisitos previstos no Código unificado de bo goberno.

Disposición derradeira primeira. *Título competencial.*

Este real decreto dítase ao abeiro do disposto nas regras 6.^a, 8.^a, 11.^a e 13.^a do artigo 149.1 da Constitución española, que atribúen ao Estado a competencia sobre lexislación mercantil, lexislación civil, bases da ordenación do crédito, banca e seguros, e bases e coordinación da planificación xeral da actividade económica, respectivamente.

Disposición derradeira segunda. *Facultades de desenvolvemento.*

Facúltase o ministro de Economía e Competitividade e, coa súa habilitación expresa, o Banco de España ou a Comisión Nacional do Mercado de Valores, para ditar con carácter xeral as normas que sexan precisas para o desenvolvemento deste real decreto.

Disposición derradeira terceira. *Entrada en vigor.*

Este real decreto entrará en vigor o día seguinte ao da súa publicación no «*Boletín Oficial del Estado*».

Dado en Madrid o 15 de novembro de 2012.

JUAN CARLOS R.

O ministro de Economía e Competitividade,
LUIS DE GUINDOS JURADO