

17.10.2012

**Proyecto de Real Decreto XX/2012, de XX, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos y de sus patrimonios separados.**

(...)

En su virtud, a propuesta del Ministro de Economía y Competitividad, de acuerdo con/oído el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día...,

DISPONGO:

Capítulo I  
**Disposiciones Generales**

**Artículo 1. Objeto.**

Este real decreto tiene por objeto desarrollar el régimen de organización y funcionamiento de las sociedades de gestión de activos y sus patrimonios separados, así como las facultades del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, en adelante, FROB, y del Banco de España en relación con aquellas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto-ley 24/2012, de 31 de agosto, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.

Tiene también por objeto el desarrollo de lo previsto en las disposiciones adicionales séptima a décima del citado real decreto-ley en relación con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria.

**Artículo 2. Definiciones.**

A los efectos de este real decreto se entiende por:

a) Sociedades de gestión de activos, aquellas constituidas en virtud de lo dispuesto en el artículo 35 del Real Decreto-ley 24/2012, de 31 de agosto, de reestructuración y resolución de entidades de crédito con la finalidad de gestionar determinadas categorías de activos especialmente dañados o cuya permanencia en el balance de una entidad se considere perjudicial para su viabilidad.

b) Sociedades gestoras de Fondos de Activos Bancarios, aquellas sociedades gestoras de titulización de activos a las que se encomienda la constitución, administración y representación de los FAB de conformidad con el régimen previsto en el artículo 34.

c) Activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, aquellos activos que la entidad de crédito recibe de sus deudores o de terceros en sustitución, subrogación real o compensación, total o parcial, de activos financieros que representan derechos de cobro frente a sus deudores, con independencia del modo en que se adquiera su propiedad.

d) Datos no observables, aquellos que no están disponibles en el mercado, pero que se han estimado utilizando la mejor información disponible sobre las asunciones que los participantes en el mercado utilizarían para fijar el precio de un activo, tal como, por ejemplo, el efecto del riesgo de crédito de un instrumento de deuda.

e) Datos observables, aquellos que se obtienen directamente del mercado, tal como el tipo de interés a un determinado plazo u otras informaciones públicas disponibles respecto de precios practicados en transacciones sobre activos equivalentes. Estos datos se deben obtener a partir de la mejor información disponible que los participantes en el mercado del activo negociado hayan utilizado para fijar el precio del activo.

f) Fecha de valoración, aquella que coincide con la fecha del acuerdo de transmisión de los activos a la sociedad de gestión de activos. No obstante, para la transmisión de bienes muebles o inmuebles la fecha de valoración podrá ser anterior en no más de tres meses a la del acuerdo de transmisión, siempre y cuando los parámetros de valoración no sean susceptibles de cambios significativos entre una y otra fecha.

g) Mercado activo, el considerado como tal conforme a la normativa contable.

h) Sociedad del sector inmobiliario, aquella que tiene como objeto principal el desarrollo urbanístico, la promoción inmobiliaria, la construcción de edificios, la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia, el arrendamiento de bienes inmuebles por cuenta propia, las actividades inmobiliarias por cuenta de terceros, o la gestión de activos relacionados con cualquiera de las actividades anteriores.

i) Valor de mercado, el importe de efectivo, o equivalente a efectivo, que se obtendría por la venta de un activo en una transacción ordenada entre participantes del mercado de referencia para el activo en cuestión que, actuando en régimen de independencia mutua, están básicamente informados acerca de la naturaleza y características actuales del activo negociado.

j) Valor económico, es una estimación realista del valor presente de un activo que la entidad obtendría de una venta no forzada, maximizándose el uso de datos relevantes observables de mercado y minimizando los no observables tanto como sea posible. Los datos no observables se estimarán usando la mejor información disponible sobre las asunciones que los participantes en el mercado utilizarían para fijar el precio de un activo.

### **Artículo 3. *Objetivos de las sociedades de gestión de activos.***

1. Las sociedades de gestión de activos habrán de coadyuvar al desarrollo adecuado de los procesos de reestructuración o resolución de entidades de crédito en cuyo curso se constituyan, facilitando el cumplimiento de los objetivos previstos en el artículo 3 del Real Decreto-ley 24/2012, de 31 de agosto.

2. En el desarrollo de su actuación, las sociedades de gestión de activos deberán perseguir los siguientes objetivos:

a) Contribuir al saneamiento del sistema financiero recibiendo los activos correspondientes de forma que, desde la fecha de valoración, se produzca una traslación efectiva de los riesgos vinculados a estos activos.

b) Minimizar el uso de recursos públicos.

c) Satisfacer las deudas y obligaciones que contraigan durante su funcionamiento.

d) Minimizar las posibles distorsiones en los mercados que se puedan derivar de su actuación.

e) Enajenar los activos recibidos como mejor proceda para alcanzar los objetivos anteriores, adecuándose de manera diligente al plazo de tiempo para el que hayan sido constituidas.

## Capítulo II

### Activos transferibles a una sociedad de gestión de activos

#### **Artículo 4.** *Transmisión de activos a una sociedad de gestión de activos.*

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 del Real Decreto-ley 24/2012, de 31 de agosto, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, el FROB podrá obligar a las entidades de crédito y a cualquier sociedad que forme parte de su grupo económico en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio a transmitir a una sociedad de gestión de activos determinadas categorías de activos especialmente dañados o cuya permanencia en el balance de la entidad, o de las sociedades de su grupo económico, se considere perjudicial para su viabilidad, definidas según lo que se dispone en los artículos siguientes, a fin de dar de baja del balance dichos activos y permitir la gestión independiente de su realización.

2. En particular, el FROB podrá requerir la transmisión de bienes inmuebles, incluidos los terrenos, derechos de crédito e instrumentos representativos del capital social de otras entidades.

#### **Artículo 5.** *Criterios para la definición de las categorías de activos.*

1. El FROB definirá las categorías de activos que deberán ser objeto de transmisión, de acuerdo con los siguientes criterios y especificaciones:

a) Criterios cualitativos generales:

1º. Naturaleza del activo. Se distinguirá entre bienes inmuebles, bienes muebles, derechos de crédito, participaciones societarias o activos inmateriales.

2º. Negocio jurídico adquisitivo. Se distinguirá entre compraventa, permuta, adjudicación en o para pago de deudas, compensación, aportación societaria o adquisición a título gratuito.

3º. Actividad con la que se encuentra relacionado el activo, bien la actividad que financia, en el caso de los derechos de crédito y participaciones societarias, bien por la actividad que ha causado su adquisición por parte de la entidad de crédito, en el caso de bienes muebles, bienes inmuebles y activos inmateriales. Se distinguirá entre actividades de construcción y promoción inmobiliaria, actividades industriales, actividades comerciales, crédito a instituciones financieras, crédito a las administraciones públicas, crédito a pequeñas y medianas empresas y empresarios individuales, crédito para la adquisición de vivienda, crédito al consumo y otras actividades.

b) Criterios cualitativos específicamente aplicables a los derechos de crédito:

1º. Garantías existentes. Se distinguirá entre derechos con garantía real de primer rango, diferenciando entre garantías inmobiliarias, garantías mobiliarias y otras garantías, derechos con otras garantías reales, derechos con garantía personal y derechos no garantizados.

2º. Clasificación. Se distinguirá entre créditos clasificados como normales, subestándar, dudosos por razón de la morosidad del cliente, dudosos por razones distintas de la morosidad del cliente, o como activos en suspenso regularizados, de acuerdo con las circulares dictadas por el Banco de España en materia de contabilidad de las entidades de crédito.

3º. Ubicación geográfica: Se distinguirá por países de residencia y, en el caso de España, se diferenciará por provincias y ciudades autónomas. Para los derechos de crédito con garantía real inmobiliaria, se distinguirá en función de la ubicación geográfica de los bienes sobre los que esté constituida la garantía. En el caso de España, se diferenciará por provincias y ciudades autónomas.

c) Criterios cualitativos específicamente aplicables a los bienes inmuebles:

1º. Destino. Se distinguirá entre edificios de uso residencial, edificios de uso comercial, terrenos urbanizables y fincas rústicas.

2º. Estado. Se distinguirá entre finalizados con licencia de ocupación, finalizados sin licencia de ocupación, obra en curso, urbanizados y no desarrollados.

3º. Clasificación. Se distinguirá entre uso propio, existencias, inversiones inmobiliarias, activos no corrientes en venta, y bienes cedidos en arrendamiento financiero.

4º. Ubicación del activo: Se distinguirá por países donde se ubique el activo y, en el caso de España, se diferenciará por provincias y ciudades autónomas.

d) Criterios cuantitativos generales:

1º. Antigüedad en balance. Se podrá determinar un umbral mínimo y también varios tramos de antigüedad.

2º. Valor. Se podrán determinar umbrales mínimos de traspaso y distinguir los activos en tramos, en función del valor neto contable de los mismos.

e) Criterios cuantitativos específicos de los derechos de crédito:

Valor de la garantía. Se podrán establecer varios tramos en porcentaje del valor neto contable del derecho de crédito garantizado.

2. La definición de cada categoría de activos se llevará a cabo del siguiente modo:

a) Se utilizarán todos los criterios cualitativos generales. Dentro de cada criterio, cada especificación dará lugar a una categoría distinta de activo.

b) Tratándose de derechos de crédito o de bienes inmuebles, deberán utilizarse también los criterios cualitativos y cuantitativos específicos que les son aplicables, generando también cada especificación de criterio una categoría distinta de activo.

c) Podrán aplicarse también criterios cuantitativos generales a todas o parte de las categorías definidas aplicando criterios cualitativos, generando nuevas categorías. Si se utilizasen tramos, se generarán tantas categorías como tramos se utilizasen.

3. El Banco de España podrá, mediante circular, ampliar los criterios y especificaciones determinados en este artículo, definiéndolos con precisión.

**Artículo 6.** *Determinación concreta de las categorías de los activos que se han de transmitir*

1. Los actos que el FROB dicte en aplicación de lo dispuesto en el artículo 35.1 del RDL 24/2012, de 31 de agosto, deberán determinar las categorías de activos que se han de transmitir y numerará cada una de ellas de forma secuencial, pudiendo variar dicha numeración de entidad en entidad.

En los supuestos en que los activos que se hayan de transmitir sean participaciones societarias que atribuyan a la entidad de crédito o a cualquier otra entidad de su grupo económico el control de las sociedades participadas, el FROB podrá requerir a la entidad de crédito a que, con carácter previo a la transmisión de esos activos, proceda a una simplificación de la estructura de la sociedad participada o de sus activos y pasivos.

2. El FROB determinará las categorías de los activos que hayan de transmitirse en una única relación, pudiendo excepcionalmente y cuando un cambio imprevisto de circunstancias así lo justifique incluir nuevas categorías de activos de obligada transmisión.

Cualquier duda sobre la inclusión de un activo dentro de las categorías definidas por el FROB será resuelta por el Banco de España, por iniciativa propia o a petición del FROB, de la entidad afectada o de la sociedad de gestión de activos.

3. Una vez realizados los ajustes de valoración por la entidad de crédito y determinado el valor de transmisión por el Banco de España, el FROB dictará resolución en la que se determine el plazo máximo y las condiciones en que los activos incluidos en cada categoría deberán estar transmitidos a la sociedad de gestión de activos que se notificará a la entidad.

### CAPÍTULO III

#### **Ajustes de valoración y valor de transmisión de los activos**

##### *Sección 1ª: Criterios para realizar ajustes de valoración*

**Artículo 7.** *Ajustes de valoración.*

El ajuste de valoración que deba realizar la entidad de crédito para cada categoría de activo no podrá ser inferior a la cobertura que le corresponda en aplicación de las circulares dictadas por el Banco de España en materia de contabilidad de las entidades de crédito ni a la que pudiera serle de aplicación, en su caso, en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero y en el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. La aplicación de los criterios de valoración de este capítulo puede suponer, en todo caso, un ajuste de valoración superior.

**Artículo 8.** *Criterios de valoración de activos que coticen en un mercado activo.*

El valor de un activo negociado en un mercado activo será el precio de mercado a la fecha de valoración. A los efectos de evaluar la liquidez del activo, el FROB tendrá en cuenta si se han realizado operaciones de compraventa en mercado al menos el 25% de los días durante los últimos 6 meses, y que el volumen negociado durante ese tiempo alcance al menos el 10% del número de títulos totales admitidos a cotización.

**Artículo 9.** *Criterios de valoración de activos que no coticen en un mercado activo.*

1. Para la valoración de los activos que no coticen en un mercado activo conforme a lo previsto en el artículo anterior, se utilizarán las técnicas de valoración generalmente aceptadas para estimar el valor económico.
2. Cuando la estimación incluya flujos de efectivo futuros, la técnica de valoración considerará el valor temporal del dinero en cada plazo debidamente ajustado por, al menos, el efecto del riesgo de crédito.
3. En caso de disponer de valoraciones de expertos independientes que tengan por objeto determinar el valor económico de los activos concretos que van a ser transmitidos, la entidad deberá utilizarlas para determinar los ajustes de valoración. Si su objeto no fuera determinar el valor económico de los activos, dichas valoraciones sólo podrán tomarse como referencia con los ajustes necesarios para dicha determinación.

**Artículo 10.** *Criterios de valoración específicos para los bienes inmuebles.*

1. En la valoración de los bienes inmuebles se tomarán en consideración las características específicas que un comprador tendría en cuenta para decidir sobre su adquisición, tales como: la localización geográfica, la disponibilidad de infraestructuras, su situación legal, condiciones para su venta, oferta y demanda actuales de activos similares, su uso más probable, consideraciones de planificación urbanística, evolución de los precios de los suministros y evolución demográfica, entre otras.
2. La estimación del valor económico de un bien inmueble deberá considerar su capacidad de generar flujos de efectivo sobre la base de su uso más probable de acuerdo con su situación legal y con las condiciones del mercado, que no tendrá por qué coincidir con su calificación urbanística en el momento de la valoración, y financieramente sostenible. Se considerará uso financieramente sostenible aquel, a través del cual, el bien sea capaz de generar flujos de efectivo que produzcan una rentabilidad adecuada a la inversión requerida en ese bien inmueble.
3. En los bienes inmuebles propiedad de la entidad mantenidos en régimen de obtención de rentas por su alquiler, el valor económico se obtendrá a partir de las proyecciones de flujos de efectivo futuros adecuadamente descontados, considerando su nivel de ocupación en la fecha de valoración.
4. Aquellos activos que requieran un desarrollo posterior para su puesta en condiciones de venta, no recogerán en su valoración este hecho sino que se considerarán las condiciones de desarrollo que el mercado proporcionaría a dichos activos.
5. Para maximizar el uso de datos observables de mercado se considerarán los precios observados de transacciones recientes de activos de características similares.

Cuando no existan datos sobre precios de transacciones similares disponibles, se utilizarán los precios de ofertas realizadas por parte de vendedores proporcionados por bases de datos comúnmente utilizadas, ajustados en su caso para alcanzar su valor económico.

6. No obstante lo anterior, en el caso de bienes inmuebles con un valor en libros superior a 3 millones de euros, las entidades obtendrán su valor económico sobre la

base de un tasación efectuada por un valorador independiente y con suficiente experiencia en la zona y en la categoría de dichos bienes inmuebles.

**Artículo 11.** *Criterios de valoración específicos para los derechos de crédito.*

1. La valoración de los derechos de crédito deberá reflejar la pérdida esperada a lo largo de toda su vida remanente.
2. El valor económico de los derechos de crédito que cuenten con garantía real de primer rango sobre bienes inmuebles, debidamente constituida y registrada a favor de la entidad, será el correspondiente al de la garantía valorada de acuerdo con los criterios contenidos en el artículo anterior, una vez descontados los gastos necesarios para la ejecución de la garantía y venta posterior del inmueble.
3. El valor económico de los derechos de crédito clasificados como dudosos se corresponderá únicamente con la parte cubierta con garantías reales de primer rango descontados los gastos necesarios para la ejecución de la garantía y venta de los activos en garantía.

**Artículo 12.** *Criterios de valoración específicos para los activos representativos del capital social.*

1. El valor económico de los instrumentos de capital que se han de transmitir será el precio de mercado observado en la fecha de valoración cuando se negocien en un mercado activo
2. Para determinar el valor económico de los instrumentos de capital que se han de transmitir, que no se negocien en un mercado activo, se tendrá en cuenta lo siguiente:
  - a) En el caso de sociedades con concurso de acreedores solicitado o con auto de declaración, el valor económico de sus instrumentos de capital se reputará nulo mientras se mantenga esta situación.
  - b) Para el resto de sociedades, el valor económico de los instrumentos de capital será como máximo el valor de la parte alícuota del patrimonio neto contable de la sociedad a la que dichos instrumentos representan, salvo que el valor total del activo exceda de 10 millones de euros, en cuyo caso deberá realizarse una valoración específica a cargo de un valorador independiente.

Sección 2ª: Valor de transmisión de los activos

**Artículo 13.** *Determinación del valor de transmisión.*

1. El Banco de España determinará el valor de transmisión de los activos que se han de transferir a las sociedades de gestión de activos sobre la base de la estimación de su valor económico mediante informes de valoración encargados a uno o varios expertos independientes realizados de conformidad con los criterios contenidos en la sección anterior.
2. A efectos de dicha determinación, el Banco de España ajustará la estimación del valor económico resultante de dichos informes teniendo en consideración los criterios siguientes:
  - a) Cobertura del riesgo de evolución desfavorable de los precios.

b) Previsión de costes de gestión y administración de los activos que se han de transferir a la sociedad de gestión de activos.

c) Perspectivas de desinversión de los activos transferidos a la misma.

3. El valor de transmisión así determinado por el Banco de España se expresará para cada categoría de activo como un porcentaje del valor en libros de los activos resultante tras realizar los ajustes de valoración a que se refiere el artículo 7.

4. Una vez determinado el valor de transmisión, el Banco de España lo comunicará al FROB a fin de que este dicte el acto administrativo a que se refiere el artículo 6.3.

#### **Artículo 14. Metodología de valoración.**

1. La valoración realizada por experto o expertos independientes, a que se refiere el apartado 1 del artículo anterior, deberá fundarse en el análisis de muestras representativas de las categorías de activos que se han de transmitir.

2. Estas valoraciones habrán de llevarse a cabo en todo caso sin sujeción a muestra respecto de aquellos activos cuyo valor individual en libros supere los veinte millones de euros. Este umbral podrá ser modificado mediante circular del Banco de España.

#### **Artículo 15. Costes devengados y gastos incurridos.**

1. Cualquier importe devengado o vencido, y no liquidado en la fecha de valoración, relacionado con cualquiera de los activos, o grupos de activos, transmitidos a las sociedades de gestión de activos, lo será por cuenta y a cargo de la entidad de crédito transmitente, incluidos los gastos fiscales y legales derivados del otorgamiento e inscripción de escrituras.

2. Los gastos relativos a las tasaciones a que se refiere este capítulo serán por cuenta de la entidad de crédito transmitente.

3. También serán por cuenta y a cargo de la entidad de crédito, los gastos en que incurra la sociedad de gestión de activos con posterioridad a la fecha de valoración, como consecuencia de errores, omisiones.

### **CAPÍTULO IV Patrimonios separados**

#### **Artículo 16. Régimen jurídico general.**

1. A los patrimonios separados carentes de personalidad jurídica, constituidos por agrupaciones de activos y pasivos de la sociedad de gestión de activos, a los que se refiere la disposición adicional décima del Real Decreto-ley 24/2012, de 31 de agosto, les será de aplicación lo contenido en este capítulo.

2. En lo no contemplado en el Real Decreto-ley 24/2012, de 31 de agosto, o en este capítulo, se les aplicarán las normas vigentes en materia, de fondos de titulización y de titulización hipotecaria, así como de instituciones de inversión colectiva en tanto resulten de aplicación, atendiendo a su naturaleza específica.

3. Los patrimonios separados recibirán la denominación general de “Fondos de Activos Bancarios” y se identificarán en su denominación particular con dicha denominación o



su abreviatura "FAB". Las citadas denominación y abreviatura quedan reservadas a este tipo de instituciones.

4. El patrimonio inicial de los FAB deberá integrar activos, pasivos, o ambos, procedentes de las sociedades de gestión de activos, sin perjuicio del régimen de fusión de los FAB contenido en el artículo 25.

5. Será también posible la transmisión por las sociedades de gestión de activos de activos, pasivos, o ambos, a un FAB ya existente, siempre que la escritura de constitución de este así lo prevean.

6. La gestión y representación de los FAB estará necesariamente encomendada, de modo exclusivo y reservado, a una sociedad gestora de fondos de titulización de activos, que deberá cumplir con las particularidades que se determinan en el Real Decreto Ley 24/2012 y en este real decreto.

#### **Artículo 17. Activo.**

1. El activo de los FAB quedará integrado en los términos previstos en la escritura de constitución por los siguientes elementos:

a) Los activos transmitidos, directa o indirectamente, por una sociedad de gestión de activos, así como otros activos adquiridos por subrogación o transformación de los anteriores, generados a partir de estos o conexos con ellos.

b) El efectivo, los depósitos a la vista y a plazo en entidades de crédito.

c) Los valores de renta fija admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales.

2. Junto con los activos, los FAB podrán asumir cualesquiera compromisos, deberes y cargas asociados a ellos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19.

3. Los acreedores de un FAB solo podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho FAB.

#### **Artículo 18. Pasivo.**

1. El pasivo de los FAB quedará integrado, en los términos previstos en la escritura de constitución, por los siguientes elementos:

a) Los pasivos que le transfiera una sociedad de gestión de activos.

b) Los valores de cualquier clase que emitan.

c) Los préstamos o créditos de cualquier clase.

d) Las aportaciones de inversores institucionales, a quienes corresponderá el derecho al remanente que, en su caso, se produzca con ocasión de la liquidación del fondo, una vez satisfechos los derechos de crédito de los restantes acreedores.

2. La emisión de valores por el FAB estará sujeta a lo previsto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y disposiciones complementarias. Los valores emitidos por los FAB podrán ser admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales, conforme a lo establecido en el capítulo I del título III de la Ley 24/1988, de 28 de julio.

La distribución de dichos valores solo será posible entre inversores profesionales. El valor nominal unitario mínimo de los valores será de 100.000 euros.

**Artículo 19.** *Régimen de la cesión de activos y pasivos.*

1. Las cesiones de activos por parte de una sociedad de gestión de activos a un FAB se sujetarán al régimen establecido en los apartados 1 y 4 del artículo 36 del Real Decreto-ley 24/2012, de 31 de agosto, y deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) De carácter objetivo:

1º) Que la cesión de los activos sea plena e incondicionada y por la totalidad del plazo remanente hasta el vencimiento, si lo hubiera.

2º) Que el cedente no conceda ninguna garantía al cesionario ni asegure el buen fin de la operación.

b) De carácter formal:

1º) Las cesiones se formalizarán en escritura pública.

2º) En toda nueva incorporación de activos a los FAB, la sociedad gestora del FAB entregará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, para su registro, un documento suscrito también por la sociedad de gestión de activos aportante que contenga:

i) Detalle de los activos a incorporar y de sus características, con el mismo grado de concreción con el que se relacionaron los activos agrupados en la escritura pública de constitución del FAB.

ii) Declaración de la sociedad gestora de que los nuevos activos cumplen los requisitos establecidos en la escritura pública de constitución.

2. Las cesiones de pasivos por parte de una sociedad de gestión de activos a un FAB deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Las cesiones se formalizarán en escritura pública.

b) En toda nueva incorporación de pasivos a los FAB, la sociedad gestora del FAB entregará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, para su registro, un documento suscrito también por la sociedad de gestión de activos aportante, que contenga:

1º. Detalle de los pasivos a incorporar y de sus características, con el mismo grado de concreción con el que se relacionaron los pasivos agrupados en la escritura pública de constitución del FAB.

2º. Declaración de la sociedad gestora de que los nuevos pasivos cumplen los requisitos establecidos en la escritura pública de constitución.

**Artículo 20.** *Instrumentos financieros derivados y otros instrumentos de gestión de riesgos.*

1. Los FAB podrán contratar instrumentos financieros derivados siempre que ello sea acorde con su estrategia de gestión, y sin más limitaciones que las previstas en la escritura de constitución del FAB.

2. Asimismo, podrán contratar seguros, recibir y otorgar garantías o utilizar cualquier instrumento financiero adecuado a la gestión de sus riesgos.

**Artículo 21.** *Sindicato de tenedores de valores emitidos por el FAB.*

1. La escritura de constitución de los FAB podrá prever la creación de un sindicato de tenedores de valores emitidos por el FAB, en adelante, sindicato de tenedores, que se regirá por lo dispuesto en la disposición adicional décima del Real Decreto-ley 24/2012, de 31 de agosto.

2. El sindicato de tenedores quedará constituido entre los adquirentes de los valores emitidos por el FAB, una vez que se registre por la Comisión Nacional del Mercado de Valores la escritura pública de constitución del FAB.

**Artículo 22.** *Constitución de los FAB.*

1. Los FAB se crearán mediante escritura pública cuyo contenido mínimo se especifica en el artículo siguiente y se registrarán en la Comisión Nacional del Mercado de Valores. En todo caso, las cuentas anuales de los FAB deberán ser depositadas en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

2. La constitución de los FAB estará sujeta al cumplimiento previo de los requisitos siguientes:

a) Escrito de solicitud dirigido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

b) Aportación y registro de la escritura pública de constitución de los FAB.

**Artículo 23.** *Escritura de constitución.*

1. La escritura de constitución del FAB contendrá, al menos, las siguientes menciones:

a) Su denominación completa y reglas de uso de la misma, así como de otras denominaciones comerciales posibles.

b) El patrimonio en el momento de la constitución, distinguiendo aquella parte que proceda de la transmisión de activos de la sociedad de gestión de activos, de aquella parte que se integre por otras aportaciones.

c) Estructura del pasivo.

d) Designación de la sociedad gestora y reglas sobre su retribución y eventual sustitución.

e) Duración del FAB.

f) Creación de compartimentos con identificación de sus características objetivas o la posibilidad de crearlos.

g) Posibilidad de recibir nuevos activos o pasivos de la sociedad de gestión de activos en momento posterior al fundacional o de adquirir otros activos por transformación de los anteriores, generados a partir de ellos o asociados a ellos, así como el importe máximo del patrimonio del fondo.

- h) Activos admisibles y política de gestión de los mismos.
- i) Características de los valores que se vayan a emitir, o las de cada una de sus clases si fueran varias, así como de los créditos y aportaciones.
- j) Régimen del sindicato de tenedores, en su caso.
- k) Política de gestión de riesgos e instrumentos admisibles para dicha gestión.
- l) Causas de disolución y procedimiento de liquidación, con mención específica del destino del remanente positivo.
- m) Política de información a inversores.
- n) Limitaciones al derecho de oposición de acreedores para los casos de fusión y escisión y justificación de las mismas.
- ñ) Posibilidad de creación de comités u otros órganos representativos de inversores o acreedores distintos del sindicato de tenedores, régimen de funcionamiento y capacidades.
- o) Normas de modificación de la escritura de constitución.

2. Las modificaciones de la escritura de constitución serán objeto de aportación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y de incorporación al registro de dicha Comisión.

#### **Artículo 24. Compartimentos.**

El patrimonio de los FAB podrá, cuando esté previsto en la escritura de constitución, articularse en compartimentos independientes, que habrán de inscribirse en el registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Con cargo a un compartimento concreto podrán emitirse valores o asumirse obligaciones de diferentes clases. La parte del patrimonio del FAB atribuido a cada compartimento responderá exclusivamente de los costes, gastos y obligaciones expresamente atribuidos a ese compartimento y de los costes, gastos y obligaciones que no hayan sido atribuidos expresamente a un compartimento en la parte proporcional que se establezca en la escritura del fondo. Los acreedores de un compartimento solo podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho compartimento.

#### **Artículo 25. Fusión y escisión.**

1. Se considerará fusión aquella operación por la que uno o más FAB transfieran a otro ya existente o de nueva creación, la totalidad de sus activos y pasivos, disolviéndose sin liquidación.

2. Las sociedades gestoras de los FAB deberán elaborar un proyecto común de fusión, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

- a) Identificación de los FAB intervinientes y de sus sociedades gestoras.
- b) Justificación económica de la fusión.
- c) Fecha efectiva de la fusión.
- d) Normas aplicables a la transferencia de activos y pasivos.

e) El proyecto de escritura pública de constitución del FAB beneficiario, en caso de que sea de nueva creación, o las modificaciones previstas en el mismo como consecuencia de la fusión, si se trata de un FAB ya existente.

f) Derechos que corresponderán en el FAB beneficiario a las personas o entidades que, en los FAB fusionados, hayan realizado aportaciones que den derecho a una participación en el producto de la liquidación.

3. El proyecto de fusión deberá ser publicado en la página web de las sociedades gestoras al menos un mes antes de la fecha efectiva de la fusión, a fin de permitir a los acreedores formarse un juicio fundado sobre la misma.

4. Transcurrido, cuando proceda, el período de oposición de acreedores al que se refiere el artículo siguiente, se otorgará la escritura de fusión, que contendrá todas las menciones previstas en el artículo 23 si el FAB beneficiario es de nueva creación o las que se precisen para adecuar la escritura de constitución del FAB beneficiario ya existente. El registro por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores de la escritura de fusión supondrá la baja en el mismo de los FAB fusionados.

5. Como consecuencia de la fusión, todos los activos y pasivos de los FAB fusionados se transferirán al FAB beneficiario.

6. Se considerará escisión aquella operación en la que uno o más FAB transfieran a otro u otros, existentes o de nueva creación, un conjunto de activos o pasivos. Serán aplicables a la escisión las normas de la fusión, con las adaptaciones que se precisen.

7. Las normas aplicables a la fusión y escisión de FAB lo serán también a la fusión y escisión de sus compartimentos.

#### **Artículo 26.** *Derecho de oposición de acreedores.*

Los acreedores gozarán de derecho de oposición en los términos y por el plazo previsto en la disposición adicional décima del Real Decreto-ley 24/2012, de 31 de agosto. No obstante, la escritura pública de constitución del FAB podrá prever un régimen de exclusión o limitación de este derecho.

#### **Artículo 27.** *Extinción y disolución.*

1. Los FAB se disolverán por el transcurso del plazo por el que hayan sido creados y por las demás causas establecidas en la escritura de constitución.

2. El acuerdo de disolución se adoptará por la sociedad gestora del FAB. El acuerdo de disolución deberá comunicarse inmediatamente como información significativa a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y a los acreedores.

3. Una vez disuelto el fondo, se abrirá el período de liquidación. La sociedad gestora del FAB actuará de liquidador y procederá con la mayor diligencia y en el más breve plazo posible a enajenar los valores y activos del fondo y a satisfacer y percibir los créditos. Una vez realizadas estas operaciones, elaborará los correspondientes estados financieros y determinará el remanente positivo que deba atribuirse a las personas o entidades que hayan de percibirlo conforme a la escritura de constitución del fondo.

4. Los estados financieros deberán ser auditados en la forma prevista en este real decreto. El balance y la cuenta de pérdidas y ganancias deberán ser comunicados como información significativa a los acreedores.

5. Transcurrido el plazo de un mes a partir de la fecha de la publicación a la que se refiere el apartado anterior sin que se hubieran formulado reclamaciones, se procederá al efectivo reparto del remanente positivo de conformidad con lo dispuesto en la escritura de constitución.

6. En el caso de que hubiera habido reclamaciones, se estará a lo que disponga el juez o el tribunal competente y se podrán realizar entregas a cuenta en concepto de liquidación provisional a los destinatarios del remanente.

7. Una vez efectuado el reparto total del patrimonio, la sociedad gestora del FAB solicitará la cancelación de los asientos referentes al fondo en el registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores que corresponda.

8. La disolución de uno o varios compartimentos de un fondo se registrará por lo dispuesto en los apartados anteriores. A tales efectos, las referencias al fondo se entenderán realizadas al compartimento.

#### **Artículo 28. Obligaciones de información.**

La sociedad gestora deberá publicar en su página web, la escritura de constitución, el informe semestral y el informe anual de cada uno de los FAB que gestiona, así como la información significativa a la que se refiere el artículo 31, con el fin de que, de forma actualizada, sean públicamente conocidas todas las circunstancias que pueden influir en los valores emitidos por el FAB y la rentabilidad de los mismos, los cambios producidos en las estimaciones iniciales realizadas en cuanto a tasas de amortización, la vida media y el pago de intereses de dichos valores, así como el cumplimiento de la normativa aplicable

La sociedad gestora ha de estar en condiciones de acreditar, en todo momento, el cumplimiento de las obligaciones de información establecidas en el párrafo anterior.

La Comisión Nacional del Mercado de Valores podrá recabar de los FAB la información adicional que estime necesaria en orden al ejercicio de sus competencias y podrá determinar la forma y el contenido para la remisión de toda la información a la que se refiere este artículo.

#### **Artículo 29. Informe anual.**

1. El informe anual deberá contener los siguientes extremos:

a) Cuentas anuales del periodo anterior.

b) Desglose pormenorizado de los activos cedidos al FAB: tipo de activo, situación inicial, principal pendiente a la fecha del informe, amortización del ejercicio, principal impagado, garantías ejecutadas, desglose de los gastos correspondientes a los activos provenientes de las garantías ejecutadas, importe de activos vendidos, ganancias-pérdidas de la venta de activos, vida residual de los activos, tasa de fallidos, tasa de morosidad, distribución geográfica de los activos e importe pendiente de los activos cedidos sobre el valor de las garantías en caso de tenerlas.

c) Desglose de los pasivos emitidos por el FAB: situación inicial, principal pendiente, vida media, principal vencido y no pagado, tipo de interés aplicado, margen, importe de intereses acumulados, importe de intereses pagados e importe de intereses impagados; e información sobre las mejoras crediticias contratadas.

d) Indicación del importe de los compromisos que se deriven de los instrumentos derivados contratados.

e) Desglose de las comisiones y conceptos de las mismas pagadas por el FAB.

f) Desglose de los acuerdos de refinanciación o modificación más relevantes que afecten a los activos.

2. La Comisión Nacional del Mercado de Valores podrá establecer la obligación de incluir en el informe anual cualquier otra información y advertencias de carácter general o específico.

3. El informe anual deberá remitirse a la Comisión Nacional del Mercado de Valores en los tres meses siguientes a la finalización del periodo de referencia, que lo incorporará al registro público del correspondiente fondo.

#### **Artículo 30. Informe semestral.**

El informe semestral deberá contener información sobre los aspectos indicados en el artículo anterior y habrá de remitirse a la Comisión Nacional del Mercado de Valores en los dos meses siguientes a la finalización del periodo de referencia, que lo incorporará al registro público del correspondiente fondo.

#### **Artículo 31. Comunicación de información significativa.**

1. La sociedad gestora deberá comunicar de manera inmediata cualquier hecho específicamente significativo para la situación o el desenvolvimiento de cada FAB, a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y a los acreedores. Se considerarán hechos específicamente significativos para el FAB aquellos que puedan influir de forma sensible en los valores emitidos y en los elementos que integran su activo y, en particular:

a) Toda cambio significativo en la estructura del activo o del pasivo.

b) Todos aquellos elementos para los que este real decreto prevé la necesidad de publicar un hecho significativo.

2. Se habilita a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para determinar la forma, el contenido y los plazos de comunicación de hechos significativos.

#### **Artículo 32. Cuentas anuales.**

1. La sociedad gestora deberá formular, dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio económico, las cuentas anuales de los FAB referidas al ejercicio anterior y se depositarán en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

2. La aprobación de las cuentas anuales de los FAB corresponderá al consejo de administración de la sociedad gestora.

3. En el caso de un FAB por compartimentos, los fondos llevarán en su contabilidad cuentas separadas que diferencien entre los ingresos y gastos imputables estrictamente a cada compartimento, sin perjuicio de la unicidad de las cuentas.

4. Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio, la sociedad gestora presentará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores los citados documentos contables, junto con el informe de auditoría. Estos documentos serán incorporados al registro público del correspondiente fondo.

5. El ejercicio económico para los FAB será el año natural.

6. En la elaboración de sus cuentas anuales y, en general, de cuantos informes contables deban rendir, los FAB aplicarán las normas y principios contables contenidos en el Código de Comercio y el Plan General de Contabilidad, con las adaptaciones que, en su caso, pueda dictar la Comisión Nacional del Mercado de Valores mediante circular.

### **Artículo 33. Auditoría de cuentas.**

1. Las cuentas anuales de los FAB serán sometidas a auditoría de cuentas. La revisión y verificación de sus documentos contables se realizará de acuerdo con lo previsto en las normas reguladoras de la auditoría de cuentas, con las adaptaciones que, en su caso, pueda dictar la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En el caso de FAB por compartimentos, la auditoría de cuentas deberá referirse a cada uno de los compartimentos.

2. Los auditores de cuentas serán designados por el consejo de administración de la sociedad gestora. La designación de los auditores de cuentas habrá de realizarse antes de que finalice el ejercicio a auditar y recaerá en alguna de las personas o entidades a que se refiere el artículo 7 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio.

3. En todo lo no previsto en este reglamento, se estará a la normativa general sobre auditoría de cuentas.

### **Artículo 34. Régimen jurídico de las sociedades gestoras de los FAB.**

1. La constitución, administración y representación de los FAB se encomendará a una sociedad gestora de fondos de titulización de activos, que deberá cumplir con las particularidades que se determinen en este artículo.

2. La actividad de gestión de los FAB tendrá carácter reservado y sólo podrá ser ejercida por este tipo de sociedad gestora. Sin perjuicio de ello, la sociedad gestora podrá delegar sus tareas en otras empresas expertas en la gestión de activos, sin que ello menoscabe su responsabilidad sobre esta actividad.

3. El capital social exigible será el previsto para las sociedades gestoras de fondos de titulización de activos. Esta cifra se verá incrementada en un 0,02 por cien de la suma del valor contable de los activos de los FAB bajo su gestión, en la medida en que exceda de 250 millones de euros.

A estos efectos, los recursos propios computables serán los establecidos en la normativa reguladora de las instituciones de inversión colectiva.

Cuando la sociedad gestora presente un nivel de recursos propios inferior al mínimo exigible, presentará un programa a la Comisión Nacional del Mercado de Valores en el que concretará sus planes para retornar al cumplimiento y el plazo previsto para ello,



que no podrá ser superior a 3 meses. La Comisión Nacional del Mercado de Valores podrá fijar medidas adicionales a las propuestas por la entidad.

4. La sociedad gestora no podrá endeudarse por importe superior al 20 por ciento de sus recursos propios computables, ni conceder préstamos a terceros, por más de dicho importe. En todo caso, al menos un 50 por ciento de sus recursos propios computables deberán estar en todo momento invertidos en depósitos o cuentas a la vista en entidades de crédito o en valores mobiliarios admitidos a negociación en un mercado secundario oficial. A efectos de verificar el cumplimiento de dicho límite, las inversiones se tomarán por su valor razonable.

5. Las inversiones de la sociedad gestora en valores emitidos por una misma entidad, o por entidades pertenecientes al mismo grupo económico, no podrán superar el 25 por ciento de los recursos propios computables; no quedando sujetas a dicho límite las inversiones en valores emitidos a avalados por un Estado Miembro de la Unión Europea, comunidades autónomas y otros estados miembros de la OCDE que cuenten con calificación de solvencia no inferior a la del Reino de España.

6. La remuneración de la sociedad gestora se calculará a través de procedimientos que sean acordes con la política de inversión y gestión de riesgos de cada FAB, evitando la aparición de incentivos a una gestión contraria a los objetivos establecidos en dichas políticas. Las prácticas remuneratorias de la sociedad gestora con sus empleados o con las personas o entidades en las que pueda delegar funciones se inspirarán en los mismos principios.

7. En el seno de la sociedad gestora existirán, con la debida separación respecto a las unidades operativas, unidades de cumplimiento normativo, control de riesgos y auditoría interna. Todas estas unidades tendrán un desarrollo acorde a la complejidad y volumen de los activos gestionados.

8. La sociedad gestora aprobará un reglamento interno de conducta, que regulará las actuaciones de administradores, empleados y personas o entidades en las que la Sociedad pueda delegar funciones. Dicho reglamento de conducta se inspirará en lo dispuesto en la normativa aplicable a las empresas de servicios de inversión, con las adaptaciones que resulten necesarias.

9. La Comisión Nacional del Mercado de Valores podrá desarrollar los requisitos contenidos en este artículo.

10. Las obligaciones para las sociedades gestoras de los FAB contenidas en los artículos 28 a 33 con respecto a un FAB determinado quedarán sin efecto en el momento en que los títulos emitidos por dicho FAB sean admitidos a negociación en un mercado secundario oficial y quedarán sustituidas por las obligaciones previstas para ese caso en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos.

Capítulo V  
**Sociedad de Gestión de Activos para la Reestructuración Bancaria**

Sección 1ª Constitución, objeto y capital de la Sociedad de Gestión de Activos para la Reestructuración Bancaria

**Artículo 35. Constitución.**

1. El FROB constituirá una sociedad anónima con la denominación de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., en adelante SAREB, en los términos previstos en la disposición adicional séptima del Real Decreto-ley 24/2012, de 31 de agosto.

2. La SAREB se registrará por lo establecido en el Real Decreto-ley 24/2012, de 31 de agosto y en este real decreto y, supletoriamente, por el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y demás normas del ordenamiento jurídico privado.

3. La SAREB se constituirá por un período de tiempo limitado, a determinar en sus estatutos, que no podrá ser superior a 15 años.

**Artículo 36. Objeto social.**

1. El objeto exclusivo de la SAREB será la tenencia, gestión y administración directa o indirecta, adquisición y enajenación de los activos que, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 5.ª de este capítulo le transmitan las entidades de crédito a las que se refiere la disposición adicional novena del Real Decreto-ley 24/2012, de 31 de agosto, que figuren en el balance de las mismas o en el de cualquier sociedad de su grupo económico, así como de cualesquiera otros que llegue a adquirir en el futuro como consecuencia de la citada actividad de gestión y administración de los primeros.

En tanto que la SAREB desarrolle su objeto exclusivo de forma indirecta, deberá contar con mecanismos adecuados para prevenir los conflictos de interés.

2. A los efectos del cumplimiento de sus funciones, la SAREB actuará con adecuación a los objetivos establecidos en el artículo 3 y de forma transparente.

**Artículo 37. Capital social.**

El importe inicial del capital social y la prima de emisión serán determinados por el FROB en función del volumen previsto de actividades y operaciones de la SAREB y las necesidades financieras esperadas.

**Artículo 38. Accionistas.**

1. Podrán ser accionistas de la SAREB:

- a) El Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.
- b) Las entidades de crédito.
- c) Las entidades aseguradoras.
- d) Las empresas de servicios de inversión.
- e) Las sociedades de inversión colectiva, mobiliaria o inmobiliaria.
- f) Las sociedades gestoras de instituciones de inversión colectiva, de fondos de pensiones y de fondos de titulización.

- g) Las sociedades y fondos de capital-riesgo.
- h) Las sociedades de garantía recíproca.
- i) Las entidades extranjeras, cualquiera que sea su denominación o estatuto, que, de acuerdo con la normativa que les resulte aplicable, ejerzan las actividades típicas de las anteriores.
- j) Las entidades cuya actividad principal sea la tenencia de acciones o participaciones en cualquiera de las entidades citadas en las letras c) a j).
- k) El Banco Europeo de Inversiones y otras instituciones internacionales de naturaleza similar.
- l) Las personas jurídicas distintas de las anteriores incluidas en la letra c) del artículo 78 bis de la Ley del Mercado de Valores.
- m) Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.

2. La adquisición de la condición de accionista por cualquier otra persona o entidad distinta de las anteriores exigirá la previa autorización del Ministerio de Economía y Competitividad.

3. En ningún caso la participación pública podrá ser igual o superior al cincuenta por ciento del capital de la sociedad. Se entenderá por participación pública el conjunto de las participaciones directas o indirectas que ostenten las unidades institucionales públicas, tal y como se definen en el Sistema Europeo de Cuentas Nacionales.

## Sección 2ª Órganos de gobierno

### **Artículo 39.** *Órganos de gobierno.*

Los órganos de gobierno de la SAREB serán los que establece la Ley de Sociedades de Capital para las sociedades anónimas, con las particularidades que se disponen en esta sección.

### **Artículo 40.** *Consejo de Administración.*

1. El consejo de administración estará integrado por un mínimo de 5 y un máximo de 15 miembros.

2. Todos los miembros del consejo de administración serán personas de reconocida honorabilidad comercial y profesional y deberán poseer conocimientos y experiencia adecuados para ejercer sus funciones. Tales honorabilidad y experiencia deberán concurrir también en los directores generales o asimilados de la entidad.

3. Concorre honorabilidad comercial y profesional en quienes hayan venido observando una trayectoria personal de respeto a las leyes mercantiles u otras que regulan la actividad económica y la vida de los negocios, así como a las buenas prácticas comerciales, financieras y bancarias. En todo caso, se entenderá que carecen de tal honorabilidad quienes, en España o en el extranjero, tengan antecedentes penales por delitos dolosos, estén inhabilitados para ejercer cargos públicos o de administración o dirección de entidades financieras o estén inhabilitados conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, mientras no haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso y los quebrados y concursados no rehabilitados en procedimientos concursales anteriores a la entrada en vigor de la referida ley.

4. Poseen conocimientos y experiencia adecuados para ejercer sus funciones en la SAREB quienes hayan desempeñado, durante un plazo no inferior a cinco años, funciones de alta administración, dirección, control o asesoramiento de entidades

financieras o funciones de similar responsabilidad en otras entidades públicas o privadas dedicadas a la gestión de activos inmobiliarios.

5. Al menos una tercera parte de los miembros del consejo de administración, serán consejeros independientes, conforme a la definición del Código de Buen Gobierno Corporativo.

Los consejeros independientes serán nombrados a propuesta del Comité de Retribuciones y Nombramientos, en atención a su competencia, experiencia y prestigio profesional.

**Artículo 41.** *Comité de Auditoría y Comité de Retribuciones y Nombramientos.*

1. El consejo de administración de la SAREB habrá de constituir un Comité de auditoría y un Comité de Retribuciones y Nombramientos.

2. Los comités habrán de contar con una mayoría de consejeros independientes de entre los cuales se elegirá a su Presidente.

3. El Comité de Auditoría se registrará, sin perjuicio de lo dispuesto en este real decreto, por lo previsto en la disposición adicional decimoctava de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

4. El Comité de Retribuciones y Nombramientos tendrá las siguientes funciones:

a) Informar la política general de retribuciones e incentivos para los miembros del Consejo de Administración y el personal directivo de la SAREB y velar por la observancia de dicha política.

b) Garantizar el cumplimiento de los requisitos previstos en este real decreto para el ejercicio del cargo de miembro del Consejo de Administración.

5. El Comité de Auditoría y el Comité de Retribuciones y Nombramientos informarán sobre cuestiones o situaciones concretas a petición de la Junta General.

**Artículo 42.** *Comités de apoyo al consejo de administración.*

1. La sociedad de gestión de activos habrá de constituir los siguientes comités:

a) Comité de dirección.

b) Comité de riesgos.

c) Comité de inversiones.

d) Comité de activos y pasivos.

2. El comité de dirección tendrá, entre otras funciones a determinar en los estatutos de la sociedad, la de asistir al Consejo de Administración en la dirección de la gestión financiera y operativa, y en sus funciones de informe presupuestario y de gestión. A tales efectos, le corresponde:

a) Analizar la gestión económica y financiera de la SAREB.

b) Estudio de los informes y actuaciones que el Comité de Auditoría y el Comité de Retribuciones y Nombramientos realicen en ejercicio de sus funciones.

3. El comité de riesgos tendrá, entre otras funciones a determinar en los estatutos de la sociedad, la de supervisar y, en su caso, proponer acciones de remedio para responder a situaciones o actuaciones que puedan dar lugar a niveles excesivos de riesgo.

4. El comité de inversiones tendrá, entre otras funciones a determinar en los estatutos de la sociedad, la de valorar y, en su caso, de proponer al Consejo de Administración estrategias o acciones de inversión y desinversión.

5. El comité de activos y pasivos tendrá la función, entre otras a determinar en los estatutos de la sociedad, de asesorar al Consejo de Administración sobre cualquier circunstancia que pueda afectar al balance de la compañía y, en particular, las relativas a la estructura de capital, financiación y liquidez.

### Sección 3ª Obligaciones de transparencia.

#### **Artículo 43.** *Obligación general.*

La SAREB deberá cumplir con las obligaciones generales de formulación de cuentas anuales en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital, con las especificidades que se establecen en esta sección. La SAREB no podrá formular balance, cuenta de pérdidas y ganancias ni estado que refleje los cambios en el patrimonio neto del ejercicio de carácter abreviado.

Además, en sus actuaciones ordinarias, la SAREB actuará de manera transparente y coherente con los objetivos y funciones definidos en el Real Decreto-ley 24/2012, de 31 de agosto, y en el presente Real Decreto.

Adicionalmente, la SAREB deberá disponer de página web para ofrecer la información que le sea exigida por medios electrónicos.

#### **Artículo 44.** *Publicidad de la información legalmente requerida.*

La SAREB deberá facilitar toda la información legalmente requerida referida a sus cuentas anuales y el Informe de Actividad al público en general por cualquier medio técnico, informático o telemático, sin perjuicio del derecho de los accionistas a solicitar la información de forma impresa.

Asimismo, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos de transparencia en la memoria de sus cuentas anuales, en virtud de la normativa contable que le sea de aplicación, deberá incluir en las mismas un detalle del volumen de crédito a terceros, distinguiendo entre los créditos que le hayan sido transmitidos por otras entidades y los que hayan sido concedidos por la SAREB, diferenciando igualmente las refinanciaciones y reestructuraciones de créditos que haya llevado a cabo tanto en uno como en otro caso.

#### **Artículo 45.** *Informe de actividad.*

Con carácter semestral, la SAREB elaborará un Informe de Actividad en el que detallará de manera sistemática y fácilmente comprensible los datos esenciales de su actuación durante el periodo correspondiente, el grado de cumplimiento de los objetivos planteados en su plan de negocio y las razones que explican las posibles desviaciones de dichos objetivos. Este informe será remitido a la Comisión de Seguimiento a la que se refiere disposición adicional séptima del Real Decreto-Ley 24/2012, quien podrá requerir que sea completado con cuanta información adicional

estime necesaria. El informe será puesto a disposición del público a través de la página electrónica de la SAREB.

**Artículo 46.** *Declaraciones a la Central de Información de Riesgos del Banco de España.*

La SAREB ostentará la condición de entidad declarante a la Central de Información de Riesgos del Banco de España y deberá informar periódicamente a la misma de acuerdo con la normativa aplicable a las entidades de crédito.

Sección 5.<sup>a</sup> Activos a transferir a la SAREB y limitación de tamaño

**Artículo 47.** *Activos a transferir a la SAREB.*

1. Las entidades obligadas conforme a lo previsto en la disposición adicional novena del Real Decreto-ley 24/2012, de 31 de agosto, transmitirán a la SAREB el siguiente conjunto de activos:

a) Los siguientes bienes inmuebles siempre que figuren en los balances de las entidades de crédito o de cualquier sociedad de su grupo económico a 30 de junio de 2012 y cuyo valor neto contable sea superior a 100.000 euros:

1º. Activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con la financiación de suelo para promoción inmobiliaria en España o con la financiación de construcciones o promociones inmobiliarias en España, cualquiera que sea su antigüedad en balance.

2º. Activos adjudicados o recibidos en pago de deudas distintas de las previstas en la letra a) anterior y que lleven más de un año clasificados como activos no corrientes en venta, de conformidad con las circulares del Banco de España en materia de contabilidad de las entidades de crédito.

3º. Activos mantenidos como inversión inmobiliaria o como existencias, de conformidad con las circulares del Banco de España en materia de contabilidad de las entidades de crédito.

b) Los siguientes derechos de crédito siempre que figuren en los balances de las entidades de crédito o de cualquier sociedad de su grupo a 30 de junio de 2012 o que procedan de su refinanciación en una fecha posterior, cuyo valor neto contable resulte superior a 250.000 euros:

1º. Préstamos o créditos para la financiación de suelo para promoción inmobiliaria en España o para la financiación de construcciones o promociones inmobiliarias en España, en curso o terminadas, cualquiera que sea su antigüedad y clasificación contable.

2º. Préstamos o créditos a sociedades del sector inmobiliario o a sociedades vinculadas a ellas, que se encuentren clasificados en las categorías de riesgo dudoso, subestándar o normal.

3º. Préstamos o créditos garantizados, directa o indirectamente, por sociedades del sector inmobiliario o por sociedades vinculadas a ellas, que se encuentren clasificados en las categorías de riesgo dudoso, subestándar o normal.

4º. Préstamos o créditos garantizados mediante instrumentos representativos del capital social de sociedades del sector inmobiliario o de sociedades vinculadas a ellas, que se encuentren clasificados en las categorías de riesgo dudoso, subestándar o normal.

5º. Préstamos o créditos garantizados mediante valores representativos de deuda emitidos por sociedades del sector inmobiliario o por sociedades vinculadas a ellas, que se encuentren clasificados en las categorías de riesgo dudoso, subestándar o normal.

6º. Préstamos participativos concedidos a sociedades del sector inmobiliario o a sociedades vinculadas a ellas, cualquiera que sea su antigüedad y clasificación contable.

c) Los siguientes instrumentos representativos del capital social de otras entidades:

1º. Acciones, participaciones sociales o aportaciones al capital de sociedades del sector inmobiliario o de sociedades vinculadas a ellas que, de forma directa o indirecta, permitan a la entidad de crédito o a cualquier otra entidad de su grupo ostentar el control sobre esas sociedades.

2º. Acciones, participaciones sociales o aportaciones al capital de sociedades en las participen personas físicas o jurídicas frente a las que la entidad de crédito o cualquier otra entidad de su grupo ostente alguno o algunos de los derechos de crédito previstos en el apartado b) anterior.

En los supuestos en los que la entidad de crédito o cualquier otra entidad de su grupo económico ostenten el control de las sociedades participadas a las que se refieren las letras anteriores de este apartado, será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 6.1.

d) No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, el FROB podrá también ordenar la transferencia obligatoria de préstamos o créditos al consumo o a pequeñas y medianas empresas, de préstamos o créditos garantizados con hipotecas residenciales y de cualesquiera otros activos no incluidos en dichos apartados, siempre que esos activos se encuentren especialmente deteriorados o que su permanencia en balance se considere perjudicial para la viabilidad de la entidad. La apreciación de la concurrencia de estas circunstancias requerirá informe previo del Banco de España.

2. Asimismo, la SAREB podrá recibir en aportación de inversores institucionales otros activos de similar naturaleza a los previstos en el apartado anterior

3. Junto con los activos previstos en el apartado 1, las entidades de crédito deberán transmitir bases de datos con la información necesaria para la gestión de los mismos, de conformidad con los requisitos que haya establecido el Banco de España para las bases de datos previstas en el artículo 6 del Real Decreto 18/2012, de 11 de mayo.

4. El precio de transmisión de los activos a los que se refiere el apartado 1 será determinado por el Banco de España, en el plazo de 7 días desde la entrada en vigor del este real decreto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 y en la disposición transitoria primera de este real decreto.

**Artículo 48. Limitación de tamaño de la SAREB.**

El valor de transmisión de los activos que se transfieran a la SAREB de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior no podrá exceder de 85.000 – 90.000 millones de euros, según su valor teórico contable en el momento de la transferencia.

**Disposición transitoria primera.** *Métodos de valoración.*

El informe realizado por un experto independiente antes de la entrada en vigor de este real decreto como parte del ejercicio de prueba de resistencia y de valoración de activos del sistema financiero español, en el marco del memorando de entendimiento firmado entre las autoridades españolas y europeas el 20 de julio de 2012, llevados a cabo antes de la entrada en vigor de este real decreto, será válido para la determinación del valor de transmisión a que se refieren los artículos 13 y 14 con relación a las entidades que, sobre la base de la prueba de resistencia señalada, necesiten de un plan de reestructuración y recapitalización o de un plan de resolución y que se vean obligadas a transmitir activos en el marco del mencionado acuerdo. Asimismo, se entenderán cumplidos los requisitos de valoración por un experto independiente contenidos en los artículos 9.3, 10.6 y 12.2.b) de este real decreto. .

**Disposición transitoria segunda.** *Nombramiento de consejeros independientes.*

El Comité de Retribuciones y Nombramientos a que se refiere el artículo 41 se constituirá de manera simultánea a la constitución de la SAREB. Los consejeros independientes que originariamente sean nombrados, para ser considerados como tales, habrán de cumplir los requisitos previstos en el Código de Buen Gobierno Corporativo, con excepción del criterio referido a su propuesta por el comité de nombramientos. No obstante, en el plazo de dos meses desde la constitución del Comité de Retribuciones y Nombramientos, su condición de independiente deberá ser ratificada por el Comité. En el acto de ratificación posterior del Comité de Retribuciones y Nombramientos, aquellos consejeros independientes que también sean miembros de dicho comité y que a su vez vayan a ser ratificados deberían ausentarse y no opinar, ni votar ni formar parte de la decisión.

Una vez constituido este Comité e integrado por los consejeros independientes antes referidos, los consejeros independientes que posteriormente se nombren habrán de cumplir, para ser considerados como tales, todos los requisitos previstos en el Código de Buen Gobierno Corporativo.

**Disposición final primera.** *Título competencial.*

El presente real decreto se dicta al amparo de lo dispuesto en las reglas 6.<sup>a</sup>, 8.<sup>a</sup>, 11.<sup>a</sup> y 13.<sup>a</sup> del artículo 149.1 de la Constitución española, que atribuyen al Estado la competencia sobre legislación mercantil, legislación civil, bases de la ordenación del crédito, banca y seguros, y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

**Disposición final segunda.** *Facultades de desarrollo.*

Se faculta al Banco de España y a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para dictar las normas que sean precisas para el desarrollo del presente real decreto.

**Disposición final tercera.** *Entrada en vigor.*

El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».