

SY-1701

BANCO DE ESPAÑA  
Euroesistema

Don Rodrigo de Rato Figaredo  
Presidente Ejecutivo  
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid  
Paseo de la Castellana, 189  
28046 Madrid

BANCO DE ESPAÑA  
19.12.10 010759

Madrid, 14 de diciembre de 2010

Finalizada la visita de inspección practicada a Caja Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (en adelante Caja Madrid), referida inicialmente a la situación a 31 de marzo de 2009 y actualizada a 30 de septiembre de 2010, y a la vista del informe elevado por la Dirección General de Supervisión, Departamento de Inspección I, la Comisión Ejecutiva del Banco de España, en su sesión de hoy, ha acordado formular a la entidad los siguientes comentarios y requerimientos:

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

Concluida la primera fase de la visita de inspección a la caja, iniciada en marzo de 2009, cuyo objetivo era analizar las políticas y controles implantados en la inversión crediticia, en particular el plan de gestión de morosidad de la cartera hipotecaria minorista y compras de activos a promotores, se inició en noviembre de 2009 una segunda fase de la visita a efectos de formular un diagnóstico lo más completo y rápido posible de la entidad. La labor inspectora se ha focalizado en el análisis de muestras de acreditados, principalmente del sector promotor, y en una revisión estructural de todas las carteras crediticias, que totalizaban, en conjunto, cerca de 119.000 millones de euros (M€) a 30 de septiembre de 2010.

Como resultado de dichas actuaciones, se pusieron de manifiesto reclasificaciones de riesgos a activos dudosos por 1.297 M€ y a la categoría de subestándar por 1.425 M€, que suponen necesidades de saneamientos adicionales para la cobertura de dichos riesgos por 577 M€. El ratio de mora del sector promotor se incrementó del 11,6% al 20,8% tras dichas reclasificaciones, mientras que el ratio de mora total se mantenía en el entorno del 5,4% debido principalmente al efecto positivo de las salidas de dudosos por la refinanciación de hipotecas minoristas morosas y por las adjudicaciones de activos, que han compensado las entradas a dudosos por causas subjetivas.

La entidad ha ido registrando durante 2010 parte de estos ajustes y reclasificaciones, quedando pendiente de contabilizar, a 30 de septiembre de 2010, 223 M€ de reclasificaciones a dudosos, 225 M€ a subestándar y la constitución de 110 M€ de fondos de insolvencias.

Asimismo, se analizó el deterioro de fondos de comercio de participaciones permanentes y la valoración de una participada clasificada como cartera disponible para la venta, concluyéndose que resultaba necesario registrar saneamientos adicionales en la cuenta de resultados por importe de 548 M€.

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

Asimismo se pusieron de manifiesto otras deficiencias en la gestión del riesgo de crédito, principalmente en los aspectos de análisis, seguimiento y calificación contable que se comentan a continuación:

- Dentro del proceso de revisión de inversión crediticia individualizada, cuyos resultados se han citado anteriormente, se analizó una muestra de 65 grupos económicos de acreditados del segmento promotor, con un riesgo dispuesto de 3.441 M€, de la que se derivaron necesidades de fondos adicionales por 287 M€ y reclasificaciones a dudosos y subestándar por 588 M€ y 820 M€, respectivamente, que suponen un porcentaje de acreditados problemáticos del 41% del riesgo analizado. La cartera de riesgo promotor ascendía a 30 de septiembre de 2010 a unos 18.000 M€ que, tras el reconocimiento de las reclasificaciones y ajustes anteriores registraría un ratio de dudosos del 20% y del 17% en subestándar, con una cobertura total del 22% de estos riesgos problemáticos.

En esta revisión se observó que, en numerosos casos, la prórroga o reinstrumentación de las operaciones de riesgo crediticio se ha concebido más como una solución de un problema, y no como un medio u oportunidad que permita a los acreditados conseguir tiempo suficiente para ejecutar las decisiones empresariales importantes que lleven a optimizar y adecuar tanto el balance como su cuenta de resultados a la nueva realidad que muestran los mercados. Así, en 43 grupos de acreditados, el 66% de los casos, se les habían refinanciado o reestructurado sus deudas con aplazamientos de vencimientos de hasta 3 años, sin que en la mayoría de las mismas se aportaran ni un plan de negocio consistente ni garantías adicionales efectivas, distinta de la superposición de garantías previamente existentes. De esas refinanciaciones, en 25 de ellas, un 60%, se concedieron carencias de principal y en 19, un 44%, se activaron y refinanciaron intereses pendientes de pago mediante ampliaciones de créditos. Adicionalmente, en un 12% de las reinstrumentaciones, se concedieron carencias de intereses.

- La cartera hipotecaria minorista ascendía a 30 de junio de 2010 a unos 56.000 M€, con un ratio de morosidad del 4,7%, después de alcanzar un máximo del 7,6% en junio de 2009, muy por encima de los ratios medios del sector cajas y bancos. Este diferencial en el ratio de morosidad trae causa de la agresiva política comercial de Caja Madrid durante los años 2004 a 2006 que incrementaron el perfil de riesgo de la cartera al entrar en colectivos, canales de captación (API y red agencial), generalización de préstamos con una proporción entre el importe del préstamo y el valor de la garantía (LTV) superior al 80% y sistemas de amortización con cuotas crecientes, práctica que fue alertada en el anterior escrito de recomendaciones del Banco de España de 29 de diciembre de 2006, momento en el que la tasa de morosidad de la cartera era de un 0,5%.

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

aprobado en los estamentos de negocio con superior nivel jerárquico, cuando el resultado de la herramienta "scoring" recomendaba revisar la concesión por exceso de endeudamiento del cliente. Estos aspectos fueron ya comunicados en el escrito enviado a Caja Madrid el 17 de junio de 2008 con motivo de la autorización de los modelos IRB.

Durante 2007 y 2008 la entidad fue adoptando medidas para corregir las anteriores debilidades, lo que ha reducido el perfil de riesgo de las nuevas producciones de operaciones. No obstante, se ha dilatado en exceso la corrección de la debilidad asociada a la calidad y soporte documental de datos introducidos en el "scoring"; en efecto, hasta finales de 2009 tal herramienta no ha ofrecido porcentajes de incidencias aceptables sobre esta debilidad en las revisiones que viene realizando la Auditoría Interna.

Dado el crecimiento significativo de la morosidad, a finales de 2008 la entidad puso en marcha un Plan de Gestión de Morosidad con el objetivo de refinanciar operaciones, en su mayoría morosas o vencidas, normalmente mediante la ampliación del plazo de amortización, lo que unido a la simultánea reducción de tipos de interés del mercado ha posibilitado reconducir operaciones por un total de 5.175 M€ a 30 de junio de 2010, que representa el 9% del total de la cartera. En el momento de la refinanciación, un 79% de las operaciones tenían algún impago, de las que unos 1.600 M€, un 31% de la cartera refinanciada, estaban clasificadas morosas.

Durante la visita de inspección, por una parte se analizaron muestras de operaciones refinanciadas y, por otra, se efectuó la revisión estructural de esta cartera por medios informáticos. Como resultado, puede concluirse que su perfil de riesgo es mucho más alto que el resto de la cartera hipotecaria minorista y la pérdida en caso de impago superior, por los siguientes factores:

- Un 70% de la cartera refinanciada está originada en los ejercicios 2005-2007 donde se concentran las debilidades de concesión mencionadas anteriormente: un 30% y 16% proceden de canal API y red agencial Mapfre, respectivamente, que presentan ratios de morosidad que sextuplican y duplican a la cartera captada en la red de oficinas (2,9% a junio de 2010); un 56% tiene sistema de amortización creciente en progresión geométrica; un 26% es colectivo extranjero, que presenta ratios de morosidad siete veces superior al colectivo nacional (3,2%).
- Las refinanciaciones han supuesto un aumento en un 8% en media del riesgo que soporta la garantía debido a la activación, y por tanto reconocimiento, de intereses impagados, gastos de tramitación de la novación y por la unificación de deudas personales del cliente (tarjetas, descubiertos, prestamos consumo, etc.), lo que origina una subida del LTV de la operación, de por sí ya elevado en las refinanciaciones. No está muy alejado de la realidad afirmar que un 82% de esta cartera mostraba un LTV superior al 80% y un 58% de la misma un LTV superior al 100%.
- La entidad no actualiza la tasación de las operaciones en el momento de la refinanciación, lo que implica que ni la entidad ni el cliente conocen el valor actualizado de la garantía. Asimismo, existían importantes debilidades tanto en la justificación de la información financiera del cliente como en el esquema de facultades definido para estas operaciones, que admitía no realizar un nuevo "scoring" y la aprobación de la operación en ámbitos inferiores, con el fin de facilitar la agilidad en la concesión de la refinanciación.
- El 31% de las refinanciaciones estaban impagadas a 30 de junio de 2010, aunque solo en un 13% los impagos superaban el mes de antigüedad, a pesar de los bajos tipos de interés

y al reducido importe medio de las cuotas. El ratio de morosidad de esta cartera se sitúa en el 6,6%, considerando solamente las operaciones que vuelven a reincidir.

- Por último, mencionar como debilidad de control que los sistemas informáticos no permiten relacionar y conectar el número de contrato refinanciado con el contrato original, de forma que se pueda obtener, de forma automatizada, el historial de la operación original y que se conserve la fecha de antigüedad de impago existente en la fecha de la refinanciación, todo ello a efectos de poder realizar el tratamiento contable que establece el apartado 7 del Anexo IX de la Circular nº 4/2004, de 22 de diciembre (en adelante, Circular 4/2004).
- De la revisión de los procedimientos y controles para el tratamiento y valoración de las garantías reales se observaron las siguientes debilidades, que fueron comunicadas a los representantes de la entidad:
  - La caja no tiene establecido un procedimiento para la actualización de valores de garantías reales de operaciones crediticias, apartándose de lo que dispone el apartado 6 de la norma 43ª de la Circular 3/2008, de 22 de mayo, que establece que el valor del bien hipotecado será revisado con una frecuencia mínima de un año, cuando se trate de inmuebles comerciales, y de tres años en el caso de inmuebles residenciales o cuando el préstamo supere los 3 M€.
  - La base de garantías de la entidad no dispone de la información suficiente para su completa identificación y conexión con sus tasaciones, de forma que permita realizar una adecuada actualización del valor de las garantías. En particular, no figura el número de tasación, la fecha de la misma, la tipología de bien y la existencia, o no, de condicionantes a efectos de considerarse apta la tasación para el mercado hipotecario. No obstante, la entidad dispone de una base de tasaciones que permitiría obtener una información más completa, aunque actualmente no está conectada con la base de garantías.
  - Con carácter general las tasaciones de los activos adjudicados son realizadas por Tasamadrid que, al ser una sociedad del grupo, no reúne los requisitos de independencia que se exigen para estas valoraciones en el apartado 5 de la norma 14ª de la Circular 4/2004.

Al margen de lo anterior, Caja Madrid inicia contactos en mayo de 2010 para la formación de un Sistema Institucional de Protección (SIP) con cinco cajas de ahorros: Caja Insular de Ahorros de Canarias, Caixa D'Estalvis Laietana, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ávila, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Segovia y Caja de Ahorros de la Rioja. Posteriormente, el 10 de junio de 2010, se anuncia la participación en el SIP de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante (Bancaja); el proceso culmina el 14 de junio de 2010 con la firma y aprobación por los Consejos de Administración de las siete entidades de un Protocolo de Integración Contractual, por el que se solicitaba un apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) por importe de 4.465 M€ al objeto de reforzar los recursos propios del SIP, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 9º del Real Decreto-Ley 9/2009, de 26 de junio, sobre reestructuración bancaria y reforzamiento de los recursos propios de las entidades de crédito.

La Comisión Ejecutiva del Banco de España, en su sesión de 29 de junio de 2010, aprobó la constitución del SIP condicionado a: la aprobación por los Consejos de Administración de las siete cajas integrantes del SIP del Contrato de Integración definitivo, que tuvo lugar el 29 de julio de 2010; a la obtención de las autorizaciones administrativas preceptivas de la Comisión

BANCO DE ESPAÑA  
Eurosisitema

Nacional de la Competencia, que tuvo lugar el 23 de noviembre de 2010 y, en su caso, de las Comunidades Autónomas afectadas; y a la válida constitución como entidad de crédito de la sociedad central del SIP, que tuvo lugar el 3 de diciembre de 2010 con la denominación de Banco Financiero y de Ahorros, S.A.. Durante el mes de diciembre está prevista la suscripción por el FROB de las participaciones preferentes por 4.465 M€ emitidas por el citado Banco y a partir del 1 de enero de 2011 comenzará la mutualización del 100% del resultado obtenido por cada una de las cajas.

De los apoyos del FROB solicitados, a la caja le corresponderán 2.530 millones, según sus activos ponderados de riesgo, que permitiría realizar unos saneamientos brutos de 3.613 M€, cifra que absorbe tanto los deterioros pendientes cifrados en la última inspección como la pérdida esperada de 2.641 M€ evaluada en el Plan de Integración en un escenario temporal de dos años.

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

- En cuanto al riesgo crediticio analizado específicamente, si bien la caja ha ido registrando durante 2010 parte de estos ajustes y reclasificaciones, quedan pendientes de contabilizar, a 30 de septiembre de 2010, reclasificaciones a dudosos por 223 M€, a subestándar por 225 M€ y la constitución de 110 M€ de fondos de insolvencias. Asimismo, el deterioro de fondos de comercio de participaciones permanentes y la valoración de una participada clasificada como cartera disponible para la venta requieren saneamientos adicionales en la cuenta de resultados por importe de 548 M€.
- Asimismo, deberán asegurarse de que los criterios y procedimientos utilizados para el registro de las operaciones crediticias sean prudentes y conformes a lo dispuesto en la Circular 4/2004, especialmente en lo que se refiere a su política de refinanciaciones, que debe fundamentarse en acuerdos que reduzcan significativamente la incertidumbre respecto al recobro de las operaciones que pasan por dificultades transitorias y que, en ningún caso, debe suponer un medio para la dilación del reconocimiento de situaciones de dudosa evidente; todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 7 del Anejo IX de la Circular 4/2004.

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

- Deberán mantener un continuo seguimiento y evaluación del riesgo de la cartera hipotecaria, y en particular de la refinanciada, vigilando el cumplimiento en los procesos de concesión de los mejores estándares establecidos en el Anejo IX de la Circular 4/2004 y los establecidos en la normativa interna.

En particular, en las refinanciaciones no se reconocerán en resultados los intereses impagados hasta que efectivamente no se cobren, según dispone el apartado 7 del citado Anejo IX; se deberá actualizar el valor de la garantía de forma que la entidad conozca el grado de cobertura real y pueda estimar el deterioro potencial de la cartera aplicando los criterios señalados en la norma 29ª de la Circular 4/04; modificarán sus sistemas contables de forma que permita un adecuado tratamiento contable de estas operaciones; y deberán documentar la información financiera del cliente en las refinanciaciones y actualizar la

calificación de los "scoring" de forma que no exista una parte significativa de la cartera con una calificación desfasada, tal como dispone el apartado 17 de la norma 31ª de la Circular 3/2008.

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

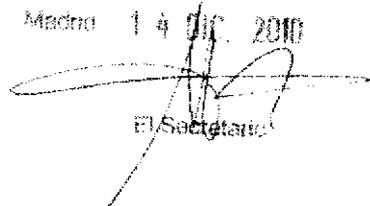
Las deficiencias cuantitativas y cualitativas observadas se tendrán en cuenta, en su caso, en la Sociedad Central del Grupo, a la hora de establecer la organización, los procesos y procedimientos para el seguimiento, control y gestión de los riesgos, así como en la implantación de políticas y prácticas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

Le ruego entregue una copia del presente escrito al Presidente del Comité de Auditoría de la entidad y dé cuenta íntegra de su contenido al Consejo de Administración de esa entidad, así como al Presidente Ejecutivo de la Sociedad Central que informará, a su vez, al Consejo de Administración de la misma. Asimismo, debe informar a la Dirección General de Supervisión, Departamento de Inspección I, de los acuerdos adoptados para su cumplimiento y del plazo de ejecución.

Se acompaña fotocopia de esta comunicación para acuse de recibo.



Jerónimo Martínez Tello  
Director General de Supervisión

Aprobado por la Comisión  
Ejecutiva en sesión de hoy  
Madrid 14 DIC. 2010  
  
El Secretario