

# El Banco malo que llega



Una sociedad de gestión de activos o banco malo no es más que una entidad o institución financiera creada por el Estado –y, por tanto, un organismo público– que se encarga de dar salida a los activos tóxicos que lastran a las entidades bancarias

El pasado día 31 de agosto de 2012, finalmente a los efectos de retirar los activos tóxicos de los balances de los bancos con el objetivo de liberar de sus actuales ataduras a las entidades financieras, para así mejorar su solvencia y ayudar a que el crédito vuelva a fluir, el Gobierno de España, tal como se había comprometido con la *troika* formada por el Banco Central Europeo, la Comisión Europea y el Fondo Monetario Internacional, aprobó por el Real Decreto ley 24/2012 de reestructuración y resolución de entidades de crédito, la creación de una sociedad de gestión de activos o *banco malo* dejando para noviembre la regulación ministerial de los detalles concretos de su funcionamiento; estimando que los primeros trasposos de activos no se realizarán hasta diciembre.

Tal y como consta en el borrador remitido a Bruselas, nuestro *banco malo* será una sociedad anónima con absoluta libertad para comprar, vender y emitir deuda y estará eximida del cumplimiento de controles propios de las sociedades de capital.

## Características

Las condiciones especiales previstas a los efectos de su reforzamiento con que se dota a esta sociedad de gestión de activos son:

- **Eliminación de límites para emitir deuda:** Podrá emitir todo tipo de obligaciones sin que se le aplique el límite máximo legal establecido en el Art. 405 de la Ley de Sociedades de Capital (capital social desembolsado más las reservas).
- **Prescinde del experto independiente.** Dejando vía libre al Banco de España para valorar los activos, eximiendo del cumplimiento de los Arts. 67 y 72 (habrán de ser objeto de un informe elaborado por uno o varios expertos independientes con competencia profesional).
- **No es posible la revocación de operaciones.** Elimina el supuesto del Art. 71 de la Ley Concursal: Serán rescindibles los actos perjudiciales para los acreedores realizados por el deudor dentro de los dos años anteriores a la fecha de la declaración, aunque no hubiere existido intención fraudulenta.

- **Derecho de voto en las juntas de acreedores.** La adquisición por el *banco malo* de créditos inmersos en concursos de acreedores tendrá la consideración de forzosa en relación a lo dispuesto en el Art. 122 de la Ley Concursal de 2003.
- **Créditos litigiosos.** No será de aplicación el Art. 1.535 del Código Civil donde el deudor tiene derecho a extinguirlo, reembolsando el precio que pagó.
- **Control de una sociedad sin necesidad de OPA.** El *banco malo* no tendrá que lanzar una oferta pública de adquisición cuando adquiere el 30% del capital o realice operaciones que le supongan en la práctica el control de la sociedad adquirida.

### Antecedentes históricos

Si hacemos un inciso y miramos retrospectivamente sin ir más lejos de la figura del *banco malo* encontramos antecedentes históricos en México, en la década de los 90, cuando se crea durante la gravísima crisis conocida como el *Efecto Tequila* el *banco malo* llamado Fobaproa (Fondo Bancario de Protección al Ahorro o *Banking Fund for the Protection of Savings*).

Siendo en el año 2008 David Roche –economista formado en el *Trinity College* de Dublín y en el INSEAD– actualmente presidente y estrategia global de *Independent Strategy* y, hasta 1994, Jefe de Investigación y estrategia global de *Morgan Stanley*, quien vuelve a plantear esta vieja solución para salvar la crisis financiera de dicho año y salvaguardar así el sistema financiero de EEUU y Europa.

### Concepto

Finalizado el inciso conceptualmente una sociedad de gestión de activos o *banco malo* no es más que una entidad o institución financiera creada por el Estado y, por tanto, reviste calidad de organismo público, que se encarga de dar salida a los activos tóxicos (inmuebles, suelo y los créditos problemáticos de dudoso cobro ligados a promotor) que lastran a las entidades bancarias, a los efectos de sanear sus balances y mejorar su solvencia, con la finalidad de que estas puedan funcionar con mayor soltura y dedicarse con eficiencia a su negocio tradicional: conceder crédito a los agentes económicos –particulares y empresas–. El *banco malo* puede estar constituido

por una o más instituciones públicas que serán a partir de su creación quienes gestionen esos títulos de dudoso cobro y los inmuebles a los que la entidad financiera no ha podido dar salida.

### Funcionamiento

En definitiva esta institución llamada *banco malo* asume la liquidación de estos activos tóxicos y, por ende, el riesgo que de ello se deriva (no olvidemos que lo crea el Estado) y puede funcionar de dos maneras:

- La primera: **obligando a los bancos a amortizar y registrar adecuadamente las correcciones de valor de sus activos tóxicos** para así sanear sus balances, de forma y manera que aquellos que son insolventes puedan ser convenientemente recapitalizados, nacionalizados o liquidados; y
- La segunda: **comprando los activos tóxicos a precios convenientes a las entidades bancarias** para que, de este modo, el sistema financiero libre de tales rémoras pueda de nuevo empezar a prestar dinero.

Y aunque al parecer los detalles concretos de cómo funcionará el *banco malo* no se conocerán hasta noviembre, como ya hemos dicho, el Real Decreto ley opta por la segunda de las alternativas reseñadas, la de la adquisición por parte de la sociedad gestora de los activos tóxicos a precios convenientes, y deja claras algunas **cuestiones clave sobre este instrumento llamado *banco malo*** que vamos a comentar:

1. La sociedad de gestión de activos está previsto que **se financie fundamentalmente** mediante una inyección de capital en el FROB (Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria) **desde el fondo de rescate europeo y mediante la aceptación por parte del Banco Central Europeo de los bonos emitidos como medio de pago para las compras de activos supuestamente dañados.** Al parecer el famoso préstamo por un importe máximo de 100.000 millones de euros que Bruselas ha concedido a España para rescatar las entidades financieras lo recibirá directa e íntegramente el FROB, quien será a su vez quien lo reparta entre las ayudas directas a las entidades financieras y el *banco malo*. Parece ser que la intención del Ministerio de Economía es que el FROB realice una única aportación inicial al

capital del *banco malo*, y que sea este quien recurra a los mercados para obtener los recursos que necesita. Creo que no se debe dejar de apuntar que los bancos hasta el momento nacionalizados (Bankia, CatalunyaBanc, Novacaixagalicia y Banco de Valencia) suman ya unos 75.000 millones de euros en activos considerados *potencialmente problemáticos*.

2. La segunda y, probablemente, la más relevante, es que el Estado, a través del FROB, no podrá tener más de un 50% del capital del *banco malo*, de forma y manera que el otro 50% deberá estar necesariamente en manos de inversores privados, lo que obviamente en mi opinión implica la problemática de diseñar un instrumento financiero que en términos de potencial rentabilidad dado el riesgo asumido sea suficientemente atractivo para los inversores privados. Esperemos que se consiga.

3. La tercera se deriva de la anterior es que el *banco malo* tendrá que ser "rentable";

es decir, que deberá conseguir vender los activos que le han traspasado los bancos a precios superiores a los que compró, es decir deben generarse plusvalías, fijando entre diez y quince años el Real Decreto ley el plazo máximo que tiene la sociedad de gestión de activos para alcanzar tal reto. Lo que implica la imperiosa necesidad que va a tener el Estado de la revalorización del mercado inmobiliario en dicho plazo con el riesgo, si no se actúa con cautela, de encontrarnos ante una repetición del modelo que nos ha llevado a la situación en la que nos encontramos. A este respecto el ministro De Guindos (no *De Windows*, como algunos le llaman, que como todos sabemos es un sistema operativo que falla mucho) ha asegurado –aunque entiendo sus razones en mi opinión de manera un tanto osada y en exceso optimista– que el *banco malo* no supondrá un gasto para los contribuyentes y que, además, los bancos no sufrirán grandes pérdidas por traspasar sus activos.

 <http://www.arnautformacion.com>



-20%

Socios de AECE



**NOVEDAD**

## Curso On-Line

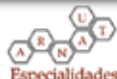
Aproveche sus créditos de formación  
El coste del curso podrá ser bonificado en el modelo TCI

### Prevención del Blanqueo de Capitales

Nuevas obligaciones para empresas y profesionales. Ley 10/2010



**Titulo y diploma acreditativo**




### CURSOS ESPECIALIZADOS

- Habilidades Directivas
- Contabilidad y Finanzas
- Emprendedores
- Marketing y Ventas
- Prevención de Riesgos
- Calidad
- Legislación General
- Administración Pública
- Prevención de Riesgos
- Fiscalidad
- Especialidades Arnaut

#### Prevención del Blanqueo de Capitales

- Planes de formación para la adecuación y cumplimiento de la normativa.
- Planes de adaptación y soporte sobre la normativa, para profesionales sin asalariados.
- Mantenimiento: supervisión, seguimiento y actualización continuado de las medidas y procedimientos adaptados

 Planes de integración adaptados a su empresa



Aproveche nuestro servicio de consultas telemático, en cualquier momento, cualquier consulta: seguridad, confidencialidad y eficacia garantizadas.

 Consultas Tributarias y Contables

#### Curso GRATUITO - AECE

**Devengo del IVA**

**Curso OnLine**

**IVA**

¿Estás preparado ante el cambio de los tipos de I.V.A.?



En cuanto a qué créditos al promotor deben trasladarse al banco malo falta por decidir –se hará en la regulación ministerial de noviembre– si se trasladan todos o solo los dañados

Que el *banco malo* no suponga coste para la Hacienda española y sea rentable a futuro, como ya hemos dicho, exige obtener plusvalías con la venta de los activos; es decir, el importe de tales ventas debe cubrir el precio de adquisición, los intereses de la deuda que la entidad asuma para financiar la compra y una retribución para los accionistas consistente en una rentabilidad atractiva; y, por ello, la garantía de tales plusvalías (la revalorización depende de los mercados) dada la situación desacelerada en términos de expansión del mercado inmobiliario, puede exigir que los precios de compra pagados por los activos tóxicos de los bancos sea el menor posible e incluso que se fijen precios de derribo, con el riesgo de provocar un desplome de los precios inmobiliarios, lo que finalmente afectaría a todos los bancos, incluso a los que no hubieran traspasado sus inmuebles al *banco malo*. Podría incluso, en el peor de los casos, llegar a comprometer la situación de algunas entidades hasta el punto de verse abocadas a pedir de nuevo más ayudas públicas al no poder soportar las pérdidas generadas por el traspaso.

Los parámetros para determinar los precios de compra aún no están fijados, y no se conocerán antes de noviembre. Al parecer el Ministerio de Economía ha adelantado que el tasador externo Oliver Wyman, será quien determinará el valor económico de los activos para que finalmente sea el Banco de España quien decida el precio de compra, teniendo en cuenta para hacerlo junto con el valor razonable el valor en libros al que la entidad tenga registrado el activo y las correcciones por deterioro. En todo caso, no serán las dotaciones por deterioro las que marquen el mínimo sobre el que se fije la valoración. Para que el inversor participe en esta operación obtenga una remuneración, se estima en el caso del precio de compra de las viviendas que este deberá ser sustancialmente inferior al 65% del valor en libros.

También es importante señalar que, como medio de pago por la compra de tales activos, el *banco malo* se plantea utilizar tres medios simultáneamente: metálico, deuda negociable ante el BCE y acciones del *banco malo*.

4. La cuarta es que el *banco malo* pretende recibir e incorporar en su balance los activos

inmobiliarios que tienen más difícil salida al mercado; los créditos problemáticos del ladrillo y, probablemente (aun no es definitivo), las participaciones en promotoras de los bancos. Todas las entidades financieras que reciban ayudas directas del FROB estarán obligadas a ceder sus activos tóxicos a la sociedad de gestión en la forma que en su momento determinará el Banco de España. Y, de momento, no se descarta que las entidades sanas también traspasen algunos activos en las mismas condiciones que la banca rescatada.

En cuanto a qué créditos al promotor deben trasladarse al *banco malo* falta por decidir –se hará en la regulación ministerial de noviembre– si se trasladan todos o solo los dañados. Si se trasladan todos los créditos y por tanto la totalidad del riesgo inmobiliario asociado, el coste inicial de la operación será superior y los balances de los bancos saneados disminuirán sensiblemente complicándoseles la generación de resultados; por otro lado el banco malo tendrá desde el principio ingresos continuados, los correspondientes a los créditos de deudores cumplidores con sus pagos, reduciéndose así las pérdidas iniciales y cubriéndose los gastos de mantenimiento; si en cambio se traslada solo el riesgo inmobiliario dañado el coste inicial de la operación será inferior –la reducción se calcula en un 50%– con el consiguiente ahorro de los gastos financieros pero actuar de esta manera ralentizaría la venta y liquidación de los activos tóxicos incorporados al *banco malo*.

Dados los parámetros a considerar y el largo plazo de entre diez y quince años de duración concedido por el Gobierno en el Real Decreto ley para el *banco malo* resulta complicado saber anticipadamente con certeza cuál de las opciones y combinaciones es la idónea para garantizar mínimamente que el resultado de esta aventura sea positivo y en definitiva una vez más será el tiempo (quizás por ello algún economista lo ha definido como un *banco de tiempo*) el que al final determine si la sociedad de gestión de activos merece ser calificada por no suponerle coste al contribuyente como *buen banco malo* o tendremos que denominarlo *mal banco malo* por haber terminado también una vez más pagando esta ocurrencia el de siempre: el sufrido ciudadano.